

РЕШЕНИЕ

№ 811

гр. Пловдив, 13.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, X СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Пламен П. Чакалов

Членове: Румяна Ив. Андреева
Бранимир В. Василев

при участието на секретаря Пенка В. Георгиева
като разглежда докладваното от Румяна Ив. Андреева Въззивно гражданско дело № 20225300500556 по описа за 2022 година

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

Образувано е по въззивната жалба на А. А. С. с ЕГН *****, от ***, чрез адв.В.Р., против Решение № 260075/22.02.2021 г., постановено по гр.д.№ 304 /2019 г. по описа на Районен съд – Асеновград, I гр. с-в, с което е допуснато извършването на съдебна делба между П. Б. И., с ЕГН ***** и А. А. С. с ЕГН: ***** от ***, на следния недвижим имот: **самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 72789.501.463.1.1**, в с. Тополово, общ. Асеновград, обл. Пловдив, по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № 300-5-33/15.05.2004г. на Изпълнителният директор на АГКК, изменена със Заповед № 8-3004027.04.2017г. на Началника на СГКК Пловдив, с адрес: ***, като самостоятелният обект се намира в сграда №1, разположена в поземлен имот № 72789.501.463, с предназначение - жилище, на едно ниво, с площ от 139,82 кв.м, ведно с прилежащите части: 59,86 % идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти: на същият етаж- няма, под обекта- няма заснети, над обекта-няма, при квоти 1/2 идеална част за П. Б. И. и 1/2 идеална част за А. А. С., като иска за делба против С. Р. С. с ЕГН: *****, от ***е отхвърлен. С въззивната жалба се правят оплаквания за неправилност на обжалваното решение в частта, с която е допусната делбата, като се иска неговата отмяна в посочената част и постановяване на друго решение по същество, с което искът за делба поради липса на съсобственост да бъде отхвърлен изцяло. Възраженията в жалбата се

свеждат до това, че допуснатият до делба имот не представлява самостоятелен обект на собственост, поради което не би следвало да се допуска делба на същия. Поддържа се, че строителството на сградата, в която се твърди да е придобита идеална част от процесния имот е реализирано въз основа на отстъпено право на строеж върху общински парцел. Същото е било за еднофамилна жилищна сграда и за такава е одобрен архитектурен проект и е издадено разрешение за строеж. Така построената жилищна сграда е на два етажа и се състои от жилищни помещения, обслужващи и складови помещения, като е построен и самостоятелен обект на правото на собственост – гараж. Поддържа, че към момента на извършване на публичната продажба не е било издадено удостоверение по реда на чл.202 от ЗУТ от техническата служба на Община – Асеновград, което да удостовери, че са обособени дялове или обекти на собственост, които да отговарят на одобрени за това инвестиционни проекти и тъй като инвестиционен проект за разделяне на жилището на два самостоятелни обекта не е одобрен, с постановлението за възлагане от 21.12.2011 г. по изп. дело № 5/2010 г. на ДСИ при Районен съд - Асеновград не е прехвърлено правото на собственост върху годин обект на собственост. Въз основа на тези съображения се поддържа, че извършената публична продажба е нищожна поради противоречие със закона и поради невъзможен предмет. Ето защо се счита, че с изготвеното по изпълнителното дело постановление за възлагане право на собственост върху идеални части от имота не е прехвърлено върху ищеца и между страните по делото не е възникнала съсобственост.

Въззиваемият П. Б. И. оспорва жалбата като неоснователна.

Пловдивският Окръжен съд, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал.1 от ГПК от лица, имащи право на жалба и е процесуално допустима, а разгледана по същество същата е неоснователна по следните съображения:

Първоинстанционният съд е бил сезиран с иск с правно основание по чл. 34 ЗС.

Ищецът П. Б. И. е основал иска на твърденията, че придобил 1/2 идеална част от правото на собственост върху недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72789.501.463.1.1 по КККР на с. Тополово, община Асеновград, въз основа на проведена публична продажба, проведена по изпълнително дело № 5/2010 на ДСИ при АРС, завършила с постановление за възлагане от 21.11.2011 г., влязло в сила на 28.05.2012 г. и поправено с постановление за поправка на очевидна фактическа, влязло в сила на 08.08.2013 г. Правото на собственост върху имота било придобито от съпрузите С. Р. С. и А. А. С. в режим на СИО, като същите по време на брака си построили въз основа на отстъпено право на строеж върху общинско място еднофамилна жилищна сграда. Тъй като продажбата била извършена за погасяване на личен дълг на длъжника С. Р. С., след проведената публична

продан останалата 1/2 идеална част от била собственост на съпругата на длъжника А. А. С.. Иска се да се допусне делба на имота между страните при две равни квоти.

