

РЕШЕНИЕ

№ 304

гр. София, 21.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори юни през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Дора Д. Михайлова

Членове: Росина Н. Дончева
Светослав Н. Николов

при участието на секретаря Цветанка П. Младенова Павлова
като разгледа докладваното от Дора Д. Михайлова Въззивно гражданско дело
№ 20221800500248 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

С решение № 22 0 от 30.09.2021 г., постановено по гр. д. № 1330/2018 г. по описа на РС – гр. Самоков, са отхвърлени предявените от Р. В. Б. срещу Н.П. Б. - Т., Е. П. Б. и М. А. Б. искове с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК установяване по отношение на ответниците на правото на собственост на ищеца на претендираните основания придобивна давност и наследяване върху гаражна клетка с площ 21 кв. м., представляваща източна реална част от сграда с идентификатор по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. С., цялата със застроена площ 41 кв. м., и 1/2 идеална част от сграда с идентификатор по КККР на гр. С., представляваща лятна кухня със застроена площ 30 кв. м., построени в поземлен имот с идентификатор по КККР на гр. С. с площ 303 кв. метра. Със съдебния акт ищецът е осъден да заплати на ответниците разноските по делото.

Така постановеното решение е обжалвано от ищеца Р. В. Б. с оплаквания за допуснати съществени процесуални нарушения, в резултат на които изводите на районния съд били необосновани, а

съдебният акт страдал от материална незаконосъобразност. Жалбоподателят твърди, че съдът неправилно се е позовал на разпоредбата на чл. 59, ал. 1 ЗТСУ (отм.), тъй като посочената норма ограничавала придобиването по давност само на реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места, но не и на реално обособена част от сграда, каквато представлявал процесният гараж. Нещо повече – приетата по делото СТЕ установявала фактическата възможност за нанасяне на гаража от 21 кв. м. като самостоятелен обект съгласно ЗККР, а съгласно разясненията, дадени в ТР № 3/2014 г., придобиването на такъв имот по давност било допустимо действие. Неправилен бил и изводът на районния съд, че дори да се приеме, че ищецът е бил носител на правото на собственост върху спорните имоти, то през 2001 г. той валидно се е разпоредил с тях, сключвайки с Г. Щ. договор за покупко-продажба. В нотариалния акт, с който този договор бил сключен, не фигурирали като обекти нито процесният гараж, нито лятната кухня, поради което извод, че те са част от съгласието между продавача и купувача, бил изключен. Жалбоподателят счита, че районният съд неправилно е оценил и свидетелските показания, поради което е обосновал грешен извод придобил ли е по давност ищецът правото на собственост върху процесните имоти. Искането е за отмяна на решението и за постановяване на нов акт по същество, с който претенциите на жалбоподателя бъдат уважени изцяло.

Насрещната по въззивната жалба страна – ответниците в първоинстанционното производство - оспорват същата.

Съдът, като прецени доводите на страните, прие следното.

Ищецът е наследник по закон (син, съответно брат) на В.В. Б., починал през 2002 г., и на Ю. В. Б. – Г., починала през 2012 г., което се установява от удостоверения за наследници изх. № № и /..... г., издадени от Община С..

С нотариален акт № ..., т. ..., д. № /.... г. на нотариуса при Районен съд – гр. Самоков, на 23.12.1997 г. В.В. Б. и децата му Ю. В. Б. – Г. и Р. В. Б. (ищецът) са признати за носители на правото на собственост на основание давностно владение и наследство – първият върху 1/2 идеална част, а останалите двама – всеки от тях върху 1/4 идеална част - от следния недвижим имот: втори етаж от двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 72 кв. м., построена в дворно място с пространство 303 кв. м., образуващо урегулиран парцел .. с пл. №..... в кв. ... по плана на гр. С., при съседи: А. В., Б. Л., С.Б. и улица, заедно с 1/2 идеална част от общите части на

сградата, както и целия гараж, построен в описаното дворно място с площ 21 кв. метра.

