

# РЕШЕНИЕ

№ 17

гр. Бургас, 07.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на девети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: АННА ИВ. ЩЕРЕВА

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова  
като разгледа докладваното от АННА ИВ. ЩЕРЕВА Гражданско дело № 20212100100796 по описа за 2021 година  
за да се произнесе, взе предвид следното :

Производството е образувано по искова молба на М. Г. Т. с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес \*\*\*, със съдебен адрес гр. Несебър, ул. „Еделвайс“ № 5 - адвокат Таня Панайотова – Маркова, **против** „МЕСЕМБРИЯ РИЗОРТ“ ЕООД с ЕИК 202145007, със седалище и адрес на управление гр. София, район Красно село, ул. „Българска легия“ № 36, представлявано от управителя Николай Детелинов Ламбуров, със съдебен адрес гр.Несебър, ул. „Иван Вазов“ № 21, ет.2 – адвокат Петър Атанасов.

Предявени са два обективни кумулативно съединени иска :

**1. да бъде прието за установено**, че ответникът не е собственик на външен басейн със застроена площ от 477 кв.м и разгърната застроена площ от 581 кв.м, изграден в източната част на поземлен имот с идентификатор 51500.507.601 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, с площ 3980 кв.м, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг курортно-рекреационен обект, при граници: 51500.507.557, 51500.507.558, 51500.507.550, 51500.508.1, въз основа на издадено разрешение за строеж № 161/ 08.08.2013г. на главен архитект на Община Несебър и удостоверение за ползване № СТ-05-827/ 18.07.2017г. на Дирекция „Национален строителен контрол“. Въведените основания на иска са липса на самостоятелен характер на басейна и нищожност на договора за отстъпено право на строеж относно басейна поради липса на предмет.

2 . да бъде осъден ответника да преустанови неоснователните си действия, с които пречи на ищцата в качеството ѝ на собственик на обект в изградената в поземления имот сграда в режим на етажна собственост да ползва басейна и прилежащата към него площ, включваща шатри, чадъри, алеи.

**Обстоятелства**, на които ищцата основава предявените искове :

Твърди, че е съсобственик в описания поземлен имот, както и собственик на самостоятелен обект в една от сградите изградени в описания поземлен имот. По силата на нотариален акт за учредяване право на строеж № 62, т.XVI, рег.№ 15381, нот. д. № 3025/ 2013г. на нотариус рег.№ 208 ответникът „Месембрия ризорт“ ООД е суперфициар на право на строеж върху описания имот за изграждане на апартаментен хотел, представляващ сграда с три блока, снecк-бар и външен басейн, като суперфициарят се е задължил да изгради самостоятелни обекти, които да останат в собственост на учредителите. Впоследствие дружеството продавало самостоятелни обекти и на трети лица.

След въвеждане на сградата в експлоатация през 2017г. басейнът и районът около него били поддържани от ответното дружество, като всички собственици били допускани да ползват басейна и разположените наоколо шатри, чадъри и т.н. срещу съответна такса за поддръжка, включваща и поддържане на басейна. Постепенно ответникът занемарил поддръжката, поради което общото събрание на етажната собственост избрало друга компания за управление и поддръжка на общите части на сградата и инфраструктурата в апартаментния хотел. Вследствие на това ответникът, чрез свои представители и служители, започнал да възпрепятства ползването на басейна и околното му пространство от страна както на етажните собственици, така и от собствениците на поземления имот, в който е изграден басейнът.

Ищцата твърди, че ответникът не е придобил надлежно правото на строеж върху посочения басейн, който не отговаря на изискванията за самостоятелен открит обект. Позовава се на § 5, т.68, б.,,а” от ЗУТ, като сочи, че басейнът следва да е изграден със строителни книжа, включващи и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране - санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и други, които са изградени и съществуват на място, както и да е възможно ползването му от външни за етажната собственост лица. Твърди, че липсата им води до несамостоятелност на басейна като обект на право на собственост. Сочи, че в настоящият случай, такива спомагателни постройки и съоръжения липсват, като басейнът има функция само и единствено да обслужва собствениците в етажната собственост, видно и от неговото разположение в поземления имот спрямо сградите на основно застрояване. Поради това твърди, че басейнът заедно с околното му пространство представляват част от инфраструктурата на

комплекса, ведно с всички подобрения върху поземления имот. Пзовава се и на чл.23, т.3 от ЗКИР и на § 1 от ДР на този закон. Сочи също, че на издадената за имота скица са нанесени сградите, снecк-бара и друг самостоятелен обект - трафопост, но липсва басейн, което също е доказателство за несамостоятелния му характер. Счита, че данните в имотния регистър за предназначението на имота и другите му характеристики съставляват официално удостоверяване и се ползват с доказателствена сила, докато не бъдат опровергани по съответния ред, поради което до доказване на противното липсва самостоятелен обект на правото на собственост.

