

РЕШЕНИЕ

№ **

гр. Бургас, 29.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и четвърти януари през две хиляди двадесет
и четвърта година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Таня Т. Русева Маркова
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Тихомир Р. Рачев Въззивно гражданско дело
№ 20232100502063 по описа за 2023 година

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

Образувано е по въззивна жалба на Н. Т. Г., чрез пълномощника му адв. Атанас Тасков от Адвокатска колегия – Бургас, срещу Решение № 187 от 13.10.2023 г., постановено по гр. д. № 1077/2022 г. по описа на Районен съд – Айтос, в частта, с която на основание чл. 108 ЗС е прието за установено по отношение на въззивника, че А. Х. Ж. е собственик на 1/2 ид. ч. от тавана на двуетажна жилищна сграда с адрес: гр.*** ул.*** №*, построена в общински УПИ № IV-21, в кв. 124 по плана на гр. Айтос, целият с площ от 356 кв.м., на основание договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № ** от **.**.20** г., том ***, рег. № *****, нот. д. № *****/20** г. на нотариус Бисер Демирев, рег. № 324 на НК, като въззивникът е осъден да предаде на въззиваемия владението върху посочените идеални частта, както и в частта, с която на основание чл. 537, ал. 2 ГПК съдът е отменил Нотариален акт № *** от **.**.20** г., том ***, рег. № *****, нот. д. № *****/20** г. на нотариус Бисер Димитров, с рег. № 324 на НК, и Нотариален акт № *** от **.**.19** г., том *, нот. д. № *****/19** г. по описа на Районен съд – Айтос.

Предвид уважаването на иска по чл. 108 ЗС на основание договор за покупко-продажба, съдът не е разгледал евентуалния иск на Н. Т. Г. за собственост на основание давностно владение, започнало през 1987 г.

В частта, с която съдът е уважил иска на Н. Т. Г. по чл. 108 ЗС за второстепенна сграда, със застроена площ от 8 кв.м. и второстепенна сграда –

тоалетна, със застроена площ от 1 кв.м., построени в горепосочения поземлен имот, решението не е било обжалвано и е влязло в сила.

Въззивникът счита, че решението е неправилно в обжалваната част. Оспорва извода на съда, че процесният таван не може да бъде придобит по давност. Според Тълкувателно решение № 34 от 15.8.1983 г по гр.дело № 11/83 на ОСГК, промяната на предназначението можела да се извърши и мълчаливо и с конклюдентни действия. Въззивникът твърди, че е направил възражение за придобиване по давност на целия таван, а не само на идеални части от него. Смята, че е нужно да се разграничават хипотезите на таван, обособен в отделни самостоятелни обекти, и таван, който като цяло е обща част по предназначението си. Прави подробен преглед на различните хипотези, при които може да се промени предназначението на един обект в етажна собственост, като достига до заключение, че таван, който е обща част по своето предназначение, може да се придобива чрез делба, сделка или давност, но само като цяло. За да се придобие реална или идеална част от такъв таван, трябвало първо чрез съответните преустройства да се обособят отделни обекти, с което се променя предназначението на подпокривното пространство. Освен това според въззивника съдът не е съобразил, че етажните собственици са се договорили (макар и в хода на делбен процес) таванът да се надстрои и да стане еднолична собственост само на един от тях, което е основание за установяване на владение върху тавана и представлява изявление на етажните собственици, че са съгласни с промяна на предназначението на тавана. По делото се съдържали достатъчно доказателства, от които да се направи извод за продължило повече от десет години давностно владение от страна на въззивника. Искане за решението да бъде отменено в обжалваната част и вместо това искът да бъде отхвърлен. Претендират се деловодни разноси.

