

# РЕШЕНИЕ

№ 417

гр. Варна, 03.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ**, в публично заседание на  
тринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мирела Огн. Кацарска

Членове: Светла В. Пенева  
Красимир Т. Василев

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова  
като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско  
дело № 20233100500110 по описа за 2023 година

Производството е въззивно и е образувано е по въззивна жалба от **Ж. С. М.**, чрез адв.Х. и адв.В. /ВАК/ против Решение № 260414 от 21.10.2022 година, постановено по гр.дело № 6261/2020 година, по описа на ВРС, с което е била отхвърлена исковата претенция на ищеца против Б. И. Т. да бъде осъдена последния, както следва:

1.Главен иск, с правно основание чл. 108 ЗС, със следното искане: Да бъде постановено Решение по силата, на което да бъде прието за установено в отношенията между страните, че Ж. С. М. е собственик (по силата на Постановления за възлагане на недвижим имот от 23.04.2018г. по изпълнително дело № 20168080401047 на ЧСИ Захари Димитров с район на действие Варненски окръжен съд, вписан под рег. № 808 на КЧСИ, влязло в сила на 31.08.2018 г. и Постановление за възлагане на недвижим имот от 17.12.2018г. по изпълнително дело № 20168080401047 на ЧСИ Захари Димитров с район на действие Варненски окръжен съд, вписан под рег. № 808 на КЧСИ, влязло в сила на 22.03.2019 г.,(при твърдяно придобивно основание на праводателите му давностно владение от 1985 год. до постановленията за възлагане) на следния недвижим имот: ТАВАНСКИ и ИЗБЕН ЕТАЖ към ЖИЛИЩНА СГРАДА, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД[1]1 18-92/14.10.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-4106-22.05.2018г. на Началник на СГКК-Варна, с адрес на имота: гр. Варна, п.к. 9000, кв. „\*\*\*\*“, извън обекта на ет.1 (едно), със застроена площ по скица от 86,60 кв.м. (осемдесет и шест цяло и шестдесет стотни) кв. метра, съставляваща сграда с идентификатор № \*\*\* (\*\*\*), а именно: две тавански помещения с площ 23,05

кв.м, тераса с площ 13.05 кв.м и външна вита стълба към тях и избен етаж от пет избени помещения с обща площ от 18 кв.м., индивидуализирани с приподписаните схеми към молба с вх. № 50374/20 от 27.07.2020 г, озаглавени приложение 3 и приложение 5, посочени и на скицата на вещото лице М.К., неразделна част от Протокол от 18.XII.1985г. за доброволна делба по гр. д. № 2174/1985г.на ВРС, VII състав от описаната по-горе жилищна сграда; ведно с припадащите се ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху съответния поземлен имот \*\*\*, в който сградата е построена, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителен Директор на АГКК, последно изменена със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот по скица: гр. Варна, район „Приморски“, п.к.9000, кв. „\*\*\*“, с площ от 434 кв.м. (четирисотин четиридесет и четири кв.метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване до 10 (десет) метра, стар идентификатор: \*\*\*, номер по предходен план: квартал 59 (петдесет и девет), парцел: Х-923 (десет римско - деветстотин двадесет и три), при съседи: \*\*\*, КАТО БЪДЕ ОСЪДЕН Б. И. Т., ЕГН \*\*\*\*\* да предаде владението на Ж. С. М., ЕГН \*\*\*\*\* , на осн. чл. 108 ЗС върху принадлежащите към тази сграда тавански и избен етажи: две тавански помещения с площ 23,05 кв.м., тераса с площ 13.05 кв.м. и външна вита стълба към тях и избен етаж от пет избени помещения с обща площ от 18 кв.м., индивидуализирани с приподписаните схеми към молба с вх.№ 50374/20 от 27.07.2020 г. озаглавени приложение 3 и приложение 5, 2 посочени и на скицата на вещото лице М.К., неразделна част от Протокол от 18.XII.1985г. за доброволна делба по гр. д. №2174/1985г. на ВРС, VII състав от описаната по-горе жилищна сграда.

