

РЕШЕНИЕ

№ 3838

гр. София, 15.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и втора годИ. в следния състав:

Председател: Любомир В.

Членове: Кали. Анастасова
Стойчо Попов

при участието на секретаря Донка М. Шулева
като разгледа докладваното от Любомир В. Въззивно гражданско дело № 20221100504792 по описа за 2022 годИ.

Производството е по чл.196 –чл.211 ГПК /отм./.

В. гр.д. №4792/2022 г по описа на СГС е образувано :

- по въззивни жалби на **Д. Г. Д.** ЕГН ***** и **М. Д. Д.** ЕГН ***** от гр.София срещу решение №300393 от 21.12.2017 г , постановено по гр.д.№4733/07 г на СРС , 72-ри състав , в частта , с която е изнесен на публична продан следния имот : урегулиран недвижим имот /УПИ/ VIII-853 кв.1029 по плана на гр.София м. „Бул. Б.И Х.”, с площ от 246 кв.м., при граници: ул.Юнак , УПИ VII-854 и УПИ II-852, заедно със строящата се в него сграда, с разгърната застроена площ от 2170 кв.м., от която ъгловата част е 9 етажна с изпълнена таванска стоманенобетонна плоча и започнат десети етаж , откъм калкана на ул.Юнак с изградени стъпаловидно 7 и 8 етажа , откъм калкана по западната граница с изградени 6 етажа заедно с още два стъпаловидни над тях , а по вътрешната част сградата – едноетажна ; при посочени в решението квоти на съделителите ; а **М. Д. Д.** и в частта , в която е отхвърл. претенцията ѝ срещу останалите съделители да ѝ заплатят сумата от 30 208,687 лева влож. средства за строителство на сградата .

Въззивниците излагат доводи за неправилност на решението на СРС , тъй като трябва да им се възложи в реален дял съответна част от сградата и да се уважат претенцията на **М. Д. Д.** по сметките. Имотът е поделен и могат да се разпределят части от него .

Въззиваемата страна **Г. С. Д.** е подала писмен отговор , в който счита , че въззивните жалби са неоснователни и решението на СРС трябва да се остави в сила . От изслушаната по

делото СТЕ безспорно е доказано , че сградата в имота не е достигнала груб строеж и няма покрив , поради което няма изградени самостоятелни обекти в сградата респ.делбата им е недопустима . Има незаконни елементи от сградата , които трябва да се разрушат и да се изготви нов проект. Претенциите по сметки са погасени по давност , а и не е доказано влагане на сумите в строителството на сградата . Плащани са суми в полза на трето лице по предварителни договори . Германската марка не съществува като валута .

Въззиваемите страни С. Т. З. , Ж. П. С. , Т. И. З. , С. В. С. , В. С. Р. , А. С. С. и А. П. И. са подали писмен отговор , в който оспорват въззивната жалба . Процесният имот не е поделен и единственият начин за извършване на делбата е публичната продажба . Сградата в имота не е достигнала груб строеж и няма покрив , няма изградени самостоятелни обекти в сградата респ.делбата чрез разпределяне на отделни обекти е недопустима . Има незаконни елементи от сградата , които трябва да се разрушат и е невъзможно да се оценят обектите. Претенциите по сметки не са доказани респ.са погасени по давност или подлежат на прихващане .

Въззиваемите страни Т. А. Д. и Р. А. Н. считат въззивните жалби за неоснователни .

Въззиваемата страна З. И. А. счита , че въззивните жалби са неоснователни .

Въззиваемите страни М. И. И. , П. М. М. , Я. М. Г. , К. Й. Д. , Ж. П. Г. , М. В. И. , И. В. И. , С. И. Б. , И. Ч. Б. , О. Светозарева Т. , С. С. Г. , С. Г. Г. и К. Г. П. не вземат становище по жалбите .

Въззиваемата страна С. Г. Х.а счита , че въззивните жалби са неоснователни.

Въззиваемата страна М. М. Б. счита , че въззивните жалби са неоснователни.

Въззиваемата страна В. И. А. счита , че следва да бъде спряно производството по делото .