При извършената служебна проверка на решението съобразно правомощията си по чл.269, изр. първо от ГПК съдът намери, че същото е валидно и допустимо. Предвид горното и съгласно чл.269, изр. второ от ГПК следва да бъде проверена правилността на решението по изложените във въззивната жалба доводи и при служебна проверка за допуснати нарушения на императивни материалноправни норми, като въззивният съд като инстанция по същество се произнесе по съществуващия между страните правен спор.

От събраните по делото доказателства, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

С решението си въз основа на приетите по делото писмени доказателства писмени доказателства - Акт №127 за държавна собственост, издаден Общински Народен съвет с. Тополово, Заповед № 203/19.09.1986 г. за отстъпване право на строеж на С. Р. С., Договор за отстъпено право на строеж, вписан с акт № 96 от 21.04.1987 г., Протокол за строителна линия и ниво №13/ 04.09.1987г. и Разрешение за строеж №6 от 09.09.1967г., както и от Удостоверение на Община Асеновград за идентичност между УПИ IX, кв.122, описан в Заповед № 203/19.09.1986 г. и Акт № 127 за държавна собственост, УПИ IX, кв. 122 по действащият регулационен план на с. Тополово и Поземлен имот № 72789.501.463 по кадастралната карта и регистри, първоинстанционният съд е приел за установено, че на С.С. е било отстъпено право на строеж, като е построена двуетажна жилищна сграда в ПИ № 72789.501.463 по КК и КР на с. Тополово. Приел е за установено въз основа на представеното удостоверение за сключен граждански брак, че С. Р. С. и А. А. С. са сключили граждански брак през 1985 г., поради което изградената сграда е придобита в режим на съпружеска имуществена общност. Тези фактически и констатации и правни изводи не се оспорват от страните във въззивното производство.

Видно от представеното по делото постановление за възлагане на недвижим имот от 21.12.2011г. по изп. Дело № 5/2010 г. по описа на ДСИ при РС - Асеновград, влязло в сила на 28.05.2012 г., ведно с постановлението за допускане на поправка на явна фактическа грешка от 12.07.2013г. по изп. Дело № 5/2010 г. по описа на ДСИ при РС - Асеновград, влязло в сила на 08.08.2013 г. , ищецът П. Б. И. след успешно проведена публична продажба е обявен за купувач и му е възложен недвижим имот - 1/2 идеална част от самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 72789.501.463.1.1, в с. Тополово, общ. Асеновград, обл. Пловдив, по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № 300-5-33/ 15.05.2004г. на Изпълнителният директор на АГКК, изменена със Заповед № 8-3004027.04.2017г. на Началника на СГКК Пловдив, с адрес: ***, като самостоятелният обект се намира в сграда

№1, разположена в поземлен имот № с идентификатор № 72789.501.463, с предназначение - жилище, на едно ниво, с площ от 139,82 кв.м., ведно с прилежащите части: 59,83% идеални части от общите части на сградата. Публичната продажба е била проведена за принудителното удовлетворяване на вземане срещу съпруга С. Р. С., поради което и на основание чл. 504, вр. с чл.502 и чл.500 ГПК изпълнението е било насочено против 1/2 ид. част от този имот. При приложение на разпоредбата на чл. 27, ал. 4 СК следва да се приеме, че след изпълнението, насочено от кредитора върху вещ – семейна имуществена общност за личен дълг на единия от съпрузите, общността върху тази вещ е прекратена, а дяловете на съпрузите са равни. Така след извършената публична продажба, завършила с посоченото постановление за възлагане, ищецът П. Б. И. се легитимира за собственик на 1/2 ид. ч. от процесния имот, а другата 1/2 ид. ч. от имота е индивидуална собственост на ответницата А. А. С..

Възражението, което се поддържа пред настоящата инстанция е относно това, че извършената публична продажба е нищожна поради противоречието и със закона и поради невъзможен предмет, тъй като липсва издадено удостоверение по реда на чл.202 от ЗУТ и одобрен инвестиционен проект за разделяне на жилището на два самостоятелни обекта.