Въззиваемият А. Х. Ж., чрез адв. Георги Кермедчиев от Адвокатска колегия – Бургас, е подал отговор на въззивната жалба. В него се изтъква, че процесният таван е обща част по предназначението си, поради което частта на въззиваемия не може да бъде придобита по давност или чрез правна сделка от въззивника, както се приема в Тълкувателно решение № 34 от 15.08.1983 г по гр.дело № 11/83 на ОСГК. Отделно по делото липсвали доказателства за упражняване на фактическа власт върху процесния таван за целия давностно срок. Въззиваемият излага, че между страните никога не е имало постигано съгласие за преразпределяне на ползването на подпокривното пространство и в него не са обособявани и стаи, ателиета, тавански жилища и др. Сочи се, че трябва да се прави разлика в статута на подпокривното пространство и правото на надстрояване. С решението на Районен съд – Айтос от 1978 г. искът за делба на тавана бил отхвърлен, като това решение се ползвало със сила на пресъдено нещо и спрямо правоприемниците на страните, каквито са въззивникът и въззиваемият. Като аргументи се навеждат и обстоятелствата, че сградата е построена в държавно/общинско дворно място с отстъпено право на строеж, поради което правото на настрояване не принадлежи на етажните собственици, а на собственика на дворното място; сумата за уравнение на дяловете при делбата не е изплатена в шестмесечния срок, в

резултат на което решението е обезсилено по право, както и че правото на надстрояване е погасено по давност поради неупражняването му в петгодишен срок. Според въззиваемия от проследяването на доказателствата по делото в хронологичен ред може да се направи категоричен извод, че половината от процесния таван принадлежи на ищеца и че ответникът не е негов едноличен собственик, а притежава другата половина. Това правело незаконно установената от него пълна фактическа власт върху вещта от октомври 2022 г., както и снабдяването с констативен нотариален акт. Искането за обжалването на решението да бъде потвърдено. Претендират се деловодни разноски.

Относно валидността и допустимостта на решението:

Страните нямат оплаквания във връзка с валидността и допустимостта на решението. В съответствие със задължението си по чл. 269 ГПК съд извърши служебна проверка и установи, че решението е валидно, а в обжалваната част е и допустимо.

Като прецени събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Най-ранните данни за процесната къща се съдържат в Решение № 414 от 18.10.1978 г. по гр. д. № 282/1978 г. на Районен съд – Айтос (л. 56 от първоинстанционното дело). В мотивите е описано, че през 1976 г. е извършена съдебна делба, по силата на която първият (избен) етаж от къщата, заедно с източната половина от таванското помещение, е поставен в дял на М.Т.К., а вторият (първи жилищен) етаж, заедно със западната половина от таванското помещение, е поставен в дял на К.Г.К..

Видно от нотариалния акт на л. 41 от първоинстанционното дело, на 31.08.1977 г. М.Т.К. е дарила на *** си Т.К.Г. източната половина от таванското помещение и „бетонната плоча“, намираща се непосредствено под тази половина на същото помещение от жилищната сграда.

Видно от нотариалния акт на л. 39 от първоинстанционното дело, на 23.02.1978 г. К.Г.К. е продал на **** Х.Ж. и Г.Ж. втория етаж от къщата, заедно със западната половина от таванското помещение.

В Решение № 414 от 18.10.1978 г. по гр. д. № 282/1978 г. на Районен съд – Айтос съдът е допуснал делба на право на надстрояване между съсобствениците, но не и на таванското помещение. С решение 58 от 14.02.1979 г., постановено по същото дело, правото на надстрояване е поставено в дял на Т.К.Г.. Решението е оставено в сила с решение от 12.04.1979 г. по гр. д. № 626/1979 г. на Окръжен съд – Бургас.

С констативен нотариален акт от **.**.19** г. Т.К.Г. е признат за собственик по силата на дарение и възлагане на недвижим имот чрез съдебна делба на цялото подпокривно пространство и правото на надстрояване на жилищната сграда. Описани са нотариалните актове от 1977 г. и 1978 г., както и съдебното решение за делбата.

С констативен нотариален акт от 07.06.1995 г. (л. 91 от първоинстанционното дело) Т.К.Г. и И.К.С. са признати за собственици по наследство от К.Г.К. и М.Т.К. на първия етаж от къщата, при равни квоти.

