

РЕШЕНИЕ

№ 273

гр. Смолян, 17.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Тоничка Д. Кисьова

Членове: Мария Ан. Славчева
Крум Гечев

при участието на секретаря З. Т. Янчева
като разгледа докладваното от Тоничка Д. Кисьова Въззивно гражданско дело № 20225400500229 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С Решение № 32/12.05.2022г., постановено по гр.д.№ 209/2021г. по описа на Зл.ския районен съд са отхвърлени предявените от С. А. К., ЕГН *****, с адрес: гр. Зл., ул. „Б.“ № 97 срещу З. М. К., ЕГН *****, с адрес: гр. Зл., ул.„Б.“ № 16, осъдителен иск с правно основание чл. 108 ЗС, за предаване на владението върху самостоятелен обект с идентификатор *****.**.*.*.* (приземен етаж) находящ се на етаж 1 в сграда с идентификатор *****.**.*.*.*; върху сграда с идентификатор *****.**.*.*.*, както и върху на ¼ идеална част от ПИ с идентификатор *****.**.*.*.* по КК и КР на гр. Зл.; осъдителен иск с правно основание чл. *** ЗС, за осъждане на ответницата да преустанови действията си, с които препятства упражняването правото на собственост на ищеца, върху приземен етаж с идентификатор *****.**.*.*.* и стопанската сграда обозначена като МС с идентификатор *****.**.*.*.*, находящи се в сграда с идентификатор *****.**.*.*.* по КК на Зл., като премахне и освободи от същите складираните вещи; както и осъдителен иск с правно основание чл. 59, ал. 1, пр. 1 ЗЗД за осъждане на ответницата да заплаща на ищеца, обезщетение под формата на месечен наем на ползваните от нея приземен етаж с идентификатор *****.**.*.*.* и стопанската сграда обозначена като МС с идентификатор *****.**.*.*.*, както и на ¼ идеална част от ПИ с идентификатор *****.**.*.*.* по КК и КР на гр. Зл., в общ размер на сумата от 137 лв., /90 лева за приземния етаж, 25 лева за стопанската сграда и 22 лева за ¼ идеална част от поземления имот/, считано от датата на предявяване на иска до освобождаване на имотите, ведно със законната лихва върху всяка просрочена месечна вноска до окончателно изплащане на сумите.

Решението е обжалвано в срок с въззивна жалба с вх.№ 950/30.05.2022г. от С. А. К. чрез

пълномощника му адв.Гр. Дж. с оплаквания за неправилност, поради нарушаване на материалния закон, допуснати съществени процесуални нарушения и необоснованост. Излагат се доводи, че неправилно съдът е приел, че поради обособеността на приземния етаж като самостоятелен обект може да е годин обект на прехвърлителна сделка, респективно правото върху него може да бъде притежавано самостоятелно,като тези изводи важат и за селскостопанската сграда. По делото безспорно е доказано, че ответницата З. К. е продала жилищния си етаж. Спорното е дали продавайки жилището си е загубила собствеността и върху приземния избен етаж и стопанска сграда. Безспорно е установено по делото, че първия жилищен етаж има принадлежности - приземен избен етаж и стопанска сграда, прилепена към избения етаж. Не се спори, че същите са изградени по одобрени архитектурни проекти. Спорното е, че същите са „отразени в кадастъра“ със сменено предназначение, за чиято смяна не са представени никакви строителни книжа, обосноваващи смяната на предназначение. Освен това в кадастралната процедура не са участвали всички заинтересовани лица, в това число и другите собственици на жилища в сградата. В случая е извършено кадастрално отразяване, без да бъдат одобрени архитектурни проекти. Принадлежността на избения етаж и стопанската сграда е определена от архитектурните проекти, които обекти, като принадлежност към главната вещ /първия жилищен етаж/ са били изпълнени по проект. В тази насока е заключението и на вещото лице, че сградата е изпълнена по проект. Неправилно вещото лице е приело, че приземния етаж може да се ползва за жилище и е обособен като жилищен. Сградата е построена като еднофамилна. Това, че сградата е отразена в кадастъра като многофамилна, не следва, че може да бъде сменено и предназначението на приземния избен етаж и да бъде определен като самостоятелен обект, годин за прехвърлителна сделка. Този приземен избен етаж не може да бъде придобит от трето лице, извън собствениците на жилища в сградата. След като ответницата З. К. се е разпоредила със жилището си, тя се е разпоредила и с принадлежностите към това жилище - избения етаж, селскостопанската сграда и земята. В жалбата се твърди, че приземният етаж е идентификатор *****.***.***.* и стопанската сграда с идентификатор *****.***.***.*, както и на остатъка от 1/4 идеална част от ПИ с идентификатор *****.***.***.*, представляват прилежащи части към закупения от ищеца с нотариален акт № 48, том I, рег. № ***, дело № 44/ 2017г първи жилищен етаж с идентификатор *****.***.***.*.1, с площ 92,13 кв.м., ведно с 14.10 кв. - стълбищна клетка, състоящ се от: входно антре, кухня, дневна, две спални, тоалетна, баня, перално помещение и две тераси, при описаните грани. От заключението на вещото лице е видно, че жилищната сграда е построена по одобрения проект като еднофамилна с общо вътрешно стълбище.Сочи се още, че с нот.акт № 49, том ***, дело № ***/1977г. М. и М. К.и са дарили на сина си Ас. К. втори жилищен етаж от двуетажната масивна жилищна сграда, със застроена площ 93 кв.м., построена в имот пл.№ ***, за който е отреден парцел *** с площ от 203 кв.м. в кв.***, ведно с ½ ид.част от дворното място. По този начин е обособена етажна собственост.През 1980г. е построена стопанската постройка, която е към избените помещения.Така разделена етажната собственост е продължила и след като през 1992г. на ответницата З. К. с нот.акт № 76,т.XI,д.№ ***/1992г. е прехвърлена срещу задължение за издръжка и гледане ½ ид.част от дворното място с площ от 335 кв.м., ,съставляващо имот пл. № ***, за който имот и за имот пл. № *** в съсобственост е отреден парцел I-***, ***, кв. *** по плана на гр.Зл., ведно с приземен етаж и първи жилищен етаж /този над приземния/ от построената в посочения имот жилищна сграда, и прилепения до същата сграда гараж със застроена площ 14 кв.м. От показанията на всички разпитани свидетели се установява, че З. К. е владяла и заключвала първи жилищен етаж, избения етаж и помощната постройка, като към тях е има общ електромер с една партида и общ водомер за избен и първи жилищен етаж, а за втори жилищен