Въззиваемите страни М. А. С. и С. Т. В. считат , че въззивните жалби са неоснователни .

Въззиваемата страна Ц. Г. Г. счита , че въззивните жалби са неоснователни .

Въззиваемите страни Д. К. Д. , Р. Д. Ч. и М. Д. Д. считат въззивните жалби за неоснователни .

Въззиваемата страна М. И. Д. счита въззивните жалби за неоснователни .

Въззиваемата страна Л. Д. Ч. счита , че въззивните жалби са основателни . Прилага писмени бележки .

Въззиваемите страни Л. В. М. , Х. В. К. и Л. П. Т. считат , че въззивните жалби са неоснователни .

Въззивните жалби са допустими. Решението е връчено на въззивниците на 19.02.2018 г и обжалвано в срок на 06.03.2018 г .

Налице е правен интерес на въззивниците за обжалване на решението на СРС .

След преценка на доводите в жалбата и доказателствата по делото , въззивният съд приема за установено следното от фактическа и правна страна :

В течение на делото е почИ.ла съделителката Е.М. Д.а и на найно място са конституирани

наследниците й Д. К. Д. , Р. Д. Ч. и М. Д. Д. .

В течение на делото е почИ.ла Н. В. К. и на нейно място са конституирани наследниците й Л. В. М. , Х. В. К. и Л. П. Т..

По способа на делбата

За да изнесе имота на публична продан **СРС е приел следното** . Според приетата по делото СТЕ в делбения имот е била изградена сграда **без одобрени строителни книжа и без издадено разрешение за строеж**. Незаконният строеж бил констатиран от СО-район Красно село през 1995-1998 г и от Столична РДНСК с констативни актове от 1999 г., като било разпоредено спиране на строителството и захранването с ел.енергия и вода на строежа. Строежът бил деклариран по реда на § 27 от ПЗР на ЗИДЗТСУ през 1998 г. Според одобрения ЧИЗРП и ЧКЗСП със заповед на главния архитект на София от 1999 г за процесния парцел било предвидено застрояване на жилищна сграда с етажност «М+оф+6+М» разположена свързано със сградите в съседните парцели. От направеното заснемане /по възлагане на част от съсобствениците/ и от констативните актове на контролните органи било установено, че за привеждане на строежа към изискванията на плана и на нормите за проектиране, се налага **разрушаване на част от изградените плочи и фасадни стени, участващи от калканни зидове, излизащи извън границите на покрИ.е на калкана в съседните имоти**. Според действащия към момента регулационен план, предвиденото застрояване за парцела е за **7-етажна сграда**. **Процесната сграда надхвърля параметрите на застрояване, залегнали в ПУП . Във вида, в който е изпълнена сградата е неузаконяема.**

За привеждане на строежа в съответствие с параметрите на действащия ПУП - с уточнението, че в рамките на настоящата експретиза вещите лица не могат да дадат точна оценка на частите на сградата, които следва да бъдат премахнати - **подлежат на премахване част от стоманобетонни подови конструкции, част от фасадни зидани стени и калканни зидове, стоманобетонни покриви по наклона, стоманобетонни парапети, участващи от фасадни тухлени зидове, които са изградени в нарушение на строителни правила, частично монтирана дограма, която е станала негодна и др.** Премахването трябва да се осъществи по специално изработен конструктивен проект, гарантиращ спазване на нормативните изисквания за изграждане на обекта. **Сградата не е завършена до етап «груб строеж».** За завършване на сградата е необходимо изготвянето на проект, съответстващ на нормативните изисквания, който да се узакони, отстраняване на неузаконяемите елементи, обследване на сградата в конструктивно отношение и отстраняване на пораЖ.ята поради липсата на консервация и довършване на сградата, за което са необходими средства от порядъка на стойността й към момента. Към момента не може да се посочат точно отделни обекти в сградата /с квадратура и стойност/, което е възможно най-рано след акт 15, тъй като към момента не е ясно кои точно обекти подлежат на премахване, по какъв начин ще бъдат отнесени общите части и каква ще е окончателната площ на сградата. Относно стойността на имота, отчитайки незавършения строеж и приспадайки стойността на средствата, които приблизително са необходими за узаконяване

на строежа, вещите лица са определили стойност на сградата от 2 246 165 лв. и на земята към момента на застрояването ѝ 137123 лв. или общо 2 383 288 лв.