От нотариален акт № ../.... г. се установява, че в полза на В.В. Б., М. И. Б., П. В. Б. и съпругата му П. Н. Л. (Б.), последните двама наследодатели (родители) на ответниците Н.П. Б. - Т. и Е. П. Б. (видно от удостоверения за наследници № ../..... г. и № ../..... г., издадени от Община С.), на 14 март 1963 г. е било учредено от В. В. Б. и А. Г.а Б. (Б.) право на строеж върху урегулиран парцел .., кв. ..., по плана на гр. С., на къща с площ от 76 кв. метра.

След съставяне на нотариален акт № ..., т. ..., д. № ../.... г. на нотариуса при Районен съд – гр. Самоков, същия ден, на 23.12.1997 г., В.В. Б. и Ю. В. Б. – Г. прехвърлили на ищеца собствените си съответно 1/2 идеална част и 1/4 идеална част от 1/3 ид. ч. от дворно място с пространство 303 кв. м., образуващо урегулиран парцел .. с пл. №..... в кв. ... по плана на гр. С., заедно с втори етаж от двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 72 кв. м., построена в дворното място, заедно с 1/2 идеална част от общите части на сградата, срещу задължението на ищеца да поеме гледането и издръжката на прехвърлителите.

С влязло в сила решение, постановено по гр. д. № 166/2001 г. по описа на РС – гр. Самоков, този договор е развален по иск на прехвърлителите В.В. Б. и Ю. В. Б. срещу приобретателите.

С договор за продажба, оформен с нотариален акт № ../.... г., ищецът Р. В. Б. прехвърлил на Г. К. Щ. 1/3 ид. ч. от правото на собственост върху дворно място с пространство 303 кв. м., образуващо урегулиран парцел .. с пл. №..... в кв. ... по плана на гр. С., заедно с втори етаж от двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 72 кв. м., построена в дворното място, заедно с 1/2 идеална част от общите части на сградата.

Видно от нотариални актове № ../.... г. и № ../.... г., тези имуществени обекти са били предмет на последващи прехвърлителни сделки.

Безспорно е между страните в процеса, че дворното място представлява понастоящем имот с идентификатор по КKKP на гр. С., а и това се установява от скица на поземлен имот № ../....., издадена на 09.08.2017 г. от СГKK – Софийска област, в която е изобразена сграда с идентификатор с отбелязване, че застроената ѝ площ е 41 кв. метра.

Съгласно заключенията към основната и допълнителна съдебно-

техническа експертиза от 10.09.2020 г. и 30.10.2020 г., изслушани в производството пред районния съд, сградата с идентификатор с площ 41 кв. м. е нанесена в кадастралната карта на гр. С., одобрена със Заповед № ..-../..... г. на изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, през 2005 година. От направената извадка от регулационния план на гр. С., одобрен през 1978 г., се установява, че по този план в североизточната част на УПИ ..-..., кв. ..., идентичен понастоящем с имот с идентификатор, е нанесена сграда с инициалите „МГ“ (масивен гараж). Видно е от тази извадка, че сградата с инициали „МГ“ в УПИ ..-..., кв. ..., е с идентични конфигурация и площ като сграда с идентификатор по действащите КККР на гр. С.. Съгласно заключението тази сграда е масивна, има бетонова конструкция, бетонна плоча и тухлени стени, разположена по северната и източната част на поземлен имот с идентификатор, като размерите на сградата са 6,00 м./6,40 м. и светла височина 2,10 метра. В сградата са обособени два гаража – източен (десен) и западен (ляв) с размери 3,00 м./6,40 м. и светла височина 2,10 м. с входи от южната им част. Гаражите са с обща конструкция и са разделени по дължина с масивна тухлена стена с дебелина 25 см., а предназначението на сградата е „за гаражи“.

С нотариален акт № ../.... г. ответниците Н.П. Б. - Т. и Е. П. Б. са признати за собственици по наследство и давностно владение на 2/3 ид. ч. от застроен поземлен имот с идентификатор, с номер по предходен план .. - ..., кв. ..., по плана на гр. С., заедно с едноетажна масивна сграда на допълващо застрояване – лятна кухня, с идентификатор, както и едноетажна масивна сграда на допълващо застрояване – гараж, с идентификатор, с площ от 41 кв. метра.