етаж отделни партии, електромер и водомер и това е така от 1977г. до сега. В избения етаж не е имало обособени жилищни помещения, а същия от показанията на свидетелите се установява, че е използван за складиране на строителни материали и е обслужвал първи жилищен етаж. В него в момента съществуват стари строителни материали, стари вещи и обзавеждането от първи жилищен етаж. Същото е положението и със залепената до жилищната сграда стопанска сграда с идентификатор *****.**,****.*, която е със застроена площ 14 кв.м. и по строително разрешение и виза за строеж е построена като стопанска. Това се потвърждава и от св. Ас. К., който твърди, че е била строена за отглеждане на крави. Сградата е нанесена като стопанска в кадастъра, до момента на завеждане на делото, когато ответницата е променила предназначението ѝ видно от скица № 15-12***45/19.11.2021г., с последно изменение засягащо сградата е от 19.11.2021г. Както всички свидетели, така и вещото лице потвърждават че тази сграда не е гараж и не може да служи като такъв, а е обслужваща и в нея са складирани материали. От Удостоверение за данъчна оценка, изх. № 7105002905/06.02.2017г. е видно, че избеният етаж е деклариран като избен и след като е обособен с отделен идентификатор. Достъпът до избения етаж се осъществява от две места-от главния вход на жилищната сграда, през вътрешното общо стълбище и от външна двойна врата, от която се влиза директно в избения етаж за по-лесно обслужване на дворното място.Избения етаж е полуподземен, в южната и западната част е с 50-60 см. под нивото на терена.Височината му е между 235-240 см, като е на замазка в складовите помещения, и мозайка в тоалетната и фаянс по стените. Избеният етаж се състои от голямо складово помещение, две малки помещения, коридор и тоалетна. Дограмата е сменена, след саниране на сградата по проект от ищеца С. К.. Заснетия като самостоятелен обект с идентификатор *****.**,****.*, етаж е избен, по проект е предвиден като избен, изпълнен е и се използва като избен. Няма одобрени инвестиционни проекти за преустройството му в жилищен, поради което вещото лице не се е съобразило с нормативните изисквания за жилищен етаж. Според Наредба № 5/1977г. за правила и норми по териториално и селищно устройство, избения етаж е полуподземен, тъй като подът на първи надземен етаж трябва да е на 0,30м. над нивото на прилежащия терен, а в случая този етаж е вкопан 50-60 см под нивото на терена, поради което в него не може да съществуват жилищни помещения, за които има специални изисквания- допустими светли площи, определена височина 2,50м в редакцията от 1990г., а по действащата от 1977г. до 1990г. - височина 2,60-2,70м. Подобна е уредбата и по Наредба № 7/22.12.2003г. ,съгласно която не може да съществува жилищна сграда без складови помещения, както и жилищен етаж, без да има прилежащо складово помещение към него. Нито по проект, нито по констатации в първия жилищен етаж, няма склад, което логично води до извода, че прилежащите складове към жилищния етаж са в приземния етаж.В случая приземен етаж и стопанска сграда отговарят на строителните правила и норми за складови помещения, каквото е и предназначението им по одобрения архитектурен проект, поради което както отделните складови помещения, така и целият приземен етаж не могат да бъдат самостоятелни обекти на правна сделка, тъй като по своята същност представляват принадлежност към жилището,съгласно чл. 37 от ЗС и поради това следват собствеността на главната вещ съгласно чл. 98 от ЗС. Според чл. 62 от ЗТСУ /отм./ и чл. 202 от ЗУТ, за да се обособи като самостоятелен обект и да бъде предмет на прехвърлителна сделка, обособените обекти трябва да отговарят на одобрен за това архитектурен(инвестиционен) проект, какъвто в случая липсва. В жалбата се твърди, че неправилно е издадено удостоверение по чл.202 от ЗУТ, което е съставено въз основа на архитектурния проект от 1971г., в който етаж е избен и се състои от три избени помещения, атомно укритие, тоалетна и коридор, като в удостоверението е

записано, че се състои от 4 стаи, коридор и тоалетна. На основание удостоверението по чл.202 ЗУТ в кадастъра избеният етаж е отразен като самостоятелен и записан като друг вид самостоятелен обект, т.е. не отговарящ на жилищен. Ответникът не твърди, че етажът е жилищен и има такова предназначение, а само твърди, че е самостоятелен и никъде не посочва какво е предназначението му. Обстоятелството, че избеният етаж е заснет в кадастъра като самостоятелен обект, не го превръща в такъв. След като приземен етаж с идентификатор *****.**.***.* е доказано, че е избен и не отговаря на нормативните изисквания за жилище, след като ответницата не притежава друго жилище в сградата, то тя не може да притежава складови помещения без да притежава жилище, в който смисъл е Решение № 1184/1979 г. на I г.о., в което е прието, че избените помещения не могат да бъдат самостоятелен обект на право на собственост, а могат да принадлежат само на собствениците, притежаващи самостоятелни обекти в сградата. Обособените като самостоятелни помещения в избата, чието предназначение е да служат като складови помещения към жилищните обекти в сградата, не представляват обща част по смисъла на чл.37 от ЗС, а принадлежност към жилищните обекти и като такива следват съгласно разпоредбата на чл.98 от ЗС главната вещ, освен ако не е постановено или уговорено друго, тъй като строителните правила и норми изискват към всяко жилище да бъде придадено поне едно складово помещение. Твърди се, че избеният етаж по своя характер и предназначение, представлява принадлежност към първи жилищен етаж, като такова е предназначението и на стопанска постройка, прилепена към избения етаж, поради което дори да не е посочено в нотариалния акт при извършеното разпореждане с правото на собственост върху самостоятелния обект, то попада в обхвата на извършеното разпореждане, в който смисъл е Решение №207/16.06.2011г. по гр.д.№867/2010 г. на II г.о. и Решение №81/04.04.2014 г.по гр.д.№5556/2013г. на I г.о., като преценката следва да се извършва към момента на съответния придобивен способ-Решение №26/23.02.2017г. по гр.д. №3024/2016г. I г.о. на ВКС. Обстоятелството, че приземния етаж и стопанската сграда не са изрично посочени в нотариалния акт, не изключва принадлежността им към предмета на разпореждането-първи жилищен етаж, тъй като същите следват главната вещ съгласно чл.98 от ЗС. Не е налице и пречка към жилищния етаж да има повече от едно складово помещение, както в същата сграда така и извън нея. Ответницата, продавайки първи жилищен етаж е останала без жилище в сградата, но е решила да запази владението върху приземния етаж и стопанската постройка, ведно $\frac{1}{4}$ идеална част от поземления имот, като е заключила приземния етаж и ограничила достъпа до него. Вещото лице е давайки заключение, че приземния етаж е обособен като жилище, не е съобразило, че в кадастъра същият е записан като „друг вид самостоятелен обект в сграда“, и за него няма одобрена проектна документация за смяна на предназначението му в жилищен такъв, че няма самостоятелно ел.захранване и водопровод. Приземния етаж е захранен с ток и вода от партидите записани за първия жилищен етаж, който жилищен етаж е закупен от ищеца съгласно чл. 38 ЗС. Ответницата не може да придобива общи части по давност или да променя тяхното предназначение освен по решение на общото събрание на етажната собственост, за което е необходимо съгласието на всички етажни собственици. Съгласно Решение № 81/04.04.2014г. по гр.д.№ 5556/2013г., I г.о и Решение № 1368/3.12.2008 г. по гр. д. № 4834/2007 г. на IV г.о. избено помещение в сграда, в режим на етажна собственост, може да се придобие по давност от собственик на самостоятелен обект в сградата само, ако това не е единственото складово помещение на друг обект в сградата, за който по закон задължително се предвижда наличието на такова помещение, както и ако това не е единственото складово помещение в сградата, което се ползва общо от всички собственици на самостоятелни обекти и само ако в сградата има повече на брой складови помещения отколкото са самостоятелните обекти. Според