2. Евентуален иск по чл. 109 ЗС: искане Б. И. Т., ЕГН \*\*\*\*\* да преустанови неоснователните си действия в процесния имот, вилна сграда, с които пречи на Ж. С. М., ЕГН \*\*\*\*\* да упражнява в пълен обем правото си на собственост върху жилището на първия етаж, като премахне незаконно изградените две тавански и три избени помещения, извън посочените две на скицата в приложение 1, приподписана и представляваща неразделна част от молбата, и бъде осъден да възстанови сградата, съобразно одобрения първоначално архитектурен проект, като премахне и незаконно изграденото външно стълбище към таванския етаж, както и всички извършени преустройства в избата, предвидена по проект, на осн. 109 ЗС, като неоснователни и недоказани, както и в частта, с която е бил осъден ищеца да заплати на ответника сумата от 3101 лева (три хиляди сто и един лева )- сторените от ответника съдебно – деловодни разноски пред настоящата инстанция, на осн. чл. 78, ал.3 ГПК.

Във въззивната си жалба си адв.Х. /ВАК/ и адв.В. /ВАК/ изразяват несъгласието си с атакуваното съдебно решение и молят същото да бъде отменено, с настояване да се уважат предявените искове.Излага се, че неправилно съдът е възприел както фактите, така и е неправилен правния му извод.В жалбата пространно се прави разбор на представените по делото

свидетелски показания и според нея решението на ВРС страда от необоснованост. Също според жалбата съдът е обсъждал не точните факти, а такива, които са правно ирелевантни; че доводите му не са свързани по никакъв начин със заявленията от ищцовата страна исковете; че е дал неточна квалификация на иските. Според жалбата осъщественията през 1985 година делба е нищожна и мотиви в тази насока решаващия съд не е изложил, още по – малко са налице такива, които да обосноват протичането на давностния срок в полза на ищеца. По същество искането е атакувания съдебен акт да бъде отменен, а претенциите – уважени.

По делото е наличен отговор от страна на адв.С. - Г. /ВАК/, с които се излагат фактически и правни аргументи в подкрепа на решението; по същество се настоява жалбата да се остави без уважение, а решението – да се потвърди.

В съдебно заседание, въззивника е редовно призован, не се явява, представлява се от адв.В. и адв.Х., които поддържат въззивната жалба и молят съда да постанови решение, с което я уважава.

Адв.С. – Г., която представлява въззиваемия, моли съдът да отхвърли жалбата, като потвърди решението.

След като се запозна с материалите по делото и застъпените от страните становища, ВОС намери за установено следното:

Пред решаващия съд съдебното производство е било образувано по искова претенция на ищеца Ж. С. М. против ответника Б. И. Т. по чл.108 от ЗС, евентуално по чл.109 от ЗС, както следва:

Да се приеме за установено в отношенията между страните, че ищеца Ж. С. М. е собственик (по силата на Постановления за възлагане на недвижим имот от **23.04.2018г.** по изпълнително дело № **20168080401047** на ЧСИ Захари Димитров с район на действие Варненски окръжен съд, вписан под рег. № **808** на КЧСИ, влязло в сила на **31.08.2018 г.** и Постановление за възлагане на недвижим имот от **17.12.2018г.** по изпълнително дело № **20168080401047** на ЧСИ Захари Димитров с район на действие Варненски окръжен съд, вписан под рег. № **808** на КЧСИ, влязло в сила на **22.03.2019 г.**, (при твърдяно придобивно основание на праводателите му давностно владение от 1985 год. до постановленията за възлагане) на следния недвижим имот:

**ТАВАНСКИ и ИЗБЕН ЕТАЖ към ЖИЛИЩНА СГРАДА**, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-4106-22.05.2018г. на Началник на СГКК-Варна, с адрес на имота: гр. Варна, п.к. 9000, кв. „\*\*\*“, извън обекта на ет.1 (едно), със застроена площ по скица от 86,60 кв.м. (осемдесет и шест цяло и шестдесет стотни) кв. метра, съставляваща сграда с идентификатор № \*\*\* (\*\*\*), а именно:

