

РЕШЕНИЕ

№ 3600

гр. София, 28.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 53 СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ**

при участието на секретаря **БИЛЯНА ЕМ. ПЕТРОВА**
като разгледа докладваното от **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ** Гражданско дело № 20231110121309 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 341 и сл. от Гражданския процесуален кодекс /ГПК/ и се намира в първа фаза – по допускане на делба.

Предявени са субективно съединени конститутивни искове по чл. 34 ЗС във вр. с чл. 341 ГПК.

Производството по делото е образувано по предявена искова молба от **А. М. Н., ЕГН *******, с адрес: гр. София, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, ап. 4, чрез адв. В. К. и адв. Б. М., със служебен адрес: гр. София, ул. „Г.С.Раковски“ № 70, ет.1, ап. 1, **срещу М. М. Н., ЕГН *******, с адрес: гр. София, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, ап. 4 и **М. М. Н., ЕГН *******, с адрес: гр. София, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, ап. 4.

Ищецът **А. М. Н.** е предявил конститутивен иск за делба по чл. 34 от Закона за собствеността, като моли съда да постанови решение, с което да се допусне делба на съсобствения им с ответниците – **М. М. Н., ЕГН ******* и **М. М. Н., ЕГН *******, недвижим имот, а именно:

Апартамент № 4, с идентификатор 68134.401.132.1.16, на 4-ти надпартерен етаж, с обща площ от **149 кв.м.**, заедно с таванско помещение и избено помещение, находящи се в етажната собственост с адрес по нотариален акт: ъгъла на ул. „Струма“ № 3 и бул.

„Княгиня Мария Луиза“ № 32 /бивш бул. „Георги Димитров“/, **заедно с припадащите се 450/9667 идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място с идентификатор 68134.401.132**, цялото от 696 /шестстотин деветдесет и шест/ кв.м., /а по скица-691 кв.м./, съставляващо парцел V /пети/ в квартал 29 /двадесет и девети/ към 1972г., съгласно Нотариален акт № 143, том XXXV, дело № 6470/29.12.1972г. на I нотариус при Софийски районен съд, вписан с вх. Рег. № 15800/29.12.1972г., а съгласно Схема № 15-1145705/21.10.2021г. на СГКК-гр. София.

Ищецът поддържа, че с първия ответник М. М. Н. са придобили недвижимия имот по наследство от родителите си, а вторият ответник – М. М. Н. е придобил дял от гореописания недвижим имот чрез дарение от баща си.

В исковата молба ищецът излага твърдения, че живее преимуществено извън България, но многократно е провеждал разговори с брат си и ответник по делото – М. Н., с молба да разрешат въпроса с общата наследствена съсобственост, но същите приключили с неуспех. Посочва, че тъй като брат му М. Н. през 2021г. му отказал достъп до имота на 29.09.2021г. ищецът изпратил нотариална покана до него, с която го уведомява, че претендира и обезщетение, представляващо месечен наем за притежаваната от него идеална част от недвижимия имот. Моли имотът да бъде изнесен на публична продажба.

Ищецът твърди, че между страните не може да се постигне доброволна делба, затова предявява иск за извършване на съдебна делба, при следните квоти:

- 1/2 идеална част за А. М. Н., ЕГН *****;
- 1/4 идеална част за М. М. Н., ЕГН *****;
- 1/4 идеална част за М. М. Н., ЕГН *****.

Към исковата молба са приложени следните доказателства: Нотариален акт № 143, том XXXV, дело № 6470/29.12.1972г.; скица на поземлен имот с идентификатор 68134.401.132; схема на самостоятелен обект с идентификатор 68134.401.132.1.16; удостоверение за данъчна оценка; удостоверение за наследници на Янка Н.; удостоверение за наследници на М. Н.; нотариална покана; нотариален акт за дарение на недвижим имот от 17.06.2022г.

Ответникът М. М. Н. е депозирал отговор на исковата молба в срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК, с който оспорва основателността на предявения иск. Посочва, че имотът е поделен. Поддържа, че живее в процесния имот от месец декември 2007г., като от 01.11.2012г. упражнява фактическа власт върху част от процесния имот – около 86 кв.м. с лице към бул. „Княгиня Мария Луиза“, сходна с жилище с идентификатор 68134.401.132.1.31, което се намира на долния етаж. Имотът бил фактически разделен.