Решение № 300 от 15.04.2014г. по гр.д.№ 4521/2013г., I г. о. възможността част от една сграда или етаж от сграда да бъде обект на собственост се определя от действащите към момента на построяването й строителни правила и норми, които са императивни. В чл. 209 от Закона за благоустройството на населените места от 1941 г. (отм.) е посочено, че всяко жилище трябва да има най-малко: предверие, стая, кухня, клозет, избено и таванско помещения. Според чл. 38 от Строителните правила и норми от 1959 г. / отм. 1977 г. / всяко жилище трябва да има най-малко стая за живеене, кухня или кухня-бокс, клозет, помещение за баня с тоалетна мивка и електрическа пералня, предверие, дрешник, килер или шкаф, зимник или складово помещение. В чл. 35 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977 г. (отм.) също предвижда, че жилището се състои от помещения, които териториално и функционално са обединени в самостоятелен обект, предназначен за задоволяване жилищните нужди на гражданите. То може да се устрои в един или два етажа, свързани с вътрешна стълба /мезонетен тип/. Аналогично е и определението за жилище в последващите Наредба № 5 от 17.05.1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство (отм.) - чл. 93; Наредба № 5 за правила и нормативи за устройство на територията, обн. ДВ, бр. 51/2001 г. (отм.) - чл. 129 и действащата Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони - чл. 108. Същественият признак за всяко самостоятелно жилище, за да се формира етажна собственост по смисъла на чл. 37 от ЗС т.е. етажи или части от етажи да принадлежат на различни собственици, е тяхната самостоятелност и отделянето им от общите части на сградата - входни предверия, стълбища и др. Функционална обособеност не може да съществува за етажи, които се обслужват от вътрешно стълбище, ако те не са отделени от него с предверие и врата. Такава сграда следва да се определи като еднофамилна и отделните етажи независимо, че имат необходимите минимални помещения за жилище и има строителна възможност за обособяването им, не могат да принадлежат на отделни собственици, включително и да се придобиват по давност, тъй като не са годен обект на собственост. Изключение е допустимо само при разделяне на сгради, заварени към 17.05.1963 г. преди приемане на изменението на чл. 38 С. (отм.) съгласно ТР 96/1971 г. на ВС, ОСГК. Следователно не може да бъде обект на собственост етаж от сграда, който няма самостоятелен вход и врата, а представлява общо пространство със стълбището, обслужващо всички етажи. Необосновано вещото лице е приело, че приземния етаж е обособен като жилище и може да се ползва като жилище. Според посоченото в Решение № 300/15.04.2014г. по гр.д.№ 4521/2013г., I г.о., функционална обособеност не може да съществува за етажи, които се обслужват от вътрешно стълбище, ако те не са отделени от него с предверие и врата, поради което избеният етаж не може да има самостоятелна обособеност. В схема № 15-12***50-19.11.2021г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.**.***.*.*, е вписано предназначението на самостоятелния обект като „друг вид самостоятелен обект в сграда“. Относно подпокривното пространство от доказателствата по делото се установява, че е изпълнено като едно свободно пространство между покривната плоча на втория жилищен етаж и покривната конструкция, захранено е с ток от втория жилищен етаж и се ползва като складово помещение към този етаж. От изложеното следва извода, че приземен етаж с идентификатор *****.**.***.*.* и стопанската сграда идентификатор *****.**.***.*., както и на остатъка от 1/4 идеална част от ПИ с идентификатор *****.**.*** по КК КР на гр. Зл., представляват принадлежности и прилежащи части към закупения от ищеца първи жилищен етаж. Установява се също, че ответницата държи тези части от имота без основание, като по този начин лишава ищеца от ползите на имотите и му причинява вреда под формата на пропусната

полза в размер на месечния наем, съгласно заключението на вещото лице общо от 137.00 лв. месечно, от които 90.00 лева за приземния етаж, 25.00 лева за стопанската сграда и 22.00 лева за ¼ ид. част от поземления имот, считано от предявяване на исковите до освобождаване на имотите, ведно законната лихва върху всяка една просрочена месечна вноска до окончателно изплащане на задължението си. В жалбата се твърди още, че чрез държането на вещи в приземния етаж и стопанската сграда, както и ползването на част от дворното място ответницата неоснователно пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост, да ползва в пълен обем имота си. Моли да бъде отменено обжалваното решение и бъдат уважени предявените искове както и да му бъдат заплатени направените по делото разноски за двете съдебни инстанции.

В срока по чл.263,ал.1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба с вх.№ 1119/22.06.2022г. от З. М. К., чрез пълномощника й адв.Б. П., в който се оспорва същата като неоснователна. Излагат се доводи, че жилищните етажи-като самостоятелни обекти в жилищната сграда се обслужват от общо стълбище, от една входна врата, която е заключена от ищеца и собственика на втори жилищен етаж. Приземният етаж има самостоятелен вход, самостоятелно функционално предназначение, поради която няма пречка да се ползва самостоятелно, отделно от жилищата на първи и втори етаж и така се ползва от момента на построяването на сградата, заснет е по КК като самостоятелен обект с посочено предназначение. Като самостоятелен обект е заснет и обектът с идентификатор *****.**.***.*-гараж, поради което и двата обекта-предмет на исковата претенция представляват самостоятелни обекти по смисъла на § 5, т.39 от ДР на ЗУТ, § 1.т.1 от ЗКИР и чл.39 ЗС. От приетата по делото СТЕ, която не е оспорена от ищеца се установява, че в сграда с идентификатор *****.**.*** са обособени три самостоятелни обекти и стълбищна клетка, като всеки етаж от жилищната сграда-приземен, първи и втори са обособени като самостоятелни. Приземният етаж с идентификатор *****.**.***.* и сграда с идентификатор *****.**.***.* не са свързани, като приземният етаж е оформен като жилище и може да се ползва като такова, а сградата е с предназначение-хангар, склад, депо, като реално се ползва за склад и не може да се обособи като жилище. Приземният етаж и сградата се намират на ниво прилежащ терен, като в южната, западната част има вкопаване около 50 см. Приземният етаж има два входа-от входа на жилищната сграда през стълбищната клетка и директен посредством ПВЦ врата. Входът към сградата с идентификатор *****.**.***.* е от северната страна посредством ПВЦ врата. Приземният етаж и сградата имат обща ел. инсталация, а приземният етаж има и В и К и са разположени на нивото на приземния етаж под стълбището, в рамките на стълбищната клетка. Вещото лице е посочило и размера на наема за процесните обекти.

Не е спорно, че процесната жилищна сграда, състояща се от приземен етаж, първи жилищен етаж и втори жилищен етаж и подпокривно пространство и е била собственост на М. Ст. К. и М. М. К. в режим на СИО. В резултата на разпоредителни сделки Ас. М. ов К. е придобил по дарение 1/2 ид. част от дворното място и втори жилищен етаж, а З. М. К. е придобила срещу задължение за издръжка и гледане 1/2 ид. част от дворно място, ведно с приземен етаж, първи жилищен етаж и гараж. Впоследствие ищецът е придобил чрез покупко-продажба 1/4 ид. част от дворното място, ведно с първи жилищен етаж и с право на строеж за надстрояване върху масивна сграда.

Твърди се, че спорният между страните въпрос е дали приземният етаж е собственост на ответницата или е принадлежност към самостоятелните жилищни обекти в сградата или само към първи жилищен етаж по твърдение на ищеца. Стопанската сграда/хангар, депо, гараж/ самостоятелен обект ли е или има статут на общи по предназначение част на сградата и има ли

обслужваш характер? Видно от издадените схеми, както приземният етаж, така и гаража представляват самостоятелни обекти, всяка от тях има самостоятелен вход, самостоятелно функционално предназначение и се ползват самостоятелно от тяхното построяване и до момента, заснети са по КК като самостоятелни обекти с посочено предназначение и отговарят на изискванията на действащият устройствен закон за такива обекти. Приземният етаж се състои от четири стаи, антре, баня и коридор и съгласно удостоверение по чл.202 ЗУТ представлява самостоятелен обект, както и сградата (хангар, депо, гараж). За тях ответницата заплаща дължимите данъци и е придобила правото на собственост не само на основание Договора за гледане и издръжка, и по реда на давностно владение. Същата ги е ползвала за себе си в продължение на 30 години, като тези права са ѝ признати и от брат ѝ Ас. във връзка с водени от него и срещу него дела - гр.д.№ 15/1994 г. и гр.д.№ 67/2016г. по описа на ЗлРС. Правилно и обосновано първоинстанционният съд е приел, че приземният етаж и стопанската сграда представляват самостоятелни обекти и не са принадлежност към първи жилищен етаж собственост на ищеца, както и $\frac{1}{4}$ ид. част от ПИ, поради което е отхвърлил предявените искове. Ответницата ползва повече от 30 години самостоятелните обекти на годно правно основание и от нея не е упражнявано каквото и да е било противоправно въздействие, чрез което да пречи на ищеца да ползва общите части на сградата. Напротив от ищецът и собственика на втория жилищен етаж са заключили вратата към общото стълбище и по този начин са лишили ответницата от достъп към приземният етаж и същата е принудена да го обслужва от друг вход. От момента на придобиването от ответницата на процесните самостоятелни обекти и $\frac{1}{2}$ ид. част от дворното място, същата е упражнявала явно, необезпокоявано и непрекъснато фактическа власт повече от 10 години, поради което е придобила тяхната собственост освен на договорно основание и въз основа на и изтекла в нейна полза придобивна давност, съгласно чл.79, ал.1 ЗС. След като ответницата владее спорните имоти на годно правно основание, то искът по чл.108 от ЗС е неоснователен и правилно е отхвърлен. Оплакванията във въззивната жалба са неоснователни, а изводите на районния съд напълно кореспондират със събраните по делото доказателства. Моли да бъде потвърдено обжалваното решение като правилно. Претендира за разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят С. А. К. в представено от пълномощника му адв.Джангалов писмено становище поддържа жалбата си.