**две тавански помещения с площ 23,05 кв.м, тераса с площ 13,05 кв.м и външна вита стълба** към тях и **избен етаж от пет избени помещения с**

обща площ от 18 кв.м., индивидуализирани с приподписаните схеми към молба с вх. № 50374/20 от 27.07.2020 г, озаглавени приложение 3 и приложение 5, посочени и на скицата на вещото лице М.К., неразделна част от Протокол от 18.XII.1985г. за доброволна делба по гр. д. № 2174/1985г. на ВРС, VII състав от описаната по-горе жилищна сграда; ведно с припадащите се ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху съответния поземлен имот \*\*\*, в който сградата е построена, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителен Директор на АГКК, последно изменена със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот по скица: гр. Варна, район „Приморски“, п.к.9000, кв. „\*\*\*\*“, с площ от 434 кв.м. (четиристотин четиридесет и четири кв.метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване до 10 (десет) метра, **стар идентификатор: \*\*\***, **номер по предходен план: квартал 59 (петдесет и девет), парцел: X-923 (десет римско - деветстотин двадесет и три)**, при съседи: **\*\*\***, и да бъде **ОСЪДЕН Б. И. Т., ЕГН \*\*\*\*\*** да предаде владението на Ж. С. М., ЕГН **\*\*\*\*\***, на осн. чл. 108 ЗС върху принадлежащите към тази сграда тавански и избен етажи: две тавански помещения с площ 23,05 кв.м., тераса с площ 13.05 кв.м. и външна вита стълба към тях и избен етаж от пет избени помещения с обща площ от 18 кв.м., индивидуализирани с приподписаните схеми към молба с вх.№ 50374/20 от 27.07.2020 г. озаглавени приложение 3 и приложение 5, посочени и на скицата на вещото лице М.К., неразделна част от Протокол от 18.XII.1985г. за доброволна делба по гр. д. №2174/1985г. на ВРС, VII състав от описаната по-горе жилищна сграда. В условията на евентуалност ищцовата страна е насочила против ответника и иск, с правно основание чл.109 от ЗС с искане **Б. И. Т., ЕГН \*\*\*\*\*** да преустанови неоснователните си действия в процесния имот, вилна сграда, с които пречи на Ж. С. М., ЕГН **\*\*\*\*\*** да упражнява в пълен обем правото си на собственост върху жилището на първия етаж, като **премахне** незаконно изградените две тавански и три избени помещения, извън посочените две на скицата в *приложение 1*, приподписана и представляваща неразделна част от молбата, и бъде осъден да *възстанови сградата*, съобразно одобрения първоначално архитектурен проект, като **премахне** и незаконно изграденото външно стълбище към таванския етаж, както и всички извършени преустройства в избата, предвидена по проект, на осн. 109 ЗС.

В молбата си пред съда ищеца е заявил следните факти:

Той излага, че е станал собственик на недвижим имот от 17.12.2018 г. по ИД № 20168080401047 на ЧСИ Захари Димитров, вляло в сила на 22.3.2019 г., като е закупил същия на публична продажба - ПИ с идентификатор **\*\*\*** по КККР на гр. Варна, одобрени със Заповед № РД 18- 92 /14.10.2008 г. на ИД на АГКК Варна, с адрес на поземления имот – гр. Варна, р-н „Приморски“, п.к. 9000, кв. „\*\*\*\*“, с площ от 434 кв.м. и трайно предназначение на територията - урбанизирана , начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 метра , стар идентификатор **\*\*\*** , номер по предходен план - кв. 59, парцел X – 923,

при съседни – \*\*\* ведно с построената в имота жилищна сграда по ККК и КР , със застроена площ по скица 86,60 кв.м., съставляваща сграда с идентификатор \*\*\*, брой нива на обекта – 1, стар идентификатор – няма, под обекта – няма, над обекта - няма. Прилага и двете Постановления за възлагане, както следва от 23.4.2018 г. по ИД № 20168080401047 на ЧСИ Захари Димитров - ЧСИ с рег.№ 808 и район на действие ОС Варна, влязло в сила на 31.8.2018 г. и Постановление за възлагане на недвижим имот от 17.12.2018 г. по ИД № 20168080401047 на ЧСИ Захари Димитров, вляло в сила на 22.3.2019 година.Ищцовата страна сочи още, че в сградата има още две тавански помещения, с подход към тях от вита стълба и три избени помещения с отделен вход към тях, които се ползвали от собственика на съседния имот.