С отговора на исковата молба прави възражение за изтекла в негова полза придобивна давност. Заявява, че в периода, в който обитава процесния имот упражнява фактическа власт

върху процесния имот е направил необходими и полезни разноси, с които е увеличил неговата стойност. Прави искане за назначаване на Съдебно-техническа експертиза.

Ответникът М. М. Н. също е депозирал отговор на исковата молба в законоустановения срок, с който оспорва твърденията, като твърди, че имотът фактически е разделен и е поделен. Посочва, че жилищният етаж, който се намира под процесния делбен имот, който е с идентична плоча, е разделен на два самостоятелни обекта с различни идентификационни номера. Оспорва да е лишил ищеца от достъп и ползване на процесния имот. Оспорва факта на получаване на нотариалната покана, посочена в исковата молба. Твърди, че преди 2007г. процесният имот не е бил годен за живеене, като той и семейството му са направили ремонтни дейности на стойност над 30 000 лева.

По разпределение на доказателствената тежест:

В тежест на ищеца по предявения иск за делба е да докаже съществуването на съсобственост между страните върху посочения в исковата молба имот и при посочените квоти за всеки от съсобствениците.

В тежест на ответника М. М. Н. е да докаже възражението си за придобивна давност, т.е. да установи, че в период от 10 години е упражнявал непрекъснато, спокойно и явно фактическа власт върху процесната реална част от недвижимия имот с намерение да я свои.

Съдът, като взе предвид доводите на страните, представените доказателства и приложимия материален закон, приема от фактическа страна следното:

От приложеното по делото на Удостоверение за наследници на Янка Проданова Н., изх. № РОБ21-УГ51-4928 от 27.09.2021г. на СО-район Оборище, се установява, че ищецът А. М. Н., ЕГН ***** и ответникът М. М. Н., ЕГН *****, са законни наследници на починалата на 20.02.2006г., техен общ наследодател - Янка Проданова Н., ЕГН *****.

От представеното по делото Удостоверение за наследници на М. М. Н., изх. № РОБ21-УГ51-4929 от 27.09.2021г. на СО-район Оборище, се установява, че ищецът А. М. Н., ЕГН ***** и ответникът М. М. Н., ЕГН *****, са законни наследници на починалия на 23.09.2012г., техен общ наследодател – М. М. Н..

От приложения по делото нотариален акт за продажба №143, том XXXV, дело № 6470/1972г. на I Нотариус при Софийски районен съд, се установява, че на 29.12.1972г. Янка Проданова Н. придобива от Соломон Израел Розанис, Лея Соломон Розанис и Рейна Исак Розанис, действаща лично и като пълномощник на сина си Израел Соломон Розанис,

следния недвижим имот:

Апартамент № 4 /четвърти от четвърти надпартерен етаж, състоящ се от четири стаи, кухня, вестибюл, баня, клозет, килер и две антрета с изложение към бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“) при вътрешни съседни според нотариалния акт Паунка Иванова Рогачева, М. Томасян, бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), двора, отгоре таван, отдолу Лиза Хаския Давидова, заедно с едно избено помещение при вътрешни съседни Паунка Иванова Рогачева, Павел Г. Грудков и от две страни коридор, с обща площ съгласно строителния план от 149 /сто четиридесет и девет/ квадратни метра и еркер от 3 /три/ квадратни метра, намиращ се в зданието на етажната собственост в гр. София, на ъгъла на ул. Струма № 3 и бул. Георги Димитров (сега „бул. Кн. Мария Луиза“), № 32, заедно с припадащия се дял, равен на 450/9667 /четиристотин петдесет върху девет хиляди шестстотин шестдесет седем/ идеални части от общите части на зданието на етажната собственост и толкова идеални части от дворното място от 696 /шестстотин деветдесет и шест/ квадратни метра при общи съседни Димитър Науменов Ериксов, бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), Паунка Иванова Рогачева, ул. Струма и М.Томасян, съставляващо парцел V /пети / в квартал 29 /двадесет девети/ по плана на гр. София., местността „Центъра“.