Въззаваемият З. М. К. чрез пълномощника си адв.Печилкова оспорва въззивната жалба и поддържа подадения отговор.

Смолянският окръжен съд, като взе предвид оплакванията във въззивната жалба, възраженията в отговора и след преценка на събраните по делото доказателства счита, че въззивната жалба е подадена в срок, от надлежна страна, срещу подлежащ на обжалване акт, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество въззивната жалба е неоснователна по следните съображения:

Районният съд е бил сезиран от ищеца С. А. К. с предявени срещу ответника З. М. К. искове по чл.108 от ЗС, по чл.*** от ЗС и по чл.59 във вр. с чл.86 от ЗЗД.

Не се оспорва от страните и от доказателствата по делото се установява, че процесните жилищна и стопанска сграда са построени от М. Ахм. К. (М. Ст. К.) и съпругата му Х. Ахм. К. (М. М. К.) в имот пл.№ *** в кв.*** по плана на гр.Зл., видно от представените строителни книжа-строителни разрешения с виза за проектиране от 23.03.1971г. за жилищната сграда и от 19.09.1979г. за гаража и протокол за дадена строителна линия от 22.05.1980г., както и

архитектурен проект.

Не се оспорва също и това е видно от представения нот.акт № 49, том ***, дело № ***/1977г., че М. Ст. К. и М. М. К. са извършили дарение на сина си Ас. М.ов К. на втори жилищен етаж от жилищна сграда със застроена площ от 93 кв.м., построена в имот пл.№ ***, парцел ***, кв. *** при описаните граници, ведно с 1/2 ид.част от дворното място.

С нот.акт № 76, том XI, дело № ***/1992г. М. Ахм. К. и Х. Ахм. К. са прехвърлили на дъщеря си З. М. К.-ответник по делото срещу задължение за издръжка и гледане 1/2 ид.част от застроено и незастроено дворно място с площ от 335 кв.м., съставляващо имот пл.№ ***, за който имот и за имот пл.№ *** е отреден парцел I-***, *** в кв.*** по плана на гр.Зл., ведно с приземния и първи жилищен етаж(този над приземния) от построената в имота жилищна триетажна сграда и прилепени до същата гараж със застроена площ от 14 кв.м.

Не е спорно също, че с нот.акт № 44, том I, рег.№ ***, дело № 40/17.03.2017г. З. М. К. е продала на трето лице-Й. Т. първи жилищен етаж с идентификатор *****.**.***.1 с площ от 92,13 кв.м. ,заедно с 14,10 кв.м. стълбищна клетка, състоящ се от входно антре, кухня, дневна, две спални ,тоалетна , баня, перално помещение и две тераси, при описаните граници, ведно с прилежащата 1/2 ид.част от подпокривното пространство, като самостоятелния обект се намира в сграда с идентификатор *****.**.***.*, ведно с 1/4 ид.част от поземления имот с идентификатор *****.**.*** с площ от 344 кв.м. , който имот участва в образуването на УПИ I-***, *** в кв.*** по ПУП на гр.Зл., ведно с правото на строеж и надстрояване на масивна сграда с идентификатор идентификатор *****.**.***.* със застроена площ от 14 кв.м.

Същият закупен от Й. Т. имот с нот.акт № 48, том I, рег.№ ***, дело № 44/23.03.2017г. последният е продал на ищеца С. А. К..

Следователно от представените по делото нотариални актове, скици на имота и на построените в него сгради и схеми на етажите, издадени от СГКК-Смолян, се установява че ищецът–настоящ жалбоподател С. А. К. с посочения нотариален акт № 48, том I, рег.№ ***, дело № 44/23.03.2017г. се легитимира като собственик на първи жилищен етаж с идентификатор *****.**.***.1 с площ от 92,13 кв.м. ,заедно с 14,10 кв.м. стълбищна клетка, състоящ се от входно антре, кухня, дневна, две спални ,тоалетна , баня, перално помещение и две тераси, находящ се в сграда с идентификатор *****.**.***.*, ведно с прилежащата 1/2 ид.част от подпокривното пространство на сградата, ведно с 1/4 ид.част от поземления имот, в който е построена сградата с идентификатор *****.**.*** с площ от 344 кв.м. , участващ в образуването на УПИ I-***, *** в кв.*** по ПУП на гр.Зл., ведно с правото на строеж и надстрояване на масивна сграда с идентификатор *****.**.***.* със застроена площ от 14 кв.м.

Ответницата З. М. К. с нот.акт № 76, том XI, дело № ***/1992г., с който родителите й прехвърлят имот срещу задължение за издръжка и гледане, след продажбата на част от същия на Й. Т. се легитимира като собственик на приземния етаж с идентификатор *****.**.***.*-друг вид самостоятелен обект в сграда (схема № 15-12***50/19.11.2021г. на СГКК-Смолян), 1/4 ид.част от дворното място –имот с идентификатор *****.**.***.* и на стопанска сграда с идентификатор *****.**.***.*-хангар, депо ,гараж (скица № 15-12***45/19.11.2021г.)

Башата на ищеца –Ас. М.ов К. с нот.акт № 49, том ***, дело № ***/1977г. се легитимира като собственик на втори жилищен етаж с идентификатор *****.**.***.2 и на 1/2 ид.част от дворното място -имот с идентификатор *****.**.***.

От представеното по делото Удостоверение по чл.202 от ЗУТ № 229/02.06.2016г. е видно,

че Отдел „УТ,ИР,О,З и СД“ при Общинска администрация гр.Зл. е удостоверила, че в ПИ с кратък идентификатор **.*** по КККР на Зл. е построена ЗМЖ със застроена площ 96,57 кв.м. и МС със застроена площ 14 кв.м. състояща се от следните обособени самостоятелни обекти: 1. Обособен обект приземен етаж със застроена площ 96,57 кв.м./ от тях по 1/3 ид.част от стълбищна клетка -14,10 кв.м. /съдържа: входно антре, четири стаи, тоалетна и склад (собственост на ответника) ; 2.Обособен обект първи жилищен етаж със застроена площ 106,23 от тях по 1/3 ид.част от стълбищна клетка -14,10 кв.м./ съдържа: входно антре, кухня, дневна, две спални, тоалетна, баня, перално помещение, две тераси, плюс ½ ид.част от подпокривното пространство (собственост на ищеца); 3. Обособен обект втори жилищен етаж със застроена площ 106,23 от тях по 1/3 ид.част от стълбищна клетка - 14,10 кв.м. /съдържа: входно антре, кухня, дневна, две спални, тоалетна, баня, перално помещение, две тераси, плюс ½ ид.част от подпокривното пространство (собственост на бащата на ищеца Ас. М.ов К.) и 4.Обособен обект гараж /МС/ със застроена площ 14 кв.м., съдържа:гаражно помещение (собственост на ответника). В удостоверието е посочено, че описаните части са обособен обект по смисъла на чл.202 от ЗУТ ,които могат да се ползват самостоятелно и отговарят на ободрен инвестиционен проект.

С Решение № 343/19.04.1994 г. по гр.д. № 15/1994 г. по описа на правото на ползване РС-Зл. е разпределено правото на ползване на дворното място и на подпокривното пространство, между З. К. и нейния брат Ас. К.,като по отношение на подпокривното пространство решението е влязло в законна сила, а по отношение на дворното място решението е обезсилено от ОС-Смолян с Решение № 707/30.06.1994 г. по в.гр.д. № 672/1994 г. на ОС-Смолян, което е отменено по реда на надзора с Решение № 1506/03.10.1995 г. по гр.д. № 2548/1995 г. на ВКС и делото е върнато на ОС-Смолян за ново разглеждане, но не е представено постановеното при новото разглеждане решение. С Решение № 122/08.07.2016 г.