Виждането на съда е следното:

**По отношение на двете Тавански помещения, с площ 23,05 кв.м, тераса с площ 13.05 кв.м и външна вита стълба към тях:**

Установено по делото е – и това обстоятелство, не се спори от страните, че на базата на издаден Позволителен билет № 1215 за строеж, вх.№ 6659 от 12.8.1957 година на името на И. Т. Д. е бил одобрен инвестиционен проект за едноетажна вила със застроена площ от 80 кв.м., състояща се от: входно антре, хол-дневна, кухня, две спални, баня -тоалет и тераса; с изба под едната спалня и кухня; покривната конструкция е следвало да бъде стоманобетонна плоча с топлинна изолация гредоред.За целта е бил издаден и Протокол 630 от 12.9.1957 година за определяне на строителна линия и ниво, Обяснителна записка и одобрен инвестиционен проект/. Също не е спорно, че вилната сграда е била изградена не съобразно проекта, а в отклонение на същия, защото в избата имало създадени общо 5 помещения, 2 тавански помещения, с обща застроена площ от 17,96 кв.м. и над тях бил покривът, последния скатен, а не плоча.

Не е спорно още, че през 1978 година в съседство е била изградена и т.нар.Пристройка, без книжа, но в режим на търпимост, със застроена площ от 57,80 кв.м., състояща се от две стаи, кухня, коридор, антре, тоалетна, коридор.

Не е спорно още, че по силата Протокол от 18.12.1985 година е била одобрена постигнатата между страните съдебна спогодба като, по силата на която Т. Д. приел в свой дял и изключителна собственост една втора идеална част от вилно място, цялото с пространство 2 400 кв.м. представляващо дворище 1644, находящо се в \*\*\* при граници: от две страни път, Н. Д.а, наследници на Н. К. и наследници на Н.Л., заедно с Жилищния етаж от вилата, съгласно скицата на вещото лице ,подобрения, насаждения, половината от гаража / на този дял, сочи ищецът, че съответствало жилището, закупено от него /. По силата на същия протокол за делба съделителя тогава Б. И. Т. приел в свой дял и изключителна собственост една втора идеална част от вилното място, цялото с пространство от 2400 кв.м. съставляващо дворище 1644, находящо се в \*\*\* при граници: от две страни път, Н. Д.а, наследници на Н. К. и наследници на Н. Л., заедно със сутерена /трите допълнително

изградени избени помещения/, Пристройката и таванските стаи на вилната постройка, изба, насаждения, половината от гаража.

Основния въпрос е дали т.нар. тавански помещения са самостоятелен обект и било ли е редно да бъдат обект на съдебна делба, или са част от вилната постройка, която ищеца е придобил по силата т.нар.приращение.

Според установената съдебна, когато сградата е построена като еднофамилна, а впоследствие е възникнала етажна собственост, е релевантно дали ответникът е извършил действия, чрез които е преустановен достъпът до обща част, или това състояние се дължи на начина на изграждане на сградата, при който достъпът до обща част попада в разпореден при възникването на етажната собственост самостоятелен обект. В първия случай е налице промяна в сградата /преграждане или преустройство/, поради която се ограничава достъпът до обща част и съдът дължи преценка дали тези действия са основателни или не. Във втория случай липсва промяна в сградата, дължаща се на действия на ответника. Заклучвайки самостоятелния си обект, собственикът упражнява правомощието да го владее, охранявайки го и ограничавайки достъпа на трети лица, които са длъжни да зачитат притежаваното от него абсолютно вещно право. Действието по заключване на собствен самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост и отказът да се даде свободен и неограничен достъп до този обект на друг етажнен собственик не може да бъде прието за неоснователно, дори чрез него други етажни собственици да са лишени от достъп до обща част, осъществяван през този обект при построяването на сградата и преди възникване на етажната собственост.