Видно от нотариален акт на л. 6 от първоинстанционното дело, на **.**.20** г. Х.Ж. и Г.Ж. продават на А. Х. Ж. втория етаж от къщата, заедно с ½ ид. ч. от тавана.

Видно от нотариален акт от **.**.20** г. (л. 92 от първоинстанционното дело), И.С. (с предишно име И.С.) е дарила ½ ид. ч. от първия етаж на къщата на Н. Т. Г..

С констативен нотариален акт от **.**.20** г. (л. 93 от първоинстанционното дело) Н. Т. Г. е признат за собственик на първия етаж от къщата, ведно с целия таван. Описани са гореописаните три нотариални актове.

От изложеното по-горе може да се направят следните изводи:

През 1976 г., когато двата етажи на къщата, са станали собственост на различни лица, е възникнала етажна собственост (чл. 38 ЗС). В текста на чл. 38, ал. 1 ЗС е посочено, че при сгради в режим на етажна собственост общо е всичко, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. От самото начало, видно от документите за собственост, подпокривното пространство се е ползвало съвместно от собствениците на етажите. Никога не са обособявани самостоятелни помещения в рамките на подпокривното пространство. В случая по делото не се твърди, че някоя от страните е придобила реална част от подпокривното пространство. Ищецът счита, че то е обща част, а ответникът изрично е поясnil във въззивната жалба, че „възражението му за давност касае не придобиване по давност на реална или идеална част от тавана, а касае придобиване по давност на целия таван“. Няма твърдения, нито доказателства да е одобряван инвестиционен проект за разделяне на подпокривното пространство.

Само за пълнота съдът намира за нужно да посочи, че според практиката на ВКС, обективизирана в Решение № 28/16.05.2022 г. по гр.д. № 2861/2021 г. на ВКС, I г.о., и Решение № 50037/25.05.2023 г. по гр.д. № 1592/2022 г. на ВКС, II г.о., прехвърлянето на реални части от сграда, без да са юридически обособени като самостоятелни, не поражда правен ефект. Разяснено е, че според Тълкувателно решение № 3/28.06.2017 г. по т.д. № 3/2014 г. на ВКС, ОСГК, не е нищожен договорът, с който в нарушение на забраната на чл. 202 ЗУТ страните уговарят, че прехвърлят собствеността върху обект, който не е обособен като самостоятелен, а представлява реална част от самостоятелен обект. Такъв договор има предмет, ако страните са постигнали съгласие коя част се прехвърля. Според мотивите на тълкувателното решение чл. 202 ЗУТ предвижда необходимост от разрешението или одобрението на административен орган, когато предметът на сделката е подчинен на специални нормативни изисквания. Макар разпоредбата да има императивен характер, неспазването на това изискване няма за последица нищожност на сделката, тъй като извършеното от страните действие не преследва противоправен резултат и съдържанието на сделката

по предположение е правомерно. Желаното правно действие ще бъде постигнато, ако към сделката се прибави липсващият административен акт, който да уреди предмета на сделката, за да може да възникне като самостоятелен правен обект на собственост. Налице е хипотезата на сложен фактически състав, чийто гражданскоправен елемент е правопораждащ, а негражданскоправният елемент е предпоставка за проявление на неговото вещно действие. За да настъпи вещноправният ефект на сделката, е необходимо да е изготвен и одобрен инвестиционен проект за отделянето на прехвърляната реално определена част, който следва да бъде реализиран при спазване на строителните правила и норми. В тази връзка в Решение № 28/16.05.2022 г. по гр.д. № 2861/2021 г. на ВКС, I г.о., се приема, че след като се забранява да се придобиват чрез прехвърлителни сделки реални части от самостоятелни обекти, за които не е одобрен инвестиционен проект, то и придобиването по давност на такива обекти също следва да се счита за забранено, за да не се създава двойствен режим за обособяване на самостоятелни обекти в зависимост от придобивния способ – оригинарен или деривативен.