по гр.д. № 67/2016 г. по описа на РС-Зл., влязло в законна сила на 01.11.2016г. З. К. е осъдена по предявен от брат й Ас. К. иск с правно основание чл. 30, ал. 3 ЗС да му заплати припадащата се част от стойността на извършени през 2015г. ремонти на общи части в жилищната сграда.

От приетата по делото като доказателство СТЕ се установява, че в кадастралната карта са нанесени три самостоятелни обекта и стълбище. За жилищната сграда има издадена виза от 23.03.1971 год. за два етажа плюс изба, одобрени са проекти и е издадено Разрешение за строеж №71/ 16.07.1971 г. на М. К., да построи 2мж+изби. От архитектурния проект е видно, че сградата е с два жилищни етажа и един избен етаж, който е надземен. Сградата е проектирана като еднофамилна, с едно общо вътрешно стълбище. В кадастралната карта, на база нотариалните актове, сградата е многофамилна, обособени са три самостоятелни обекти и стълбището е нанесено отделно. Вещото лице сочи, че по проект избеният етаж се състои от четири помещения, коридор и санитарен възел, като при огледа е установило, че в момента избеният етаж е изпълнен по проект, като две от помещенията са обединени в едно и в него се влиза през двойна врата.Етажът е с височина 2.35 м.-2.40 м., като в задната част на сградата - южната, етажът е вкопан с около 50 см. в терена, мерено от пода, а в предната част, откъм улицата - северната, подът е на нивото на двора. Вещото лице сочи, че съществуват изградени Ел. и ВиК инсталации, стените и таваните са измазани, подовите покрития са замазка в голямото помещение,балатум в две от стаите, мозайка в санитарния възел, в санитарния възел има фаянс по стените, мивка и тоалетна чиния, вратите са таблени, стари, двойната външна врата е ПВЦ и има противопожарна врата от стълбищната площадка. Дограмата е новопоставена и е ПВЦ. В момента на огледа от вещото лице в етажа е има складирани вещи, стари дограми и материали. По отношение на МС с идентификатор

*****.**,*****, вещото лице е установява, че за построяването е издадено Разрешение за строеж № 479/1980 г. от 22.05.1980г. за стопанска сграда. Същата е със застроена площ от 14 кв.м. и е масивна,едноетажна, като покривът е обособен като тераса, с метална ограда и външни стълби от юг. В заключението се сочи, че сградата е масивна, измазана, като едната стена, представлява фасадата на жилищната сграда, а другите три стени и тавана са измазани, боядисани, входната врата и прозореца са ПВЦ. Сградата се намира на едно ниво с приземния етаж, но е самостоятелна и няма функционална връзка с етаж. В заключение, вещото лице сочи, че в поземлен имот с идентификатор *****.**,***** по КК на гр.Зл., с площ от 344 кв.м. има построени две сгради: сграда с идентификатор *****.**,***** - триетажна, многофамилна, масивна жилищна сграда със застроена площ от 97 кв.м. и сграда с идентификатор *****.**,***** - едноетажна, масивна сграда със застроена площ от 14 кв.м., с предназначение - хангар, гараж, депо /реално - склад/. В сграда с идентификатор *****.**,***** са обособени три самостоятелни обекта и стълбищна клетка, като всеки етаж - приземен, първи и втори са обособени като самостоятелни. Съобразявайки се с приложените по делото нотариални актове, скици-визи и др., вещото лице сочи, че към приземния етаж принадлежат общите части от сградата и сграда с идентификатор *****.**,*****; към първия жилищен етаж принадлежат общите части на сградата, 14.10 кв.м. стълбищна клетка /на нивото на етаж/ и 1/2 ид.част от подпокривното пространство и към втория жилищен етаж принадлежат ид.части от сградата и 1/2 ид.част от подпокривното пространство. Приземният етаж с идентификатор *****.**,***** и сграда с идентификатор *****.**,***** не са свързани, а приземен етаж с идентификатор *****.**,***** е обособен като жилище и може да се ползва като жилище. Сграда с идентификатор *****.**,***** е самостоятелна сграда, с предназначение - хангар, гараж, депо, но реално представлява склад и не може да се обособи като жилище. Приземен етаж с идентификатор *****.**,***** и сграда с идентификатор *****.**,***** се намират на ниво прилежащ терен, като в южната, задната част има вкопаване около 50 см. Подходът към приземен етаж с идентификатор *****.**,***** е от северната страна, откъм улицата и се осъществява от два входа - един от входа за жилищната сграда, през стълбищната клетка, посредством противопожарната врата и директен - посредством двойната ПВЦ врата. Входът на сграда с идентификатор *****.**,***** е от северната страна, през двора, посредством ПВЦ врата. Има Ел. и ВиК инсталации, като за приземния етаж, първия жилищен етаж и сграда №2 /само ел./ е обща, с общ електромер и водомер, а за втория жилищен етаж има отделен електромер и водомер. Електромерите и водомерите се намират на нивото на приземния етаж, под стълбището, в рамките на стълбищната клетка. След направеното проучване на наемни цени, вещото лице дава заключение, че за приземния етаж с идентификатор *****.**,***** със ЗП - 82.47 кв.м. наемната цена е 90 лв./месец; за сграда с идентификатор *****.**,***** със ЗП 14 кв.м. - 25 лв./месец и за 1/4 ид.част от имот с идентификатор *****.**,*****, с обща площ 344 кв.м., като е извадена застроената площ на сградата от 97 кв.м. - 22 лв./месец. При изслушване в съдебно заседание,проведено на 13.04.2022г. вещото лице уточнява, че по проект приземният етаж е избен етаж, но е надземен с високи прозорци, в двете стаи има поставен балатум, врати. Има и санитарен възел, който е облицован с плочки и мозайка на пода, поради което няма проблем да се ползва за жилище, ако съответно бъде пригодно защото е надземен етаж, въпреки, че в южната част има вкопаване с около 50 см. По проект има вода и канализация и през една от стаите може да се направи кухня до тоалетната. Измазани са стени, тавани, има ток, до санитарния възел има вода и канализация. Височината е 2,35 -2,40м., като в кадастъра този етаж вече е нанесен като самостоятелен, както и всеки от етажите. Към втори и трети жилищен етаж, при извършения оглед

на тези жилищни етажи, вещото лице е констатирало, че няма специално обособени складови помещения. Сочи още, че стопанската сграда във вида, в който е не може да се ползва за гараж, тъй като има малка врата и денивелация откъм улицата.