По тези съображения твърди, че е налице хипотезата на чл.92 от ЗС и собствениците на земята са собственици и на постройките върху нея, тъй като договорът за учредяване право на строеж е нищожен по отношение на този басейн поради липса на предмет. Пзовава се на тълкувателно решение № 3/ 2014г. по тълк. дело № 3/ 2014г. на ОСГК. Поради характера на строежа, разположението и предназначението на басейна същият представлявал част от инфраструктурата на комплекса и като такъв бил принадлежност към етажната собственост за обслужване на същата.

Твърди, че ответното дружество неправомерно е оградило басейна и зоната около него, демонтирало е чадърите и принадлежностите в шатрите, като не допуска собствениците в етажната собственост да го ползват. Независимо от въпроса за собствеността на басейнът, както алеите, осветлението, детските площадки и пр. имат обслужваща спрямо етажната собственост функция, като всички собственици на самостоятелни обекти имат право да ползват този обект.

В преклузивния срок по чл.131 ал.1 от ГПК ответникът представя **писмен отговор**, с който оспорва предявените искове.

Оспорва въведените от ищцата основания, на които отрича правото му на собственост върху процесния басейн. Твърди, че не е налице невъзможен предмет към момента на сключване на договора за учредяване на право на строеж, като сочи, че басейнът е изграден въз основа на цитирания нотариален акт, разрешение за строеж и разрешение за ползване. Също се позовава на тълкувателно решение № 3/ 2014г., като сочи, че басейнът е фактически обособен като самостоятелен обект и като такъв е изграден въз основа на одобрен инвестиционен проект. Оспорва и приложението на чл.92 от ЗС, като твърди, че самите собственици на земята надлежно са учредили право на строеж за изграждане на басейна.

Счита, че процесният басейн представлява открит обект по смисъла на § 5, т.68, б.,а” от ДР на ЗУТ – освен наличието на одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж, басейнът притежава изискуемите спомагателни съоръжения – санитарни възли, съблекални, преместваеми сезонни покрития и пр., за които също е било учредено право на строеж с цитирания нотариален акт. Поради това обектът не е приращение, а е годен самостоятелен обект на правото на собственост. Оспорва и позоваването на

ЗКИР, като сочи, че басейните не са недвижими имоти, а строително-технически съоръжения, по отношение на които този закон е неприложим.

Оспорва и негаторния иск. Твърди, че при липса на пълна идентичност между собствениците на самостоятелни обекти в ЕС и собствениците на земята, то земята не се явява обща част на ЕС. Въвежда и твърдение, че комплекс „Месемврия ризорт“ е комплекс от затворен тип и за управлението на общите му части е приложим чл.2 от ЗУЕС. Пзовава се на чл.64 от ЗС, като твърди, че етажният собственик може да ползва земята само доколкото това е необходимо за използването на сградата според нейното предназначение. Изградените върху земята обекти по силата на приращението са собственост на собственика на земята – инвеститора, като етажните собственици могат да ги ползват само с негово съгласие.

Оспорва и твърдението, че ответникът е оградил басейна и не допуска в него етажните собственици. Твърди, че през есента на 2020г. поради пандемията и поради незаконосъобразно решение на етажните собственици не са събрани дължимите такси поддръжка, поради което ответникът е бил във финансова невъзможност да поддържа басейна и същият не е бил пуснат в експлоатация.

Страните ангажират доказателства в подкрепа на становищата си. Правят и искания за присъждане на направените по делото съдебни разноски.

След съвкупна преценка на доводите на страните, на събраните по делото доказателства и на разпоредбите на закона, Бургаският окръжен съд намира за установено следното:

Предявените иски са с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК и чл.109 от Закона за собствеността /ЗС/.