От представения по делото нотариален акт за дарение на недвижим имот № 157, том II, рег. № 2714, дело № 39/2022г. на Нотариус Ваня Карасанова-Тончева, **се установява, че М. М. Н., ЕГН ***** придобива от М. М. Н., ЕГН ***** 1/4 (една четвърт) идеална част от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – АПАРТАМЕНТ № 4 с идентификатор 68134.401.132.1.16**, с адрес на имота: гр. София, р-н Оборище, бул. Кн. Мария Луиза № 32, ет.5, с предназначение: Жилище, апартамент; брой нива на обекта:1; площ :149 кв.м.; **прилежащи части: избено помещение, таванско помещение, еркер с площ 3 кв.м.; 450/9667 ид.ч. от общите части на зданието на етажната собственост; ниво: 1; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж-няма; под обекта-68134.401.132.1.32 и 68134.401.132.1.31; над обекта-няма; стар идентификатор-няма; заедно с 1 /4 идеална част от 450/9667 идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.401.132.**

Приложена е на л. 12 от делото Скица на Поземлен имот с идентификатор 68134.401.132 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район Оборище, ул. „Струма“ № 3, с площ: 691 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 м.); предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 2, квартал 29, парцел IX.

Представена е на л. 14 от делото Схема на Самостоятелен обект в сграда с

идентификатор 68134.401.132.1.16 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район Оборище, бул. „Княгиня Мария Луиза“ № 32, ет.5, ап. 4; самостоятелният обект се намира на етаж 5 в сграда с идентификатор 68134.401.132.1; предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 149.00 кв.м.; прилежащи части: избено помещение, таванско помещение и 450/9667 ид.ч. от общите части на сградата; ниво:1; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: 68134.401.132.1.32, 68134.401.132.1.31; над обекта: няма; стар идентификатор: няма;

Приложено е на л. 10 от делото Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7216007385 от 03.04.2023г. на СО-Дирекция „Общински приходи, отдел ОП Оборище.

За установяване на обстоятелствата относно осъществяването на фактическата власт върху имота по делото са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите Станимир Петров С. и Игнат Игнев, двамата доведени от ответника М. М. Н..

Свидетелят Станимир Петров С. посочва, че познава М. Меркан Н.. Поддържа, че последният живеел с приятелката си и дъщеря си в процесния апартамент и това било така повече от 10 години, от есента на 2012г. Посочва, че вътре в процесния апартамент, като се влезе, след входната врата, едната му част продължавала напред, а другата надясно. Твърди, че частта, която се обитавала от М. Н. била разделена с врата, която се заключвала, а другата част била коридор с две врати. Посочва, че частта, която М. притежавал представлявала хол с две стаи с изложение откъм бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32. Сочи още, че бил направен сериозен ремонт. Свидетелят излага твърдения, че познава и А. М. Н., който бил брат на М. Н., но на адреса много отдавна не го бил виждал. Посочва, че видял последно А. Н., когато дядо им починал през 2012г.

Вторият свидетел - Игнат Игнев, твърди, че познавал семейство Н. от много дълги години. Посочва, че когато починал техният дядо – М. Н. през септември 2012г., А. М. Н. бил дошъл от чужбина за погребението и останал в България за месец. Посочва още, че А. Н. си идвал почти всяка година, като през 2013г. се родил първият му внук и той отново си дошъл в България; през февруари-март 2014г. отново бил дошъл за около месец. Свидетелят твърди, че А. винаги отсядал в процесния апартамент, находящ се на бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32. Свидетелят посочва, че бил откарвал и докарвал до апартамента А. Н.; Посочва още, че през 2015г. м. август имало кръщение на внука на А. – Самуил Свиленов и тогава пак бил за месец отседнал в апартамента.

По делото е приета и съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице Р. К.. От нея става ясно, че жилищните обекти в частта от сградата откъм бул. „Кн. Мария Луиза“ са приблизително еднакво разположени един над друг и съответно с еднакви общи застроени

площи по етажи. /с изкл. на първия надпартерен етаж/. Според вещото лице характеристиките и разположението на площите и помещенията на самостоятелния обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16 позволяват разделянето му на два самостоятелни жилищни обекта. Посочва се, че към момента на огледа Апартамент 4 не е фактически разделен на два апартамента – с една партида за ток и вода е, не е монтирана врата в коридора, отделяща двете части на жилището.