Аналогичен на чл. 202 ЗУТ е чл. 62, ал. 1 ЗТСУ (отм.), действал в периода от 1973 до 2001 г. Според този член правни сделки за прехвърляне на реално определени части от сгради или жилища могат да се сключват само ако обособените дялове или части отговарят на одобрен за това архитектурен проект. Това се удостоверява от специализираните органи на общинската администрация.

Следователно в настоящия случай въобще не може да се говори за придобиване на реални части от подпокривното пространство (източна и западна половина), каквото е описанието в актовете за собственост. То е запазило характера си на обща част на сградата.

В практиката на ВС и ВКС се приема, че по начало подпокривното пространство на сгради, притежавани в етажна собственост, когато не е изградено като жилище, ателиета, стаи за творческа дейност, тавански складови помещения или други отделни обекти или сервизни помещения към тавана, представлява обща част на сградата. Тази обща част може да бъде такава по своето естество или по предназначение, в зависимост от това дали отговаря на строителните правила и норми за нужна височина и обем, за да се изградят самостоятелни обекти (сервизни помещения) или не. Когато подпокривното пространство е обща част, същото не може да бъде предмет на прехвърлителни сделки или на съдебна делба, нито да бъде придобивано по давност, преди да е било променено предназначението му. Разпоредбата на чл. 38 ЗС е императивна, което означава, че общите части възникват по силата на закона – с факта на възникване на етажната собственост, при което не е необходимо изрично волеизявление на собственика на отчуждавания индивидуален жилищен обект. Отчуждителят на индивидуалния жилищен обект не може по своя воля да изключи определени общи части от общите части на сградата и да им придаде характер на индивидуална собственост. Предназначението на общите части се преценява към момента на възникване на етажната собственост. В посочения смисъл са Тълкувателно решение №

34/01.08.1983 г. на ОСГК на ВС, Решение № 1858/31.07.1974 г по гр.д. № 146/1974 г. на ВС, I г.о., Решение № 1135/08.08.1961 г по гр.д. № 3481/1961 г на ВС, I г.о., Решение № 173/21.05.2009 г по гр.д. № 2562/2008 г на ВКС, IV г.о., Решение № 141/23.09.2013 г. по гр.д. № 507/2012 г. на ВКС, I г.о., Решение № 50060/18.09.2023 г. по гр.д. № 2045/2022 г. на ВКС, II г.о., и др.

В случая от съдебно-техническата експертиза се установява, че по принцип в подпокривното пространство могат да бъдат изградени два самостоятелни обекта за всеки от съсобствениците. Следователно се касае за общ част по предназначението си, а не по естеството си.

Относно конкретното предназначение на подпокривното пространство разпитаните по делото свидетели – Р.Х. и Й.В.Х., дават показания, че то е ползвано за общ склад на лични вещи. Чак през 2022 г. били изнесени от таванското помещение вещите на единия съсобственик. Няма данни някога таванското помещение да е имало друго предназначение, освен на склад. Поради това най-ранното установено предназначение на подпокривното пространство е на складово помещение. Свидетелите, макар и заинтересовани (сестри на страните), дават еднопосочни показания относно предназначението на имота през годините, поради което съдът ги кредитира в тези части.

Според практиката на ВС и ВКС промяна в предназначението може да се извърши по общо съгласие на собствениците, за което не се изисква особена форма, като може да бъде дадено и мълчаливо или да следва недвусмислено от поведението им. В този смисъл са Тълкувателно решение № 34/01.08.1983 г. на ОСГК на ВС и Решение № 743/14.03.2011 г. по гр.д. № 1720/2009 г., на ВКС, I г.о. По настоящото дело не се установява съсобствениците да са дали съгласие за промяна на предназначението нито изрично, нито мълчаливо.

Относно правото на надстрояване настоящия състав намира за нужно да отбележи, че със съдебното решение от 1977 г. не е променено предназначението на подпокривното пространство. Не може да се приеме за вярно изложеното във въззивната жалба, че „етажните собственици са се договорили (макар и в хода на съдебен процес) таванът да се надстрои и да стане еднолична собственост само на единия от тях“. От решението се установява, че правото на надстрояване е поставено в дял на единия съсобственик по негово искане, а част от съсобствениците са се противопоставили. Освен това по делото е безспорно, че правото на надстрояване никога не е реализирано, а страните са продължили да използват подпокривното пространство за складово помещение.