От показанията на св. Ас. М.ов К. - баща на ищеца и брат на ответницата се установява, че строителството на жилищната сграда от един избен и два жилищни етажа е започнало през 1971г., като след построяването ѝ родителите му М. и М. К.и са му прехвърлили втория жилищен етаж през 1977г. с уговорката, че избеният етаж остава притежание към първия жилищен етаж като обслужващ, а за него остава подпокривното пространство. Свидетелят сочи, че към избения етаж има два входа – един отпред (външен вход) и втори вход от стълбищната клетка в къщата. Сестра му влизала и от терасата на първия етаж. Избеният етаж е захранен с ток от ел.таблото за първи етаж. Водата в къщата била на общ водомер, но в периода около 1980 г. е преустроен с два отделни водомера, единият за втория етаж и един водомер за първи и избен етаж. Свидетелят твърди, че само той е живял в къщата на втория етаж, а останалите етажи не са ползвани за живеене, като избеният етаж никога не се е ползвал за жилище, а само за складиране на строителни материали и дърва. Първият етаж се ползва като жилище след като сестра му го продала. Свидетелят твърди още, че през 1980г. баща му е направил допълнителна стопанска сграда, в която смятали да отглеждат животни (крави), но това не се случило и сградата била използвана за складиране на строителни материали от баща му. Свидетелят сочи, че в двата жилищни етажа няма обособени складови помещения, тъй като в строителните планове не били предвидени такива, а е предвиден избен етаж и за двата етажа, за ползване като складови помещения. След построяването на къщата не са правени подобрения, извършено е саниране преди две години. Избеният етаж се състои от две по-малки и една голяма стая и една тоалетна, направена заради изискването за противоатомни укрития. До прехвърлянето на етажа на ответницата през 1992 г. той е плащал и водата и тока за цялата къща, а след това сестра му ползвала етажа само като складово помещение, но не и за живеене, като свидетелят не е имал достъп до първия и приземния етаж, които са били заключени от нея. След като синът му купил първия жилищен етаж той прекъснал електричеството за избения етаж, тъй като били на общ електромер. По същия начин е и с водата. По съгласие на родителите му само той е ползвал цялото подпокривно пространство като собственик на втория жилищен етаж, тъй като нямал изба още преди прехвърлянето на сестра му на приземния и първия етаж. Твърди, че не е настоявал на него да бъде прехвърлен избения етаж. След като синът му(ищецът) е купил първия етаж и той ползва подпокривното пространство, заедно го ползват. Същото представлява едно общо помещение, не е преграждано има само подпори. В него се влиза от стълбището. Свидетелят не може да каже защо приземният етаж има два входа, така е бил направен от родителите му. Вероятно външният вход е направен за удобство за по-добър контакт с градината. Свидетелят твърди, че стопанската сграда е прехвърлена на сестра му и за нея не са имали спорове. Тя я ползва за складиране на строителни материали. Стопанската сграда е с обикновена врата и в нея няма как да се паркира автомобил.

Свидетелката Ф. Ил. Ар., която е далечна роднина на страните, твърди в показанията си, че познава имота, тъй като е помагала още при строежа на къщата. Живее в съседен квартал, но поддържа контакти с ответницата. Сочи, че къщата е на три етажа, като З. притежавала първи и втори етаж на къщата, но никога не е живяла там, тъй като е в лоши отношения с брат си Ас. К., затова отишла да живее в старата къща на родителите си. З. ползвала двата етажа за складиране на багаж, като вторият бил обзаведен за живеене, но след като го продала, преместила вещите си в приземния етаж. Свидетелката сочи, че не е виждала брат ѝ да влиза в етажите на З. и не знае дали

Ас. има ключ от избения етаж. Твърди, че от З. знае, че са сменили вратата на главния вход и тя не може да влезе в къщата, защото няма ключ. В имота има и стопанска сграда, която е построена по-късно. Тази сграда е на З., но не знае за какво я ползва.

Свидетелят Ем. Ф. Еф., също далечен роднина на страните, твърди в показанията си, че познава имота, тъй като е съсед. Къщата е строена от М. К. (баща на ответницата) преди повече от 40 години. Тъй като дъщеря му се грижела за него баща ѝ прехвърлил избения и първия етаж от къщата и други имоти. На сина си прехвърлил втория етаж. З. К. не е живяла в къщата, защото се грижела за родителите си и поради лошите си отношения с брат си, но е съхранявала багаж в етажите. Свидетелят сочи, че е влизал в избения етаж, който има прозорци, циментиран под и отделни стаи. В този етаж се влиза от северната страна на къщата. През 2021 г. е направено саниране на къщата и не знае сега дали има ток и вода в избения етаж. В югозападната страна на къщата М. К. направил лятна кухня, която се ползвала от З. за съхраняване на вещи. Свидетелят Ефимов сочи, че е в обтегнати отношения с брата на ищцата Ас. К., поради спор за тупика, между неговия имот и имота на Ас. и З..

При така установеното от фактическа страна правилно районният съд е квалифицирал предявените от ищеца С. К. срещу ответника З. К. искове: 1/ осъдителен иск с правно основание чл. 108 ЗС за признаване за установено по отношение на ответницата, че ищецът е собственик на самостоятелен обект с идентификатор *****.**.*.**, представляващ приземен етаж в сграда с идентификатор *****.**.*.**, както и на сграда с идентификатор *****.**.*.**, представляваща стопанска сграда-гараж, ведно с $\frac{1}{4}$ ид. част от прилежащия терен, представляващ поземлен имот с идентификатор *****.**.*.** по КККР на гр. Зл. с площ от 344 кв.м., участващ в образуването на УПИ I-***,*** в кв. *** по ПУП на гр. Зл., при описаните граници; 2/ негаторен иск по чл. *** от ЗС да бъде осъдена ответницата да преустанови действията си, с които пречатства упражняването правото на собственост на ищеца, върху приземен етаж с идентификатор *****.**.*.** и стопанската сграда обозначена като МС с идентификатор *****.**.*.**, намирайки се в сграда с идентификатор *****.**.*.** по КК на Зл., като премахне и освободи същите от складираните вещи и 3/ осъдителен иск с правна квалификация чл. 59, ал. 1, пр. 1 ЗЗД да бъде осъдена ответницата да заплати на ищеца обезщетение под формата на месечен наем на ползването от нея приземен етаж с идентификатор *****.**.*.** и стопанската сграда обозначена като МС с идентификатор *****.**.*.**, както и на $\frac{1}{4}$ идеална част от ПИ с идентификатор *****.**.*.** по КК и КР на гр. Зл., в общ размер на сумата от 150 лв., /90 лева за приземния етаж, 30 лева за стопанската сграда и 30 лева за $\frac{1}{4}$ идеална част от поземления имот/, считано от датата на предявяване на иска до освобождаване на имотите, ведно със законната лихва върху всяка просрочена месечна вноска до окончателно изплащане на сумите.

Правилно след подробен анализ на събраните по делото доказателства и възраженията на страните районният съд е приел, че исковете са неоснователни и ги е отхвърлил.

Правилно също районният съд от твърденията на страните е извел спорният въпрос от значение за правилното решаване на делото, а именно дали процесният приземен етаж с идентификатор *****.**.*.** и стопанската сграда идентификатор с *****.**.*.** представляват принадлежност към първи жилищен етаж и независимо от непосочването им в нотариалните актове за покупко-продажба № 44, том I, рег. № ***, дело № 40/ 17.03.2017 г. и № 48, том I, рег. № ***, дело № 44/ 23.03.2017 г. и са придобити от ищеца с договора за покупко-продажба, следвайки главната вещ (първия жилищен етаж с идентификатор *****.**.*.**.1) или същите са самостоятелни обекти и могат да бъдат предмет на правни сделки, респективно

собственика може да запази правото на собственост върху тях, като се разпорежи само с първи жилищен етаж и ¼ ид. част от дворното място.

За основателността на предявен ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС ищецът следва да докаже следните кумулативни предпоставки, а именно, че е собственик на претендирувания имот на годно правно основание, че имотът се владее или държи от ответника и че се владее или държи без правно основание.

С представения по делото нотариален акт за покупко-продажба № 48, том I, рег. № *** , дело № 44/23.03.2017г. ищецът се легитимира като собственик на първи жилищен етаж с идентификатор *****.**.***.* с площ от 93,13 кв.м. ,заедно с 14,10 кв.м. стълбищна клетка, състоящ се от входно антре, кухня, дневна, две спални, тоалетна ,баня, перално помещение и две тераси, ½ ид. част от подпокривното пространство, ведно с ¼ ид. част от прилежащия терен, представляващ поземлен имот с идентификатор *****.**.***.* и ведно с правото на строеж за надстрояване на масивна сграда-гараж с идентификатор *****.**.***.* със застроена площ 14 кв.м.