Съдът, като взе предвид установената фактическа обстановка и доводите на страните, намира за установено от правна страна следното:

Съдът е сезиран със субективно съединени конститутивни иски с правно основание чл. 34 от Закона за собствеността /ЗС/, вр. с чл. 341 и сл. от Гражданския процесуален кодекс /ГПК/ за делба на сънаследствени и съсобствени имоти, останали в наследство от наследодателите Янка Проданова Н., ЕГН *****, починала на 20.02.2006г. и М. М. Н., ЕГН *****, починал на 23.09.2012г. Предявените конститутивни иски за съдебна делба са допустими. Активната процесуална легитимация на ищеца се състои в правния му интерес от завеждането на исковите, тъй като същият твърди, че заедно с ответниците е съсобственик на процесния недвижим имот.

Настоящото производство е в първа фаза по допускане на съдебната делба, като ищецът, предявявайки субективно съединените иски, упражнява своето субективно материално потестативно право да иска прекратяване на съсобствеността по съдебен ред. Предмет на висящото производство е да се установи действителното съществуване на съсобствеността, като се определи между кои лица тя съществува, за кои имоти и при каква идеална част за всеки съсобственик следва делбата да бъде допусната (арг. от чл. 344, ал. 1 ГПК). Поради това цел на първата фаза по допускане на делбата е да се разрешават всички спорове между страните по делото относно съществуващата между тях съсобственост върху вещите, предмет на делбата. В производство по съдебна делба следва именно да се установи наличието на съсобственост върху вещи, които не могат да бъдат поделени доброволно между страните. Правото на собственост като абсолютно вещно право върху даден имот може да бъде придобито чрез всеки придобивен способ, определен в закона, който има за правна последица прехвърляне на вещно право върху дадена вещь (арг. от чл. 77 ЗС).

От анализа на събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, съдът приема, че предмет на иска за делба по настоящото дело следва да бъде недвижим имот, представляващ по доказателствен документ за собственост - Нотариален акт за продажба №143, том XXXV, дело № 6470/1972г. на I Нотариус при Софийски районен съд: **Апартамент № 4** /четвърти от четвърти надпартерен етаж, състоящ се от четири стаи, кухня, вестибюл, баня, клозет, килер и две антрета с изложение към бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“) при вътрешни съседни според нотариалния акт Паунка Иванова Рогачева, М. Томасян, бул. Георги Димитров (сега „Кн. Мария Луиза“), двора, отгоре таван, отдолу Лиза Хаския Давидова, **заедно с едно избено помещение** при

вътрешни съседи Паунка Иванова Рогачева, Павел Г. Грудков и от две страни коридор, с обща площ съгласно строителния план от 149 /сто четиридесет и девет/ квадратни метра и еркер от 3 /три/ квадратни метра, намиращ се в зданието на етажната собственост в гр. София, на ъгъла на ул. Струма № 3 и бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), **№ 32, заедно с припадащия се дял, равен на 450/9667 /четиристотин петдесет върху девет хиляди шестстотин шестдесет седем/ идеални части от общите части на зданието на етажната собственост и толкова идеални части от дворното място от 696 /шестстотин деветдесет и шест/ квадратни метра при общи съседи Димитър Науменов Ериксов, бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), Паунка Иванова Рогачева, ул. Струма и М.Томася, съставляващо парцел V /пети / в квартал 29 /двадесет девети/ по плана на гр. София., местността „Центъра“.**

За основателността на възражението на ответника – М. М. Н. за придобиване на част от процесния апартамент с идентификатор 68134.401.132.1.16, в тежест на ответника е да докаже възражението си за придобивна давност, т.е. да установи, че е осъществявал фактическа власт върху процесната реална част от недвижимия имот с намерение да я свои.

Съгласно разпоредбата на чл. 79, ал. 1 ЗС правото на собственост върху недвижим имот се придобива по давност с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Владението като правен институт по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС се характеризира основно с два съществени признака – един обективен и един субективен. Обективният признак е упражняването на фактическа власт върху дадена вещ, а субективният признак се свързва с намерението като факт от душевния свят на човека да се владее тази вещ за себе си, т.е. да се „свои“. За да е налице владение, то следва да бъде още явно, постоянно, несъмнено, спокойно и непрекъснато. Посочените признаци са били в уредени в чл. 302 ЗИСС (отм.) и в чл. 2, ал. 2 Закон за давността (отм.) и макар и да не са изрично посочени в действащата правна уредба по ЗС единодушно в теорията и практиката се приема, че са допълнителни признаци на владението и са логическо следствие от двата негови съществени признака – в този смисъл Решение № 276 от 20.11.2014 г. на ВКС по гр. д. № 3036/2014 г., I г. о., ГК, докладчик председателят Жанин Силдарева.