Съдът намира за излишно да коментира противоречащите си свидетелски показания относно владението върху тавана – заключван ли е и у кого са били ключовете. Щом той е обща част по предназначението си и изначалното му предназначение не е променено, няма как да е бил придобит по давност от ответника, дори да е бил владян от него.

Нужно е да се отбележи, че в Решение № 118/2014 от 07.01.2015 г. по гр.д. № 3138/2014 г. на ВКС, II г.о., Решение № 138/22.02.2016 г. по гр.д. № 2722/2015 г. на ВКС, II г.о., и др. е прогласена принципната възможност за

упражняване на иска по чл. 108 ЗС за защита на правото на собственост по отношение на подпокривното пространство на една сграда, което съществува като обща част по предназначение (с или без обособени обекти / сервизни помещения), като е прието, че като всяко вещно право, и правото на собственост върху общите части може да бъде защитено с иск по чл. 108 ЗС.

По делото е установено, че ищецът е собственик на етаж от къщата на основание договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № ** от **.**.20** г., том ***, рег. № *****, нот. д. № *****/20** г. на нотариус Бисер Демирев, рег. № 324 на НК. Прието бе, че таванът е обща част на етажната собственост. Не се спори, че той се държи еднолично от ответника. Ищецът също има право да го ползва до обема на своите права – за ½ ид. ч. Налице са всички предпоставки за уважаване на иска по чл. 108 ЗС, поради което решението на съда в тази част е правилно. Правилно са отменени и Нотариален акт № *** от **.**.20** г., том ***, рег. № *****, нот. д. № *****/20** г. на нотариус Бисер Димитров, с рег. № 324 на НК, и Нотариален акт № *** от **.**.19** г., том *, нот. д. № *****/19** г. по описа на Районен съд – Айтос, до размера на уважената искова претенция по чл. 108 ЗС, тъй като в тях невярно е записано, че ответникът е едноличен собственик на тавана в къщата.

Следователно първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено в обжалваните части.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски има въззиваемият. Той е направил искане за заплащане на 1500 лв. за адвокатско възнаграждение. Представени са доказателства за заплащането на възнаграждението (л. 28 от въззивното дело). Искането следва да бъде уважено.

Мотивиран от изложеното, Окръжен съд – Бургас

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 187 от 13.10.2023 г., постановено по гр. д. № 1077/2022 г. по описа на Районен съд – Айтос, **в частта**, с която на основание чл. 108 ЗС е прието за установено по отношение на Н. Т. Г., ЕГН *****, че А. Х. Ж., ЕГН *****, е собственик на 1/2 ид. ч. от тавана на двуетажна жилищна сграда с адрес: гр.*** ул.*** №*, построена в общински УПИ № IV-21, в кв. 124 по плана на гр. Айтос, целият с площ от 356 кв.м., на основание договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № ** от **.**.20** г., том ***, рег. № *****, нот. д. № *****/20** г. на нотариус Бисер Демирев, рег. № 324 на НК, като Н. Т. Г. е осъден да предаде на А. Х. Ж. владението върху посочените идеални частта, както и **в частта**, с която на основание чл. 537, ал. 2 ГПК са отменени Нотариален акт № *** от **.**.20** г., том ***, рег. № *****, нот. д. №

***/20** г. на нотариус Бисер Димитров, с рег. № 324 на НК, и Нотариален акт № *** от **.**.19** г., том *, нот. д. № ***/19** г. по описа на Районен съд – Айтос.

ОСЪЖДА Н. Т. Г., ЕГН *****, да заплати на А. Х. Ж., ЕГН *****, сумата от 1500 лв., представляваща разноски за адвокатско възнаграждение във въззивната инстанция.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВКС при условията на чл. 280, ал. 1 и 2 ГПК в едномесечен срок от получаване на препис от страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____