В съответствие с ТР № 34 от 15.VIII.1983 г. по гр. д. № 11/83 г., ОСГК „Подпокривното пространство (таванът) на сгради, притежавани в етажна собственост, когато не е изградено като жилища, ателиета, стаи за творческа дейност, тавански складови помещения или други отделни обекти или сервизни помещения към такива, е **обща част от сградата**. Подпокривното пространство (таванът) - обща част от сградата, който има нужната височина, пространство, обем, до който има нормален достъп от стълба и от което могат при спазване съответните законни изисквания да се изградят **отделни обекти или сервизни помещения към обектите в долните етажи, е обща част по предназначение**. Преустройството и изграждането на отделни обекти или сервизни помещения може да стане по съгласие на всички етажни собственици при спазване на законните изисквания за извършване преустройството. Според същото Тълкувателно решение, когато подпокривното пространство (таван) или част от него няма нужната височина, площ и обем, нито има достъп до него от нормална стълба и е неизползваемо освен за изолация между последната етажна плоча и покрива и за излаз към него, **то представлява обща част по естеството си** и следователно предназначението му не може да се променя. Подпокривното пространство (таванът), който е обща част от сградата, не може да бъде обект на прехвърлителни сделки и съдебна делба, нито да се придобива с давностно владение, докато не бъде променено предназначението му. Отделните етажни собственици не могат да извършват разпоредителни действия със своята

идеална част от него. Когато подпокривното пространство (таванът) или част от него не са изградени съобразно указаното в [чл. 63, ал. 1 от Наредба № 5](#), а представлява общ незастроен обем между последната етажна плоча или плочата на изградената част, и покривната конструкция, стойността на този обем е разпределена между отделните обекти съобразно идеалните им части. Това подпокривно пространство е обща част. Ако то има нужната височина, пространство и обем за изграждане на складови помещения, стаи за творческа дейност или самостоятелни обекти - ателиета и др., могат да се обособят общи части за преминаване и има достъп от редовна стълба, трябва да се приеме, **че е обща част по предназначение**. Сградата може да съществува без тази обща част т.е. с оглед обема и характера ѝ нейното предназначение може да се промени при условия, допустими от закона, и при спазване на законните изисквания и да се изградят складови помещения или стаи за творческа дейност, които да се придадат към самостоятелни отделни обекти в долните етажи, ателиета, тавански жилища или други отделни обекти, ако етажните собственици имат право да строят такива. Промяната може да се извърши със съгласието на всички етажни собственици. В този смисъл е разпоредбата на [чл. 192б, ал. 3 ЗТСУ](#)/отм./. Според нея, когато при преустройството на тавани, зимници, жилища, ателиета и др. се засягат общи части на сградата, не могат да се вземат части от помещения, предназначени за общо ползване - общи тавански или зимнични помещения, коридори, перални, сушилни и др., освен ако за това е дадено съгласие от всички собственици. Съгласието може да се даде изрично или **мълчаливо, с фактически или правни действия, с договор за доброволна делба (не и съдебна), и във всички случаи с преразпределяне на идеалните части от общите части на сградата, така че да се предадат полагащите се съобразно [чл. 40, ал. 1 ЗС](#) за новосъздаваните самостоятелни обекти**. Само при етажни собственоности, състоящи се от два обекта, ако непостигането на съгласие е вредно за общата вещ, въпросът се решава по реда на [чл. 32 ЗС](#).

В съответствие с Решение № 743 от 14.03.2011 година, постановено по гр.дело № 1720/2009 година на ВКС, по смисъла на [чл. 38 от ЗС](#) общите части на сграда, която е в режим на етажна собственост, биват такива по естеството си или по предназначение. Общите части поначало имат несамостоятелно значение, следват главната вещ и не могат да се делят, като при наличието на спор относно дяловете на отделните собственици той се решава по реда на [чл. 40 ЗС](#), но дяловете не могат да се прехвърлят отделно или да бъдат предмет на самостоятелен ревандикационен иск. Относно подпокривното пространство още с [ТР № 34/83 г.](#) на ОСГК на ВС е разяснено, че ако представлява само пространство /обем/ между последната етажна плоча и покрива, то е обща част по естеството си, но когато има нужната височина и в него могат да се изградят складови