В чл. 69 ЗС е установена оборима презумпция, съгласно която се предполага, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго, но ако имотът е съсобствен и съсобствеността е възникнала по пътя на наследяването, за да придобие някой от сънаследниците по давност правото на собственост върху целия имот, следва да противопостави на останалите намерението си да владее целия имот за себе си, тъй като всеки един от наследниците, който упражнява фактическата власт върху наследствените имоти, владее своята придобита по наследство идеална част от имота, а по отношение на частите на останалите наследници упражнява фактическата власт като държател. **В този случай установената в чл. 69 ЗС презумпция не намира приложение и намерението целият имот да се свои, както и противопоставянето му на останалите сънаследници следва да бъде установено по категоричен начин от лицето, което се позовава на придобивната давност, за да се приеме, че се е осъществил фактическият**

състав на установеното в чл. 79 ЗС придобивно основание.

В тази връзка е постановено и Тълкувателно решение № 1/2012г. на ОСГК на ВКС, според което презумпцията на чл. 69 ЗС се прилага на общо основание в отношенията между съсобствениците, когато съсобствеността им произтича от юридически факт, различен от наследяването. В случаите, при които един от съсобствениците е започнал да упражнява фактическа власт върху вещта на основание, което изключва владението на останалите, намерението му за своеене се предполага и е достатъчно да докаже, че е упражнявал фактическа власт върху целия имот в срока по чл. 79 ЗС. Това е хипотеза, при която съсобственикът съвладелец до този момент се превръща в съсобственик владеец – т.н. преобръщане на владението. Когато обаче съсобственикът е започнал да владее своята идеална част, но да държи вещта като обща, то той е държател на идеалните части на останалите съсобственици и презумпцията се счита за оборена. Независимо от какъв юридически факт произтича съсобствеността, е възможно този от съсобствениците, който упражнява фактическа власт върху чуждите идеални части, да превърне с едностранни действия държането им във владение. **Ако се позовава на придобивна давност за чуждата идеална част, той трябва да докаже при спор за собственост, че е извършил действия, с които е обективирал спрямо останалите съсобственици намерението да владее техните идеални части за себе си. Действията на съсобственика следва по своето естество да представляват действия на изключителен собственик на вещта – отблъскване на владението на останалите съсобственици по начин, който да ги принуди да зачетат установеното от него ново правно положение ясно и недвусмислено.** Промяната в намерението следва да бъде демонстрирана по категоричен начин и не може да се предполага. Ако местонахождението на невладеещия съсобственик е известно, той е проявявал интерес към съсобственото имущество и е изразявал воля да упражнява правата си в съсобствеността по предвидения в ЗС ред (видно от представения и събран по делото доказателствен материал), но въпреки това позоваващият се на придобивна давност съсобственик не е извършвал действия по упражняване на фактическата власт върху процесната част от имота по начин да бъдат възприети от невладеещия съсобственик, респ. не е демонстрирал открито спрямо него намерението си да свои процесните реални части от имота, може да се приеме, че не е изпълнил надлежно задължението си да обективира спрямо другия собственик намерението да владее реалните му части за себе си – в този смисъл Решение № 31 от 11.03.2019 г. по гр. д. № 2914/2018 г. на ВКС, I г.о., ГК, докладчик председателят Маргарита Соколова. Това тълкуване съответства на принципа, че „срещу онзи, който не може да действа, давност не тече“ („contra non valentem agere non currit praescriptio“), тъй като спрямо ищеца – съсобственик не е обективирано по изричен и категоричен начин намерението на ответника - съсобственик за своеене на съответната реална част от вещта. Приема се, че владението не е загубено, докато не се знае какво ще последва, когато съвладельците научат за действията на този, който посяга върху владението им. – така П., Венедиков, „Съсобственост. Правни въпроси“. София, ИК „Проф. Петко Венедиков“, 2000, с. 9.