Страните не спорят, че ищцата М.Т. и други физически лица са съсобственици на поземлен имот с идентификатор 51500.507.601 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, с площ 3980 кв.м, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг курортно-рекреационен обект, при граници: 51500.507.557, 51500.507.558, 51500.507.550, 51500.508.1. На 23.10.2013г. съсобствениците са учредили в полза на ответника „Месебрия ризорт“ ООД право на строеж върху описания недвижим имот - с нотариален акт № 62, т.XVI, рег.№ 15381, нот. д. № 3025/ 2013г. на нотариус рег.№ 208 в регистъра на НК. Правото на строеж е учредено за изграждане от ответника на подробно описан обект „апартаментен – хотел, външен басейн и снекбар“ по одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж № 161/ 08.08.2013г. на главния архитект на Община Несебър. Собствениците – учредители са си запазили правата върху определени самостоятелни обекти в апартаментния хотел, а учреденото право на строеж на преобретателя е за външен басейн, снек-бар и други описани самостоятелни обекти в апартаментния хотел. С т.V. от договора собствениците – учредители са поели задължение след въвеждането на сградата в експлоатация и започване ползването на обектите

да заплащат на ответното дружество годишна такса за стопанисване и поддържане на сградата.

Не е спорно, че ответникът е изпълнил задължението си да построи описания обект и да го въведе в експлоатация, както и да предаде на учредителите владението върху собствените им самостоятелни обекти в хотела. Не е спорно също, че част от самостоятелните обекти на ответното дружество са продадени на трети лица. Издадено е разрешение за ползване № СТ – 05 – 827/ 18.07.2017г. за обекта „апартаментен хотел, външен басейн и снек-бар“. Страните не спорят, че изграденият обект представлява жилищен комплекс от затворен тип.

Спорно е между страните дали изграденият басейн има самостоятелен характер, респективно дали е годен обект на право на собственост. Видно от представената скица на поземления имот с идентификатор 51500.507.601 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Несебър, като самостоятелни обекти в този имот в кадастъра са нанесени три сгради, съставляващи апартаментния хотел /с идентификатори 51500.507.601.1, 2 и 3/, една сграда с площ от 58 кв.м с предназначение – сграда за обществено хранене /51500.507.601.4/ и сграда с площ 11 кв.м с предназначение – сграда за енергопроизводство /51500.507.601.5/. В кадастъра не е нанесен обект „басейн“ в поземления имот. От приетото и неоспорено от страните заключение на вещото лице К.М. по извършената съдебна техническа експертиза се установява, че басейнът е изграден във вътрешния двор на поземления имот, разположен е западно от хотелската част, като над басейна има изградени два моста, свързващи входовете на блоковете на хотела с двора. Към басейна няма изградени спомагателни постройки – санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития. Тоалетни са изградени към снек-бара – изграден на обща стена с басейна, а съблекални с баня и санитарен възел са обособени в обособен СПА център в блок „А“ от хотела. Гостите на хотела имат свободен достъп до басейна, но такъв не е възможен за външни посетители. Съгласно разясненията на вещото лице в съдебно заседание описаната баня е за персонала на снекбара, а не за външни посетители. В допълнение от приетото и неоспорено заключението на вещото лице Стефка Раканова по съдебната техническа експертиза, извършена по първоначално образуваното гр.д. № 130/ 2021г. по описа на РС – Несебър, се установява, че басейнът тангира със сградите на хотела, като няма разстояние за преминаване между него и сградата, а подходът към двата моста, които осигуряват достъп до дворното място, е от блоковете на хотела. Съдът не кредитира показанията на свидетеля Б. М., тъй като същият по възлагане от управителя на ответното дружество Николай Ламбуров извършва дейностите по управление на комплекса и е негов служител в „Рейнбоу Дивелопмънтс“ ЕООД, което съгласно вписванията в Търговския регистър е с управител и едноличен собственик на капитала Николай Ламбуров. Поради това съдът намира, че свидетелят е в зависимост от управителя на ответното дружество и е силно заинтересован в полза на

ответното дружество. Кредитират се показанията му само по безспорните по делото въпроси, че от 2020г. басейнът не е функционирал, за известно време е бил ограден от ответника с найлонова лента със забранителен надпис, а разположените край басейна шезлонги и чадъри понастоящем не са на разположение до басейна. В този смисъл са и показанията на свидетелката Р. Ж. – камериерка в комплекса, която сочи също, че е имало чадъри и масички, които понастоящем са изнесени. От заключението на вещото лице и от показанията на свидетелката Ж. се установява, че от 2020г. басейнът не се поддържа като съоръжение, не е почистван, има останало малко количество застояла вода със зелен цвят. Свидетелката Ж. сочи, че собственици на апартаменти в комплекса имат желание да ползват басейна, а ако това не е възможно изразяват желание да продадат обектите си.