Допуснатият до делба имот представлява **урегулиран поземлен имот ведно със строящата се в него сграда**. Доколкото постройката все още не е завършена до етап „Груб строеж“ /по смисъла на §5, т.46 от ДР на ЗУТ “груб строеж“ е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи“/, тя **не представлява самостоятелен обект на право на собственост**, още по-малко такива са обектите, които се предвижда да се изградят в нея /апартаменти, офиси, ателиета/. Предвид липсата на отделни самостоятелни обекти на правото на собственост, които да се поставят в дял на отделните съделители, не е налице възможност за извършване на делбата по този начин. Дори да се приеме възможността за възлагане при делбата на жилища в строеж, в настоящия случай е **невъзможно да се прецени реалната поделяемост на сградата** между съсобствениците на имота предвид незаконността на строежа и необходимостта от премахване на неузаконяемите елементи, а от тук и невъзможността да се оценят и индивидуализират отделните обекти и прилежащите им общи части, както и наличието на отделен обект за всеки от съделителите. Ето защо предвид невъзможността за реално поделяне на допуснатия до делба имот и множеството съделители, **делбата следва да бъде извършена чрез изнА.не на публична продан**. Началната цена се определя в изпълнителното производство. Получената от проданта сума следва да бъде разпредел. между съделителите съобразно дяловете им в съсобствеността, определени с влязлото в сила решение по допускане на делбата /за наследниците на Надежда С.а, при следните идеални части – С. В. С. - 8/2160, В. С. Р. - 2/2160 и А. С. С. - 2/2160/.

Настоящият съд напълно споделя мотивите на първоинстанционния съд. За се обсъжда поставяне в дял на съделителите на реални части от процесната сграда същата трябва да съществува като обект на правото – да е завършена поне в груб строеж съгласно по чл.181 ал.2 ЗУТ и **Тълкувателно решение №1 от 04.05.2012 г по тълк.дело №1811 г на ОСГК на ВКС**. В случая т.нар. **сграда не е покрита** с покрив, изградени са етажи в повече от допустимото, които подлежат на премахване, както и подлежат на премахване и преработка други важни елементи от сградата. Освен това както е посочено в **решение №60 от 05.07.2016 г по гр.д.№5519/15 г на ВКС, II ГО** втората фаза на делбата трябва да се извърши в предметната рамка на решението по допускане на делбата т.е. за имотите, допуснати до делба и между лицата, титуляри на правото на собственост или техни законни правоприемници. **Налице е обвързаност на делбения съд във втората фаза от решението по допускане на делбата досежно обекта на делба**, като няма данни сградата да е потрита и да е възниквал нов обект на собственост. Недопустимо е във втората фаза да се дели обект, който не е допуснат до делба и за който вече има влязло в сила решение по първата фаза, че дори не е обект на правото. Отделно, че имотът не е покрит и не е в груб строеж следва и от приетата пред СРС във втората фаза на делбата тройна СТЕ на вещите лица инж.А.Ц., инж.В.Ц. и инж.Д.Б.. Хипотетични възможности строежът да бъде преустроен, покрит и

узаконен т.е. сградата да възникне в бъдеще време са ирелевантни .

Съгласно указанията в Тълкувателно решение №3/13 от 19.12.2013 г на ОСГК на ВКС при прехвърляне на дела на някой от съделителите на трето лице прехвърлителят участва като съделител в качеството си на **процесуален субституент** на приобретателя. Приобретателят е обвързан със СПН , като според решение №75 от 27.02.2012 г по гр.д. № 741/2011 г, ГК , II ГО на ВКС това трябва да се отрази в диспозитива на решението .

В случая е представено доказателство /справка от Служба по вписванията-София/ , че Г. С. Д. , Р. А. Н. и Т. А. Д. участват като процесуални субституенти на „София П.П.с“ ООД ЕИК ***** гр.София , но което са прехвърлили дяловете си чрез продажба , а Г. Д. – частично и чрез дарение.