Съгласно Решение № 28/16.05.2022 г. по гр.д.№ 2861/2021 г., ГК, I ГО на ВКС, с което е прието, че **реално обособени части от самостоятелен обект не могат да бъдат предмет на придобивна давност**, защото териториално-устройственият закон предвижда специални правила за разделяне на съществуващи обекти или за тяхното преустройство като предвижда, че то може да стане единствено с административен акт на общинските технически органи. Съгласно извършената съдебно-техническа експертиза от вещото лице размерът на реалната част, обитавана от ответника М. М. Н. е с площ 101,88 кв. м (спрямо общата площ 165, 28 кв. м.).

Предмет на придобиване на вещни права са само самостоятелно съществуващи движими и недвижими вещи. Упражняването на фактическа власт върху реална част от недвижим имот от страна на един съсобственик не е достатъчно за придобиването му по давност, тъй като тази реална част не е обособена в отделна недвижима вещ, която да има самостоятелно функционално предназначение по смисъла на ЗУТ. Владението върху реална част от жилище може да доведе до придобиване по давност на тази реална част, само ако владяната реална част и останалата му част са били разделени на два или повече обекта /жилища, ателиета и др. подобни/ с одобрен архитектурен /инвестиционен/ проект, отговарящ на действащите строителни правила и норми – в този смисъл Решение № 30 от 7.02.2012 г. на ВКС по гр. д. № 401/2011 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Теодора Гроздева. 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 - оригинален или деривативен.

От експертизата на вещото лице представена по делото, е видно, че процесният апартамент фактически не е разделен на два отделни апартамента, т.к. има една партида за ток и вода, не е монтирана врата в коридора, която да отделя двете части от жилището. Дори да беше налице фактическото обособяване на две отделни части на апартамента, то не се признава от закона като правнорелевантно.

Фактическите преустройства на обекта придобиват правно значение след одобряването им от техническите органи. При одобрен архитектурен проект и строителство, което не отговаря на него, при прехвърляне на обекта в границите след преустройството – не могат да настъпят вещноправните последици, до одобряване на инвестиционния проект, поради което и **реално обособени части от самостоятелен обект не могат да бъдат предмет и на придобивна давност**, защото устройствените закони предвиждат специални правила за преустройство на обекти, което може да стане само с административен акт на техническите служби.

В случая формално липсва одобрен инвестиционен проект /административен акт на техническите органи/, въз основа на който да се прецени дали е или не е било извършено преустройство, което да се преценява дали е в съответствие или не с одобрен инвестиционен проект, съответно дали процесният апартамент е разделен на две отделни части.

В хода на производството не е доказано от ответника, че е упражнявал фактическа власт върху процесната част от имота спокойно, самостоятелно, явно, непрекъснато и необезпокоявано през последните 10 години, нито че е манифестирал намерение и воля да владее частта от процесния апартамент само за себе си, което да е достигнало до другите съсобственици на имота. Липсата на одобрен инвестиционен проект води до неоснователност на възражението, поради недоказаност на правото на собственост на ответника върху реалната част, която твърди, че е придобил по давност.

От анализа на събраните по делото свидетелски показания от лицата - Станимир Петров С. и Игнат Игнев, се установява, че липсват данни кога е извършено преустройство на апартамента. Не са налице данни и по отношение на това кога е уведомен ищецът – А. М. Н. за извършеното преустройство на процесния апартамент.

В практиката на ВКС - напр. Решение № 599 от 26.07.2010 г. по гр. д. № 766/09 г. на I г. о. е възприето становището, че е възможно придобиване по давност на идеална част от жилищен имот в рамките на владяната реална част, когато тази реална част не отговаря на изискванията за жилище и не представлява самостоятелен обект на правото на собственост. За приложението на правната конверсия като материалноправен институт в разглежданата хипотеза е необходимо да се установят елементите на владението за твърдения период, както и да е направено изрично искане от претендиращия го за такова произнасяне от страна на съда – в този смисъл Решение № 77 от 18.06.2018 г. на ВКС по гр. д. № 3229/2017 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Красимир Влахов.

В настоящия случай ответникът М. М. Н. е направил възражение за придобиване по давност в своя полза на процесната реална част, която поради изложеното по-горе, се установи, че не може да бъде обект на придобивна давност. В тази връзка - ответникът не е направил искане относно възможността владението върху реалната част да доведе до придобиване на идеална част, съответстваща на владяната от него реална част.