*При така събраните по делото доказателства и установените въз основа на тях факти съдът прави следните изводи :*

По отношение на процесния басейн не е приложима сочената от страните легална дефиниция за „открит обект“ на Закона за устройство на територията, дадена в § 5, т.68, б.„а“ от ДР на ЗУТ, тъй като макар и да визира откритите плувни басейни, нормата се отнася за открити обекти за спортни дейности, какъвто обект процесният басейн не е. За определяне на самостоятелния статут на процесния обект приложими са нормите на § 5, т.68, б.„а“ от ДР на ЗУТ във връзка с чл.23 Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ и § 1, т.1 от ДР на ЗКИР. Съгласно легалната дефиниция на § 5, т.68, б.„а“ от ЗР на ЗУТ „обект“ е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. Несъмнено процесният басейн не е нанесен в кадастъра като самостоятелен обект и няма идентификатор. Макар и да е изграден въз основа на одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж, в тези документи басейнът също е описан като част от строителния обект „апартаментен хотел, басейн и снек-бар“, като в инвестиционния проект е описан като подобект. Басейнът не се включва и в дефиницията за недвижим имот – обект на кадастъра, дадена в чл.23 от ЗКИР, която визира поземлените имоти, сгради, съоръжения на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти, самостоятелни обекти в сгради или в съоръжения на техническата инфраструктура. Легалната дефиниция на §1, т.1 от ДР на ЗКИР установява, че „самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура“ е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение. Освен липсата на обективен критерий – идентификатор по ЗКИР, процесният басейн не отговаря и на изискването за самостоятелно функционално предназначение, каквото не се установява от събраните по делото доказателства. Напротив, въз основа на двете съдебни технически експертизи се установява, че басейнът е предназначен да обслужва гостите на хотела, неразривно свързан е със сградата, като достъпът от нея до дворното място се осъществява по изградените над басейна

мостчета и липсват данни за възможен достъп на външни лица до басейна. По тези съображения съдът приема, че процесният външен басейн няма самостоятелно функционално предназначение и не представлява самостоятелен обект на право на собственост, а е прилежаща площ към процесната сградата – апартаментен хотел, която безспорно е в режим на етажна собственост по смисъла на чл.37 от ЗС. Процесният обект изцяло покрива признаците по легалната дефиниция за такава прилежаща площ, дадена в нормата на §1, т.2 от ДР на Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ - част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, места за паркиране и други. Басейнът е изграден в поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сграда в режим на етажна собственост, басейнът не е предназначен за обществено ползване, част от благоустройствените мероприятия на комплекса и не отговаря на изискванията за самостоятелен обект. Изводът следва и от дефиницията на жилищен комплекс от затворен тип, какъвто не се спори че представлява процесният апартаментен – хотел – съгласно §1, т.3 от ДР на ЗУЕС това е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица. Именно такъв обслужващ обитателите обект представлява изграденият в имота външен басейн. Съдебната практика приема, че подобни обслужващи елементи формират общия облик на етажната собственост и на самостоятелните обекти на правото на собственост в нея /жилища, офиси, магазини или др./, като съществуването на такива елементи се отразява и върху стойността и пазарната цена на обектите в етажната собственост.

По изложените съображения съдът приема, че процесният басейн не е самостоятелен обект, поради което за него не е приложим и принципът на приращението /чл.92 от ЗС/, който е относим за постройките и насажденията. Ето защо басейнът не е придобит като приращение от собствениците на поземления имот. Басейнът се квалифицира като принадлежност към сградата в режим на етажна собственост, която принадлежност на основание чл.98 от ЗС следва главната вещ, тъй като има обслужващо предназначение - наред с алеите, зелените площи и др. благоустроителни мероприятия. На основание чл.11, т.5 и т.10 от ЗУЕС определянето на начина на използване на басейна, осигуряването на средства за поддръжката, осигуряване на хигиенните изисквания, ремонтите и благоустрояването на терена около него е в компетентността на общото събрание на етажната собственост.