По претенцията по сметки

Според СРС предявената по реда на чл.286 ГПК /отм./ претенция на М. Д. Д. срещу останалите съделители е за заплащане на извършени от нея подобрения в делбения имот - полезни разноски , които са довели до увеличаване на стойността му. Страните са съсобственици , поради което всеки съсобственик има качеството на владеец само по отношение на собствения си дял от имота, и на държател по отношение дела на останалите наследници , а правилата на чл. 71, 72 и 74 ЗС са неприложими . Когато подобренията са направени от един съсобственик със съгласието на останалите, се прилага чл. 30, ал. 3 ЗС, като се дължи стойността на направените разноски. Когато подобренията са извършени без съгласието на другите съсобственици, но и без противопоставянето им, правоотношенията се уреждат съобразно правилата за водене на чужда работа без пълномощие – чл. 60-62 ЗЗД. В този случай претенцията е основателна до размера на обогатяването /увеличената стойност на имота/, но не повече от стойността на направените разноски. За подобрения, направени от един съсобственик при противопоставяне от страна на останалите, се прилагат правилата на неоснователното обогатяване - чл. 59 ЗЗД. Увеличението се заплаща доколкото съществува към момента на постановявяване на решението за заплащането му. По делото не е доказано извършване на полезни разноски. Има сключване от част от съделителите на договори за строителство и плащане на суми за строежа , но не е доказано така платените суми са влож. именно в строителството на процесната сграда /кога , как , какво е закупено , какви СМР са извършени, кой и кога е платил/, каква е стойността на извършеното строителство и на направените разноски /най-малко стойност на построеното като влож. материали/. За тези задачи е допусната допълнителна СТЕ, но страните не са внесли депозит. Не е ясно дали и как се е увеличила стойността на имота. Отделно , по отношение на съделителите, релевирали възраж.я за погА.ване на претенциите по давност , те са неоснователни и на това основание. За тези претенции, и в трите хипотези, са приложими общите правила на чл. 114 ЗЗД , според които давността е започнала да тече от момента на извършване на подобрението, т.е. **изграждане на постройката, което следва да се отнесе към 1996 г- 1998 г.**, след като тогава вече е била констатирана постройката в имота, незаконността на строежа и разпоредено спирането му. Считано от тогава,

претенциите са погасени по давност , а всички претенции по сметки следва да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Пред настоящия съд е **висяща единствено претенцията на М. Д.** заявена пред СРС за сумата от 30 208,687 лева - според СРС - за влож. средства за строителство на сградата. Първоначално е установено от настоящия съд , че по делото не е приложена молбата на Д. , с която е предявена претенцията в о.с.з на 06.03.2017 г пред СРС .

С разпореждане от 12.09.2022 г претенцията по сметки е оставена без движ.е с указания в 7-дневен срок Д. да уточни сумата от 30 208,687 деноминирани лева поради какви факти се претендира и евентуално кога и на кого са платени разноските . Разпореждането е връчено на Д. на 26.09.2022 г . В указания срок същата е подала молба от 03.10.2022 г , с която посочва на стр.1 от молбата , че претендира различна сума - сумата от 200 000 евро . Според стр.2 от молбата , с разписка от 28.12.1998 г Д. предала на управителя на Н. ЕООД сумата от 30 000 000 неденоминирани лева , което дружество е страна по груповия строеж .

При тези данни настоящият съд счита , че Д. не е отстранила нередовностите на претенцията си . Не са посочени в цялост и в някаква логична връзка фактите , от които Д. извежда претенцията си към съделителите , а вместо това се сочи само плащане към трето лице . Заявява се нов и много по-висок размер на претендираната сума без да има искане за увеличаване на размера на претенцията . Не става ясно и каква е връзката между претендираните 200 000 евро от съделителите и платените 30 000 000 неденоминирани лева на Н. ЕООД. Само за пълнота следва да се отбележи , че от описаните от Д. в молбата факти би могло да се обоснове само претенция срещу Н. ЕООД , но не и подлежаща на разглеждане в делбеното производство претенция към другите съделители. Следователно , нередовностите на претенцията на Д. не са отстранени в указания срок . Не са излож. обстоятелствата , на които се основава иска /чл.98 ал.1 б.г ГПК-отм./ , както и излож.те обстоятелства противоречат на формулирания петитум. Решението на СРС трябва да се обезсили в тази част и производството по претенцията на М. Д. да се прекрати .