Институтът на правната конверсия не може да бъде приложен, тъй като ответникът М. М. Н. не успя да установи при условията на пълно и главно доказване признаците на владението и също така не е направено от него изрично искане за придобиване на идеална част от недвижим имот в рамките на владяната реална част от същия недвижим имот, а съгласно принципа на диспозитивното начало по чл. 6, ал. 2 ГПК обемът на дължимата от съда защита се определя от страните по делото.

Поради изложените съображения, съдът намира, че **възражението**, направено от ответника – **М. М. Н., ЕГН ***** за придобиване по давност на част от процесния имот с идентификатор 68134.401.132.1.16, е неоснователно.**

По отношение на възражението на ответника – М. М. Н., че имотът е поделен и че е

фактически разделен.

Видно от приложената по делото съдебно-техническа експертиза е, че характеристиките и разположението на площите и помещенията на процесния апартамент с идентификатор 68134.401.132.1.16 позволяват разделянето му на два самостоятелни жилищни обекта.

Съгласно разпоредбата на чл. 348 ГПК, когато имотът е неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете, съдът постановява да бъде изнесен на публична продажба. Процесният апартамент обаче е поделен и може да бъде поставен в дял на някой от съсобствениците /предмет във втора фаза на делбата/, от това следва, че не е необходимо имотът да бъде изнесен на публична продажба.

В исковата молба на ищеца не е налице твърдение, че имотът е неподеляем. Ищцовата страна също поддържа искане за извършване на делба при посочените по-горе квоти между него и ответниците.

От представените по делото доказателства, както и от заключението на вещното лице се установява, че процесният апартамент не е фактически разделен на два апартамента – т.к. е с една партида за ток и вода, не е монтирана врата в коридора, която да отделя двете части на жилището.

Поради всичко изложено по-горе, това възражение на ответника не може да бъде подкрепено и се явява неоснователно.

Съдебно-техническата експертиза, приложена по делото не е оспорена от страните и съдът я кредитира като обективна, компетентно изготвена и обоснована.

По отношение на възражението на ответника М. М. Н., с което оспорва основанията и размера на исковата претенция по чл. 31, ал. 2 ЗС, както и оспорва факта на получаване на нотариалната покана, на второ място, претенцията му по чл. 12, ал. 2 ЗН за ремонтни дейности в процесния имот, а от друга страна, претенции от страна на ответника М. М. Н. за извършване на полезни и необходими разноси в обитаваната от семейството му реална част от имота – тези възражения и претенции следва да бъдат разгледани във втора фаза на делбата /по нейното извършване/, тъй като посочените претенции не са предмет за разглеждане на настоящата фаза – по допускане на делбата.

С оглед на всичко изложено по-горе, следва да се приеме, че върху процесния имот: **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район Оборище, бул. „Княгиня Мария Луиза“ № 32, ет.5, ап. 4; самостоятелният обект се намира на етаж 4 в сграда с идентификатор 68134.401.132.1; предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 149.00 кв.м.; прилежащи

части: избено помещение, таванско помещение и 450/9667 ид.ч. от общите части на сградата; ниво:1; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: 68134.401.132.1.32, 68134.401.132.1.31; над обекта: няма; стар идентификатор: няма; **който имот съгласно доказателствен акт за собственост представлява: Апартамент № 4 /четвърти/ от четвърти надпартерен етаж, състоящ се от четири стаи, кухня, вестибюл, баня, клозет, килер и две антрета с изложение към бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“) при вътрешни съседи според нотариалния акт Паунка Иванова Рогачева, М. Томасян, бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), двора, отгоре таван, отдолу Лиза Хаския Давидова, заедно с едно избено помещение при вътрешни съседи Паунка Иванова Рогачева, Павел Г. Грудков и от две страни коридор, с обща площ съгласно строителния план от 149 /сто четиридесет и девет/ квадратни метра и еркер от 3 /три/ квадратни метра, намиращ се в зданието на етажната собственост в гр. София, на ъгъла на ул. Струма № 3 и бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), № 32, заедно с припадащия се дял, равен на 450/9667 /четиристотин петдесет върху девет хиляди шестстотин шестдесет седем/ идеални части от общите части на зданието на етажната собственост и толкова идеални части от дворното място от 696 /шестстотин деветдесет и шест/ квадратни метра при общи съседи Димитър Науменов Ериксчов, бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), Паунка Иванова Рогачева, ул. Струма и М.Томася, съставляващо парцел V /пети/ в квартал 29 /двадесет девети/ по плана на гр. София., местността „Центъра“, съществува съсобственост между страните по делото при следните квоти:**

1. За А. М. Н.: 1/2 /една втора/ идеална част от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16, представляващ Апартамент № 4 на 4-ти надпартерен етаж, заедно с таванско помещение и избено помещение, находящи се на ъгъла на ул. „Струма“ № 3 и бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, заедно с припадащите се 450/9667 идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място.