От приетото пред районния съд заключение на вещото лице инж. М. Г. по назначената СТЕ се установява, че на имот с идентификатор 72789.501.463 по регулационния план на селото съответства УПИ /парцел/ IX-държ. в кв. 122, в който УПИ въз основа на отстъпено право на строеж, одобрен проект и разрешение за строеж от 09.04.1998 г. е построена от С. Р. С. двуетажна жилищна сграда. Съгласно одобрения архитектурен проект разрешената жилищна сграда е с частична изба и с два надземни етажа. Разпределението на първия надземен /партерен / етаж е за гаражна клетка и жилищна част, състояща се от коридор, кухня, битов кът, стая - склад , баня и тоалетна. Разпределението на втория надземен етаж е за жилище, състоящо се от коридор, кухня, столова, дневна, две спални, баня, тоалетна и три тераси. В кадастралната карта към настоящият момент в сграда с кадастрален ИД 72789.501.463.1 е отразен със само един самостоятелен обект на втория етаж с предназначение „жилище, апартамент", който самостоятелен обект е описан в исковата молба. На поземлен имот с кадастрален ИД 72789.501.463 съответства УПИ /парцел/ IX-държ., в кв. 122, и описаният недвижим имот в Постановление за възлагане на недвижим имот от 21.12.2011г. на ДСИ С.Д., ведно с постановлението за допускане на поправка на явна фактическа грешка от 12.07.2013г. на ДСИ С.Д. и в петитума на исковата молба съответства на разпределението на втория надземен етаж на жилищната сграда. Така описаният имот, съгласно техническите изисквания и норми, които са доказани с одобрения архитектурен проект, представлява жилище, което в кадастралната карта се отразява самостоятелен обект. В Сградата има още два самостоятелни обекта, на първия надземен етаж, които не са отразени в кадастралната карта.

Според разясненията, дадени с Тълкувателно решение № 3 от 28.06.2017 г. на ВКС по т. д. № 3/2014 г., ОСГК, ако към момента на сключване на сделката, реално определените части от недвижим имот (сграда, жилище или други обекти), не са фактически обособени, но е възможно да бъдат обособени като самостоятелен обект, съобразно изискванията в действащия устройствен закон към този момент, договорът не е нищожен поради невъзможен предмет. Тези постановки намират приложение и при публичната продаж, какъвто е настоящият случай. В мотивите към тълкувателното решение се приема, че целта на изискването за одобряване на инвестиционен проект при прехвърлянето на реално определена част е прехвърляната част и останалата част да съответстват на техническите правила и норми. Разпоредбата на чл. 202 ЗУТ не въздига инвестиционния проект като елемент, определящ съдържанието на правните последици, а като елемент, чието проявление е необходимо, за да се осъществи правното действие на сделката. Това се извежда от съдържанието на правната норма, която поставя изискване прехвърляната реално определена част да отговаря на одобрен инвестиционен проект, т. е. на изискванията за самостоятелен обект на право на собственост или придаване към друг самостоятелен обект на право на собственост, без да определя поредност между сключването на сделката и одобряването на проекта. Инвестиционният проект може да съвпада, но може и да следва по време осъществяването на сделката. Ако към момента на сключване на сделката инвестиционен проект не е изготвен и не е одобрен, договорът е действителен, но неговият вещен ефект ще настъпи след осъществяването на останалите елементи от фактическия състав на придобиването: обособяването на реално определената част, като отделна вещ, или като придадена част към друга отделна вещ, съгласно сключения договор, и одобрения инвестиционен проект при спазване на строителните правила и норми. Като елемент, обуславящ проявлението на правните последици на сделката, инвестиционният проект условно може да се включи във фактическия състав на сделката, като част от сложен фактически състав, относим към вещно-правното действие на сделката, но не като основен елемент, без който не може да се формира предмета на сделката. Одобреният инвестиционен проект ще покаже дали реално определената част от недвижимия имот, за прехвърлянето на която страните са постигнали съгласие, към този момент отговаря на действащите строителни правила и норми в устройствения закон и е правно възможно да възникне като самостоятелен обект на право на собственост. Разпоредбата на чл. 26, ал. 2, предл. 1 ЗЗД не свързва нищожността на сделката с неосъществяването или непозволяването на преустройството, а с неговата фактическа и правна невъзможност.

Ето защо, предвид установяването въз основа на заключението на вещото лице, че процесният имот, съгласно техническите изисквания и норми, които са доказани с одобрения архитектурен проект, представлява жилище, което в кадастралната карта се отразява самостоятелен обект, се

приема за правилен извода на районния съд, че делбеният имот е съсобствен между ищеца П.И. и ответника А.С., при равни права. Делбата следва да се допусне именно между тези страни и при равни квоти – по 1/2ид.част за всеки от тях.

Решението на районния съд е в същия смисъл, поради което съдът го намира за правилно. Като такова същото ще се потвърди.

По тези съображения Съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260075 от 22.02.2021 г., постановено по гр.д.№ 304 /2019 г. по описа на Районен съд – Асеновград, I гр. с-в.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____