Съгласно § 5, т. 39 от допълнителните разпоредби на ЗУТ "обект" е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. Този текст дава кумулативно характеристиките на самостоятелен обект на строителство, но тъй като нормата има тълкувателен характер, тя се отнася и за вече построените сгради. Дефиниция на това понятие от гледна точка на обектите на правото на собственост е дадена в § 1, т. 1 ЗКИР, според който самостоятелен обект на правото на собственост е етаж, или част от етаж по смисъла на глава IV от ЗС "Етажната собственост". По аргумент от чл. 39 ЗС основната характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост освен обособеността му като етаж, или част от етаж е и тази да може да се ползва самостоятелно. Затова функционалното предназначение е основна кадастрална данна в имотния регистър за самостоятелния обект в сграда, съгласно чл. 27 ЗКИР. Другата характеристика е да е обособен от останалите съседни обособени обекти на собственост - да е етаж, или част от етаж със самостоятелен вход за него. Заснемането на обект от сграда със самостоятелен идентификатор само по себе си не доказва, че този обект е обособен обект на правото на собственост, но е индиция за това, че той притежава характеристиките на такъв и има посоченото предназначение. Данните, отразени в имотния регистър какво е предназначението на имота и другите му характеристики съставляват официално удостоверяване и до опровергаването им се ползват с доказателствена сила.

Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗУТ всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него - в мазе, таван или стопанска сграда. Когато избеният етаж има самостоятелен вход, отговаря на нормативните изисквания за самостоятелен обект и има предназначението на „друг вид самостоятелен обект в сграда“, обстоятелството, че се намира в жилищна сграда не означава, че е складово помещение към първия жилищен етаж, след като същият има друго складово помещение-таван.

В Конкретния случай от представеното по делото Удостоверение по чл. 202 ЗУТ изх. № № 229/02.06.2016г., издадено от главния архитект на община Зл. е видно, че приземният етаж представлява обособен обект със застроена площ от 96,57 кв.м. (от тях по 1/3 ид.ч. от стълбищна клетка – 14,10 кв.м.) и съдържа: входно антре, четири стаи, тоалетна и склад. Като обособен обект

са описани първи и втори жилищни етажи, както и обособен обект гараж (МС) със застроена площ от 14 кв.м.,което съдържа гаражно помещение. По делото е представена и Схема на самостоятелен обект в сграда с № 15-12***50-19.11.2021г., издадена от СГКК-Смолян, от която се установява, че предназначението на самостоятелния обект с идентификатор *****.**.***.* е „друг вид самостоятелен обект в сграда“. От скица № 15-12***45/19.11.2021г. е видно, че обект с идентификатор *****.**.***.* е с предназначение: хангар, депо, гараж. Удостоверението по чл.202 от ЗУТ, както и представените скици и схеми от СГКК представляват официални удостоверителни документи, които не са оспорени по надлежния ред от жалбоподателя и имат обвързваща формална доказателствена сила. В удостоверението по чл.202 от ЗУТ е отбелязано, че описаните обособени части могат да се ползват самостоятелно и отговарят на одобрения инвестиционен проект. Това обстоятелство се установява и от заключението на вещото лице по назначената СТЕ, която не е оспорена от страните и е приета като доказателство по делото. Вещото лице е установило, че сграда с идентификатор *****.**.***.* със застроена площ от 14 кв.м. е масивна едноетажна, долепена до жилищната сграда, като едната ѝ стена представлява фасадата на жилищната сграда. Стените и тавана са измазани и боядисани, има прозорец и входна врата от ПВЦ. Сградата се намира на нивото на приземния етаж, но е самостоятелна и няма функционална връзка с приземния етаж. В съдебно заседание вещото лице допълва, че сградата не може да се ползва за гараж, тъй като има малка врата и денивелация към улицата. От приложената по делото виза, също е видно, че е издадена за гараж (стр.24).

Вещото лице сочи, а и от приложения по делото архитектурен проект се установява, че жилищната сграда е проектирана с един избен етаж, два жилищни етажа и подпокривно пространство. Избеният етаж е надземен и по проект се състои от четири помещения, коридор и санитарен възел. При огледа вещото лице е установило, че е изпълнен по проект, като две от помещенията са обединени в едно и в него се влиза през двойна врата от двора. Подход към избения етаж има и от вътрешното стълбище от стълбищната клетка в жилищната сграда. Приземният етаж е с височина 2,35-2,40 м, като в южната част е вкопан с около 50 см в терена, мерено от пода, а в северната част към улицата подът е на нивото на терена. В етажа има изградени Ел.и ВиК инсталации, стените и таваните са измазани,подовите покрития са на замазка в голямото помещение и с балатум в двете стаи, а в санитарния възел има мозайка на пода ,фаянс по стените, мивка и тоалетна чиния. Дограмата е ПВЦ. Етажът според вещото лице може да бъде използван за живеене като се направи кухня, тъй като има вода и канализация. В етажа няма влага. Следователно приземен етаж с идентификатор *****.**.***.* представлява самостоятелен обект на правото на собственост, реално е обособен, има самостоятелен вход, изграден е съобразно одобрен архитектурен проект, има самостоятелно предназначение - друг вид самостоятелен обект, нанесен е в кадастралната карта като самостоятелен обект с отделен идентификатор, поради което неоснователно се твърди от жалбоподателя, че същият е принадлежност към първия жилищен етаж. Неоснователно е и твърдението, че и гаражът с идентификатор *****.**.***.* е принадлежност към първия жилищен етаж, тъй като същият е самостоятелен обект, функционално не е свързан с първия жилищен етаж има отделен вход и независимо, че се ползва като склад и има малка врата и не може да се ползва като гараж е самостоятелен обект.

В случая ирелевантно е възражението на жалбоподателя, че избеният етаж не отговаря на изискванията за жилище, тъй като в посоченото в кадастралната карта предназначение етажът няма статут на жилищен. Вещото лице установява, че може да се ползва като жилище, тъй като има вода и канализация може да се направи кухня, има сервизно помещение и още три стаи, но

това не означава, че на етажа е сменено предназначението на жилищен. От представената по делото схема е видно, че предназначението на приземния етаж е „друг вид самостоятелен обект в сграда“, като последното изменение на КKKP е със Заповед № КД-14-21-535/07.11.2011г. От показанията на разпитаните свидетели се установява, че този етаж никога не е ползван като жилищен. Св. Ас. К. твърди в показанията си, че със сестра и З. К. са в лоши отношения от повече от 40 години, поради което тя живее в старата къща, където е гледала родителите си и не живяла на първия жилищен етаж от както го е придобила до продажбата му. В жилищна сграда с етажна собственост, каквато в случая е процесната сграда е възможно да има освен жилищни помещения и други обособени обекти, които да отговарят на всички предвидени за това изисквания, без функционалното им предназначение да е за жилищни нужди. Съгласно чл. 62, ал. 1 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство /обн. ДВ, бр. 69 от 2.09.1977 г./, действала към момента на създаването на етажната собственост с прехвърлянето на втори жилищен етаж на св. Ас. К., в жилищните сгради се изграждат жилища, помещения, свързани с нуждите на жилищното обитаване, ателиета, помещения за комплексно обслужване (заведения на търговската мрежа и за комунални и битови услуги, помещения за културни нужди, занимални за деца, помещения за нуждите на гражданската отбрана и др.), помещения за обществени мероприятия, паркинги и гаражи и др. В чл. 38 ЗУТ също е предвидено, че в надземните етажи на жилищна сграда освен жилища могат да се изграждат и ателиета и кабинети за индивидуална творческа дейност, а в първия етаж, в полуподземния етаж или в подземния етаж - гаражи или места за паркиране, по изключение трафопостове, както и други обекти и съоръжения на техническата инфраструктура при съблюдаване на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и на нормите за безопасност. В чл. 98, ал. 2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони също е посочено, че в многофамилните жилищни сгради, кквато е процесната според заключението на СТЕ, освен жилища може да има и други помещения. Обстоятелството, че за приземният етаж не е одобрен проект за преустройството му в жилищен, не означава, че той автоматично се превръща в обща част на сградата или както твърди жалбоподателя в прилежаща част към обособен обект в нея- първи жилищен етаж.