С договор за продажба, оформен с нотариален акт №../.... г., ответниците Н.П. Б. - Т. и Е. П. Б. прехвърлили на ответника М. А. Б. 2/3 ид. ч. от правото на собственост върху застроен поземлен имот с идентификатор, с номер по предходе..... ..., кв. ..., по плана на гр. С., заедно с целия първи етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор, едноетажна масивна сграда на допълващо застрояване – лятна кухня, с идентификатор, както и едноетажна масивна сграда на допълващо застрояване – гараж, с идентификатор, с площ от 41 кв. метра.

От показанията на свидетелите М. Б. и А.Б., разпитани в производството пред районния съд, които въззивният съд кредитира като правдиви и безпротиворечиви, се установява, че до 2014 г.

ищецът е бил във владение на имота, като ползвал самостоятелно процесната част от гаража. През 2004 г. ищецът напуснал гр. С. и заживял в гр. Р.. В периода от 2002 г. – 2003 г. до 2014 г., когато изнесъл свои вещи от втория етаж на къщата по искане на последния собственик на етаж, той епизодично посещавал имота. След 2004 г. единствено П. и П. Б. упражнявали фактическа власт върху целия имот, а с тях ищецът имал много добри отношения.

При тези факти съдът обоснова следните правни изводи.

Решението на районния съд е валидно, допустимо и правилно, като на основание чл. 272 ГПК въззивният състав препраща към мотивите, изложени от РС – гр. Самоков. Независимо от това и във връзка с доводите във въззивната жалба, е необходимо да се добави и следното.

Предмет на придобиване на вещни права са само самостоятелно съществуващи движими и недвижими вещи. Съгласно чл. 98 от ЗС, освен ако не е постановено или уговорено друго, принадлежността към вещ не е самостоятелна вещ и съответно не може да се придобива самостоятелно, а следва собствеността на главната вещ. Когато недвижимата вещ е сграда, самостоятелно може да се придобива само такава част от нея, която по силата на архитектурен (инвестиционен) проект, одобрен съгласно действащите строителни правила и норми, е обособена като самостоятелен имот (жилище, ателие или др.). В този смисъл са разпоредбите на чл. 62, ал. 1 от ЗТСУ (отм.) и чл. 202 от сега действащия ЗУТ. Съответно и владението върху реална част от сграда може да доведе до придобиване по давност на тази реална част, само ако владяната реална част и останалата част от сградата са били разделени на два или повече обекта (жилища, ателиета и др.) с одобрен архитектурен (инвестиционен) проект, отговарящ на действащите строителни правила и норми. С ТР № 3/2014 г. на ОСГК на ВКС, прието на 26.06.2016 г., се разрешиха спорните въпроси в съдебната практика, които възникват при договорите (не и придобивната давност) с предмет прехвърляне собствеността върху реално определена част от по-голяма сграда или жилище и които са свързани с приложението на чл. 202 ЗУТ. Прие се, че сделките с такива обекти не са с невъзможен предмет, респ. не са нищожни на това основание, когато отделните части е възможно да се обособят като самостоятелен обект съгласно изискванията на действащия устройствен закон. С тълкувателното решение се даде отговор и на въпроса кога е налице правна възможност (респ. невъзможност) за такова обособяване, което се свързва с наличието или отсъствието на

непреодолима пречка за одобряване на инвестиционния проект от гледна точка на действащите правила и норми по устройствения закон. Посочи се и какво е предназначението на одобрения инвестиционен проект, а именно да 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.

Разгледани в светлината на тълкувателното решение, данните по настоящото дело сочат, че към 1997 г. в процесното дворно място е била изградена на 41 кв. м. постройка на допълващо застрояване – гараж, 21/41 ид. ч. от правото на собственост върху която са били притежание на ищеца, неговия баща и сестра му Ю., носители и на ид. части от построената в имота на 30 кв. м. лятната кухня – второстепенна постройка. Със сключване на 23.03.2001 г. на договора за покупко-продажба, оформен с нотариален акт № ../.... г., ищецът се е разпоредил в полза на Г. Щ. с правото си на собственост както върху дворното място, така и върху втория жилищен етаж от сградата на основното застрояване в него, включително с правата си върху постройките на допълващо застрояване – лятна кухня и гараж, независимо, че изричното им посочване в текста на договора липсва.