Неоснователно е и възражението на ответника с правно основание чл.64 от ЗС, тъй като правото на суперфициарните собственици да се ползват от терена, доколкото това е необходимо да използват обекта си, включва и правото им да ползват елементите и съоръженията, които са принадлежност

към сградата – етажна собственост, каквато се установи, че представлява процесният басейн.

По изложените съображения съдът приема предявения отрицателен установителен иск за основателен. Процесният басейн е прилежаща площ към сградата – апартаментен хотел, а не е собственост на ответника, тъй като не представлява самостоятелен обект на право на собственост. Въпреки този извод, неоснователно е възражението за нищожност на договора за учредяване на право на строеж в полза на ответното дружество относно басейна поради липса на предмет. Този порок на сделката е налице, когато при сключването на договора съществува непреодолима фактическа или правна пречка за обособяването на предмета като самостоятелен обект. Съгласно постановеното по този въпрос тълкувателно решение № 3/28.06.2017г. по т. д. № 3 /2014г. на ОСГК на ВКС при възникнал спор за валидност на договор поради невъзможен предмет на доказване подлежи опорочаващият факт - към момента на постигнатото съгласие предметът да е невъзможен, тъй като е погинал или е правно невъзможно да възникне като самостоятелен обект на право на собственост. В случая подобни факти, препятстващи формирането на предмет на сделката не са налице, поради което съдът приема, че не е налице твърденият порок на сделката по чл.26, ал.2, предл.1 от ЗЗД. Сделката е валидна, но поради необособяването на басейна в самостоятелен обект е препятствано настъпването на вещнопрехвърлителният ѝ ефект по отношение на този обект.

По негаторния иск :

На основание чл.109 от ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. В настоящото производство е безспорно качеството на ищцата на собственик на самостоятелен обект в описаната сграда в режим на етажна собственост, на която процесният басейн се явява принадлежност. Като такава ищцата е в правото си да ползва изградения басейн по предназначение. Безспорно се установи, че от 2020г. басейнът не се поддържа и не функционира като такъв. По делото не се установи да е налице решение на общото събрание на етажната собственост съобразно компетентността му по чл.11, т.10, б.“и“ от ЗУЕС за начина на използване на басейна и прилежащите му площи като общи части на сградата, нито решение за необходимите и неотложни разходи по поддръжка на басейна /чл.11, т.10, б.“а“ от ЗУЕС/. Тъй като правото на достъп на етажните собственици до обслужващите сградата принадлежности е в зависимост от решението на общото събрание на етажната собственост за начина на използването и поддържането им, при липсата на конкретни установени неправомерни действия на ответника, които към момента да препятстват ползването на тази обща част, предявеният срещу него негаторен иск се явява неоснователен.

С оглед изхода от спора на основание чл.78, ал.1 и ал.3 от ГПК разноските следва да останат в тежест на всяка от страните, така както са



направени.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на М. Г. Т. с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес \*\*\*, със съдебен адрес гр. Несебър, ул. „Еделвайс“ № 5 - адвокат Таня Панайотова – Маркова, че „МЕСЕМБРИЯ РИЗОРТ“ ЕООД с ЕИК 202145007 със седалище и адрес на управление гр. София, район Красно село, ул. „Българска легия“ № 36, представлявано от управителя Николай Детелинов Ламбуков, със съдебен адрес гр. Несебър, ул. „Иван Вазов“ № 21, ет.2 – адвокат Петър Атанасов, не е собственик на външен басейн със застроена площ от 477 кв.м и разгърнатата застроена площ от 581 кв.м, изграден в източната част на поземлен имот с идентификатор 51500.507.601 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, с площ 3980 кв.м, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг курортно-рекреационен обект, при граници: 51500.507.557, 51500.507.558, 51500.507.550, 51500.508.1.

**УКАЗВА** на ищеца на основание чл.115, ал.2 от Закона за собствеността в шестмесечен срок от влизане в сила на настоящото съдебно решение да извърши отбелязване на същото в Службата по вписванията съгласно чл.115, ал.1 от ЗС. След изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

**ОТХВЪРЛЯ** иска на М. Г. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* да бъде осъден **ответника** „МЕСЕМБРИЯ РИЗОРТ“ ЕООД с ЕИК 202145007 да преустанови неоснователните си действия, с които пречи на ищцата да ползва описания външен басейн в имот с идентификатор 51500.507.601 по КККР на град Несебър с прилежащата към него площ, включваща шатри, чадъри, алеи.

**Решението** подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд – Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: \_\_\_\_\_