В случая не е налице твърдяната от жалбоподателя хипотеза на чл. 98 от ЗС, че приземния етаж и гаража не са самостоятелни обекти, а са принадлежност, т.е. имат обслужващо предназначение към жилището на първия етаж, поради което дори изрично да не са вписани в нотариалния акт за покупко-продажба следват собствеността на главната вещ, с оглед на което не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки.

Както приземния етаж, така и гаража са самостоятелни обекти на правото на собственост по изложените по-горе съображения. Приземният етаж не е избено помещение, а е надземен и представлява самостоятелен обособен обект, със застроена площ от 96,57 кв.м., състоящ се от входно антре, четири стаи (две от тях обособени в едно голямо помещение), тоалетна и склад с височина 2.35 м.-2.40 м., с изградени Ел. и ВиК инсталации с измазани стени и тавани, с подовите покрития от замазка в голямото помещение, балатум в две от стаите, мозайка и фаянс по стените в санитарния възел, мивка и тоалетна чиния, таблени врати на стаите, двойната външна врата от ПВЦ и противопожарна врата от стълбищната клетка. Следователно приземният етаж има самостоятелно функционално предназначение - друг вид самостоятелен обект в сграда и може да бъде използвано за съответни нужди при спазване на нормативно установените правила и норми. От показанията на свидетелите и твърденията на страните се установява, че приземният етаж се

ползва за склад, но това не означава, че е складово помещение към жилищния етаж след като този етаж има други складови помещения. От Удостоверението по чл.202 от ЗУТ е видно, че първи жилищен етаж с идентификатор *****.**.***.*.1 е със застроена площ от 106,23 кв.м. и се състои от входно антре, кухня дневна, две спални, тоалетна, баня, перално помещение и две тераси, както и 1/2 ид. част от подпокривното пространство. В показанията си св. Ас. К. твърди, че след като синът му-ищецът по делото е закупил първия жилищен етаж двамата заедно ползват подпокривното пространство като складово помещение. В нотариалният акт за покупко-продажба е описано, че ищецът купува и 1/2 ид. част от подпокривното пространство. След като към двата жилищни етажа има налични складови площи, които да ги обслужват и същите са разположени в подпокривното пространство, което е допустимо съобразно съгласно чл.40, ал.1 от ЗУТ, то неоснователно е твърдението на жалбоподателя за „безспорна“ доказаност на принадлежността на приземния етаж и стопанската сграда към първия жилищен етаж. Св. Ас. К. твърди, че стопанската сградата е построена по-късно от баща му през 1980г., с цел там да бъдат отглеждани крави, но това не се състояло и тя била използвана за складиране на строителни материали от баща му. Следователно твърдяната от жалбоподателя принадлежност към първи жилищен етаж още по-малко се отнася до сградата обозначена като МС (гараж), която сграда не е функционално свързана с приземния етаж, проектирана е като „гараж“, видно от представената по делото виза от 19.09.1979г.(стр.24) и обстоятелството, че е поставена малка врата и сградата се ползва като склад е ирелевантно относно факта, че това е сграда на допълващо застрояване(гараж), представлява самостоятелен обект на правото на собственост, построена е като такъв, нанесена е в КККР с предназначение: хангар, депо, гараж, поради което не може да се приеме, че има обслужващо предназначение и е принадлежност към първия жилищен етаж, каквито твърдения се поддържат в жалбата. Не могат да бъдат кредитирани в тази връзка показанията на св. Ас. К., в частта им, в която твърди, че е имало уговорка, избеният етаж да бъде принадлежност към първия жилищен етаж като обслужващ – помощно помещение, а за втория жилищен етаж, негова собственост, да остане подпокривното пространство, като помощно помещение. С приложеното по делото Решение № 343/19.04.1994 г. по гр.д. № 15/1994 г. по описа на РС-Зл. е разпределено правото на ползване на подпокривното пространство между З. К. и Ас. К. в качеството им на собственици на самостоятелни обекти в сградата, като за подпокривното пространство са постигнали съгласие кой от тях кой дял да ползва.

След като от изложеното се установява, че приземният етаж с идентификатор *****.**.***.*.1 и гаражът с идентификатор *****.***.* са самостоятелни обекти, съгласно удостоверението по чл.202 от ЗУТ те могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки.

Родителите на ответницата З. К. с представения по делото нот. акт № 76, том XI, дело № ***/1992г. са й прехвърлили срещу задължение за издръжка и гледане 1/2 ид. част от дворното място, приземния етаж и първия жилищен етаж(над приземния), както и гараж от 14 кв.м.

Ответницата с нот. акт № 44, том I, рег. № ***, дело № 40/17.03.2017г. се е разпоредила с част от прехвърления ѝ имот, като е продала на трето лице-Й. Т. първи жилищен етаж, 1/2 ид. част от подпокривното пространство, което е обща част, 1/4 ид. част от дворното място, ведно с правото на надстрояване на гаража със застроена площ от 14 кв.м. Ответницата е запазила за себе ли приземния етаж, гаража и 1/4 ид. част от дворното място, които не са предмет на договора за покупко-продажба.

Ищецът е закупил от Й. Т. с нот. акт № 48, том I, рег. № ***, дело № 44/23.03.2017г. продадения му от ответницата имот, поради което същият не може да е придобил повече права от

праводателя си и да е станал собственик на приземния етаж, гаража и ¼ ид.част от дворното място (извън закупената). Следователно ищецът и настоящ жалбоподател не доказва да е придобил на правно основание самостоятелните обекти-приземен етаж и гаража, както и ¼ ид.част от дворното място и да е станал техен собственик, поради което правилно районният съд е отхвърлил предявеният иск по чл.108 като неоснователен и недоказан.

Неоснователен е и предявеният иск с правно основание чл.*** от ЗС. Правилно районният съд е приел, че за уважаване на негаторен иск ищецът следва да доже на първо място, че е собственик на имота и че ответникът с действията или бездействията си неоснователно и противоправно му пречи да упражнява в пълен обем правото си на собственост. Доколкото ищецът не установява, че е собственик на спорния имот то правилно районният съд е отхвърлил и иска по чл.*** от ЗС и в тази част решението следва да бъде потвърдено.

По същите съображения неоснователен е и предявеният иск по чл.59 от ЗЗД, тъй като след като ищецът не установява, че е собственик на приземния етаж, гаража и ¼ ид.част от дворното място, то претенцията му ответницата да му заплаща обезщетение в размер на пазарния наем за неправомерното му лишаване от правото на ползване на същите правилно е отхвърлена като неоснователна и в тази част решението следва да бъде потвърдено.

С оглед изложеното въззивната жалба е неоснователна, а обжалваното решение като правилно ще следва да бъде изцяло потвърдено.

На основание чл.81 във вр. с чл.78,ал.3 от ГПК ще следва да бъде осъден жалбоподателя да заплати на въззиваемата направените по делото разноси в размер на 1200 лева за адвокатско възнаграждение за въззивна инстанция. Жалбоподателят е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на пълномощника на въззиваемата, ако е над определения в Наредбата I 1/09.07.2004г. за минималните адвокатски възнаграждения размер. В случая са предявени три иска два вещни по чл.108 и чл.*** от ЗС, за които минималното адвокатско възнаграждение съгласно чл.7,ал.5 от посочената Наредба е не по-малко от по 600 лева и един иск по чл.59 от ЗЗД, за който минималното адвокатско възнаграждение по чл.7,ал.1,т.1 от Наредбата е не по-малко от 300 лева или общо 1500 лева. Следователно възражението за прекомерност е неоснователно и следва да бъде оставено без уважение.

Мотивиран от горното Смолянският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло Решение № 32/12.05.2022г., постановено по гр.д.№ 209/2021г. по описа на Зл.ския районен съд.

ОСЪЖДА С. А. К., ЕГН *****, с адрес: гр. Зл., ул. „Б.“ № 97 да заплати на З. М. К., ЕГН *****, с адрес: гр. Зл., ул.„Б.“ № 16,разноси по делото за въззивна инстанция в размер на 1200 лева за адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____