2. За М. М. Н.: 1/4 /една четвърт/ идеална част от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16, представляващ Апартамент № 4 на 4-ти надпартерен етаж, заедно с таванско помещение и избено помещение, находящи се на ъгъла на ул. „Струма“ № 3 и бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, заедно с припадащите се 450/9667 идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място.

3. За М. М. Н.: 1 /една четвърт/ идеална част от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16, представляващ Апартамент № 4 на 4-ти надпартерен етаж, заедно с таванско помещение и избено помещение, находящи се на ъгъла на ул. „Струма“ № 3 и бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, заедно с припадащите се 450/9667 идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място.

РЕШИ:

ДОПУСКА на основание чл. 344, ал. 1 от ГПК, във вр. с чл. 34 от ЗС да се извърши съдебна делба между:

1. А. М. Н., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. София, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, ап.4;
2. М. М. Н., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. София, бул. „Кн. Мария Луиза“ №32, ап. 4;
3. М. М. Н., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. София, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, ап. 4.

на следния недвижим имот:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район Оборище, бул. „Княгиня Мария Луиза“ № 32, ет.5, ап. 4; самостоятелният обект се намира на етаж 4 в сграда с идентификатор 68134.401.132.1; предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 149.00 кв.м.; прилежащи части: избено помещение, таванско помещение и 450/9667 ид.ч. от общите части на сградата; ниво:1; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: 68134.401.132.1.32, 68134.401.132.1.31; над обекта: няма; стар идентификатор: няма; **който имот съгласно доказателствен акт за собственост представлява: Апартамент № 4 /четвърти/ от четвърди надпартерен етаж, състоящ се от четири стаи, кухня, вестибюл, баня, клозет, килер и две антрета с изложение към бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“) при вътрешни съседи според нотариалния акт Паунка Иванова Рогачева, М. Томасян, бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), двора, отгоре таван, отдолу Лиза Хаския Давидова, заедно с едно избено помещение при вътрешни съседи Паунка**

Иванова Рогачева, Павел Г. Грудков и от две страни коридор, с обща площ съгласно строителния план от 149 /сто четиридесет и девет/ квадратни метра и еркер от 3 /три/ квадратни метра, намиращ се в зданието на етажната собственост в гр. София, на ъгъла на ул. Струма № 3 и бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), № 32, **заедно с припадащия се дял, равен на 450/9667 /четиристотин петдесет върху девет хиляди шестстотин шестдесет седем/ идеални части от общите части на зданието на етажната собственост и толкова идеални части от дворното място от 696 /шестстотин деветдесет и шест/ квадратни метра при общи съседи Димитър Науменов Ериксов, бул. Георги Димитров (сега бул. „Кн. Мария Луиза“), Паунка Иванова Рогачева, ул. Струма и М.Томася, съставляващо парцел V /пети / в квартал 29 /двадесет девети/ по плана на гр. София., местността „Центъра“, при следните квоти:**

1. За А. М. Н.: 1/2 /една втора/ идеална част от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16, представляващ Апартамент № 4 на 4-ти надпартерен етаж, заедно с таванско помещение и избено помещение, находящи се на ъгъла на ул. „Струма“ № 3 и бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, заедно с припадащите се 450/9667 идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място.

2. За М. М. Н.: 1/4 /една четвърт/ идеална част от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16, представляващ Апартамент № 4 на 4-ти надпартерен етаж, заедно с таванско помещение и избено помещение, находящи се на ъгъла на ул. „Струма“ № 3 и бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, заедно с припадащите се 450/9667 идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място.

3. За М. М. Н.: 1/4 /една четвърт/ идеална част от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.401.132.1.16, представляващ Апартамент № 4 на 4-ти надпартерен етаж, заедно с таванско помещение и избено помещение, находящи се на ъгъла на ул. „Струма“ № 3 и бул. „Кн. Мария Луиза“ № 32, заедно с припадащите се 450/9667 идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____