Основното застрояване съответства на конкретното предназначение на имотите съгласно чл. 8 ЗУТ, определено с подробния устройствен план - чл. 20, ал. 2, чл. 37, ал. 1 ЗУТ, а застрояването със спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни постройки допълва основното застрояване в урегулираните поземлени имоти - чл. 20, ал. 3, чл. 41, ал. 1 ЗУТ. Според чл. 37, ал. 2 ЗУТ сградите на основното застрояване по предназначение са жилищни, производствени, курортни, вилни, обществено-обслужващи и други, както и сгради със смесено предназначение. Постройките на допълващото застрояване се предвиждат към сградите на основното застрояване и имат спомагателни, обслужващи предназначение и функции, т. е. обусловени са от основното застрояване. Като такива те не са самостоятелни вещи, а са принадлежност към жилищните обекти и не могат да се придобиват самостоятелно, а следват собствеността на главната вещ. Ето защо без значение за прехвърлителното действие на договора е фактът, че в текста на нотариалния акт процесните постройки на допълващо застрояване – гараж и лятна кухня – не са

изрично посочени.

Не се установява след разпореждането с имота през 2001 г. ищецът да е упражнявал фактическа власт с характеристиките на владение до 2018 година. Посещенията в имота и съхранението на вещи в него са основани на взаимоотношенията между ищеца и неговите роднини, които допуснали ищеца да държи до 2014 г. част от вещите си в къщата и гаража поради добронамереност, гостоприемство и по силата на добрите лични отношения помежду им.

Ето защо ищецът не е носител към настоящия момент на нито едно от заявените придобивни основания на каквато и да е част от правото на собственост върху спорните обекти, поради което предявените искове са неоснователни.

Поради съвпадане на изводите на въззивния съд с тези на районния в обжалваното решение същото следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора на ответниците по въззивна жалба следва да се присъдят разноските по водене на делото пред настоящата инстанция - на Н.П. Б. - Т. и Е. П. Б. следва да се присъди сумата от 1 500 лв. за адвокатско възнаграждение, а на М. А. Б. – 1 000 лева за адвокатско възнаграждение. Наведеното от адв. А. възражение за прекомерност на тези възнаграждения е неоснователно. При условията на чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения материалният интерес по отделните искове обуславя минимално адвокатско възнаграждение в размер 796.53 лева. Степента на фактическа и правна сложност на делото не е ниска, поради което извод за прекомерност на платените адвокатски възнаграждения от 1 500 лв. и 1 000 лв. не може да бъде обоснован.

По същите съображения, които е излишно да бъдат преповтаряни, съдът намира депозираната срещу определение от 02.02.2022 г., постановено по гр. д. № 1 330/2018 г. по описа на РС – гр. Самоков, частна жалба за неоснователна. В производството пред районния съд са проведени (именно поради фактическата и правна сложност на спора) три открити съдебни заседания по събиране на доказателства, в които процесуалните представители на ответниците са участвали активно. Ето защо като неоснователна частната жалба срещу определението на районния съд, постановено в производство по чл. 248 ГПК, следва да се остави без уважение.

Така мотивиран, Софийски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 220 от 30.09.2021 г., постановено по гр. д. № 1 330/2018 г. по описа на РС – гр. Самоков.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частната жалба на Р. В. Б. срещу определение от 02.02.2022 г., постановено по гр. д. № 1 330/2018 г. по описа на РС – гр. Самоков.

ОСЪЖДА Р. В. Б., ЕГН: *****, гр. Р., кв. „В.“, ул. „П.“ № .., бл. „П.“, вх. .., ет. .., да заплати на Н.П. Б. - Т., ЕГН: *****, с адрес: гр. С., ул. „Ц. Б. ...“, бл. .., ет. .., ап. .., и на Е. П. Б., ЕГН: *****, гр. С., ул. „Х. Б.“ № .., общо сумата 1 500 лв. - разноси по делото пред окръжния съд.

ОСЪЖДА Р. В. Б., ЕГН: *****, гр. Р., кв. „В.“, ул. „П.“ № .., бл. „П.“, вх. .., ет. .., да заплати на М. А. Б., ЕГН: *****, с адрес: гр. С., ул. „А. К.“ №.., сумата 1 000 лв. - разноси по делото пред окръжния съд.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд на Република България в едномесечен срок от съобщаването му на страните с препис.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____