С оглед изхода на делото пред СГС разноски се дължат от въззивниците – на А. П. И. 400 лева адвокатско възнаграждение ; на С. В. С., В. С. Р. и А. С. С. 400 лева адвокатско възнаграждение ; на М. Д. Д. и Р. Д. Ч. по 400 лева адвокатско възнаграждение ; на Д. К. Д. 800 лева адвокатско възнаграждение.

По излож.те съображ.я , **СЪДЪТ**

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение №300393 от 21.12.2017 г , постановено по гр.д.№4733/07 г на СРС , 72-ри състав , в частта , в която е отхвърл. претенция на М. Д. Д. срещу останалите съделители да й заплатят съгласно дяловете им в делбения имот сумата от 30 208,687 лева влож. средства за строителство на сградата и **ПРЕКРАТЯВА** производството по делото в тази част .

ОСТАВЯ В СИЛА решение №300393 от 21.12.2017 г , постановено по гр.д.№4733/07 г на СРС , 72-ри състав , в частта , с която е изнесен на публична продан следния имот : урегулиран недвижим имот /УПИ/ VIII-853 кв.1029 по плана на гр.София м. „Бул. Б.И Х.“, с площ от 246 кв.м., при граници: ул.Юнак , УПИ VII-854 и УПИ П-852, заедно със строящата се в него сграда, с разгърната застроена площ от 2170 кв.м., от която ъгловата част е 9 етажна с изпълнена таванска стоманенобетонна плоча и започнат десети етаж , откъм калкана на ул.Юнак с изградени стъпаловидно 7 и 8 етажа , откъм калкана по западната граница с изградени 6 етажа заедно с още два стъпаловидни над тях , а по вътрешната част сградата – едноетажна ; при посочени в решението на СРС квоти на съделителите ; като :
-посочената в решението квота на почИ.лата Е.М. Д.а от 6/2160 идеални части се наследява от наследниците й Д. К. Д. ЕГН ***** , Р. Д. Ч. ЕГН ***** и М. Д. Д. ЕГН ***** – на всеки по 2/2160 , като Д. К. Д. има и още 6/2160 от прекратената СИО;
-посочената в решението квота на почИ.лата Н. В. К. от 4/2160 идеални части се наследява по равно от наследниците й Л. В. М. ЕГН ***** , Х. В. К. ЕГН ***** и Л. П. Т. ЕГН ***** или по 4/6480 идеални части .
Г. С. Д. , Р. А. Н. и Т. А. Д. участват като процесуални субституенти на „София П.П.с“ ООД ЕИК ***** гр.София , на което са прехвърлили дяловете си .

ОСЪЖДА Д. Г. Д. ЕГН ***** и М. Д. Д. ЕГН ***** от гр.София да заплатят по половИ.та от следните суми :

- на А. П. И. ЕГН ***** ; 400 лева адвокатско възнаграждение ;
- на С. В. С. ЕГН ***** ; 133,33 лева адвокатско възнаграждение ;
- В. С. Р. ЕГН ***** ; 133,33 лева адвокатско възнаграждение ;
- А. С. С. ЕГН ***** ; 133,33 лева адвокатско възнаграждение ;
- на М. Д. Д. ЕГН ***** ; 400 лева адвокатско възнаграждение ;
- Р. Д. Ч. ЕГН ***** ; 400 лева адвокатско възнаграждение
- на Д. К. Д. ЕГН ***** ; 800 лева адвокатско възнаграждение.
- на Л. В. М. ЕГН ***** , Х. В. К. ЕГН ***** и Л. П. Т. ЕГН ***** по 500 лева адвокатско възнаграждение.
- на М. М. Б. ЕГН ***** ; 500 лева адвокатско възнаграждение .

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____