помещения, **трябва да се приеме, че е обща част по предназначение.** Промяната 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 - [ТР № 39/87 г.](#) на ОСГК на ВС. **Общите части по предназначение могат да преминат в самостоятелна собственост на някои от собствениците или на трети лица, а също и да се придобиват по давност.**

С оглед данните по делото в този случай, следва да се приеме, че е било налице подпокривно пространство от втория вид т.е. по предназначение, и чието предназначение е променено от единия от собствениците, в лицето на въззиваемия Б. Т., със съгласието на останалите съсобственици, в лицето на неговата майка и покойния му брат – Т. И. Т., и тъй като няма данни към момента на преустройството другите собственици да се противопоставили, следва да се приеме, че промяната в предназначението на подпокривното пространство е станало с тяхното съгласие, обективизирано в Протокола за делба от 1985 година. От приложените по делото 4 експертни заключения – две единични и две тройни става ясно, че покрива е дървен, скатен и че под него са обособени две помещения, склад и тераса, достъпа до него е осъществен от външна метална, вита стълба. Експертите сочат, че таванското помещение отговаря на изискванията за височина и осветеност, съобразно нормата на чл.155 ал.3 от Наредба № 5 към 1985 година, а изградената вита метална стълба до него, е допустима за изграждане във вилни сгради. Също е установено, че макар и в отклонение на съществуващия проект за изграждане на вилната постройка, изграждането на тавана е доказало своята пространствена устойчивост във времето; касае се за търпими строежи, които не следва да се премахват.

#### **По отношение на сутеренния етаж:**

Според нормата на чл.92 от ЗС собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго. Принципът на приращението се изключва само в изрично предвидените в закона случаи, като такова изключение



съдържа [чл. 63, ал. 1 ЗС](#), който предоставя правна възможност на собственика на земята да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху нея, както и да придобие собствеността на постройката отделно от земята. [Чл. 67 ЗС](#) определя петгодишен срок, в който следва да се упражни правото на строеж и постановява, че при бездействие на суперфициаря то се погасява по давност. В случая става явна целта на закона да стимулира суперфициаря да реализира своето ограничено вещно право, което обременява имота на собственика и да не допусне то да съществува без да има предвидимост и яснота дали ще бъде упражнено и в какъв срок, тъй като общото правило е, че вещните права не се погасяват по давност и се изгубват съгласно [чл. 99 ЗС](#) само ако друг ги придобие или собственикът се откаже от тях. Упражняването на субективните права представлява поведение на техния титуляр, насочено към осъществяването на съдържанието им, чрез което се цели да бъде удовлетворен конкретен признат от закона интерес. Като ограничено вещно право, произтичащо от правото на собственост, правото на строеж се състои от няколко отделни правомощия. Неговият носител има право да построи сграда върху чужда земя и да придобие собствеността на постройката, както и да ползва земята в рамките на необходимото за пълноценното ползване на постройката. Отделните правомощия не са самостоятелни и независими едно от друго, те формират единно право, целта на което е да се притежава самостоятелен обект отделно от земята в отклонение на принципа на приращението по [чл. 92 ЗС](#). Следователно понятието "упражняване" на правото на строеж, употребено в [чл. 67 ЗС](#), следва да се тълкува в смисъл на реализиране на правомощието, чрез което се постига крайната цел - придобиване на суперфициарна собственост.

Собственост върху сграда, построена въз основа на учредено право на строеж, може да възникне само ако тя е обособена като вещ, **съдържаща минимални признаци за самостоятелност, за да може да бъде годен обект на вещни права според изискванията на съответните строителни норми.** Такива норми са приети за пръв път през 1898 г. със [Закона за благоустройство на населените места в Княжество България](#) (отм.) и оттогава се доразвиват според потребностите на общественно-икономическите отношения, за да се

стигне до детайлната регламентация на действащия Закон за устройство на територията /ЗУТ/. Легално определение на понятието сграда е съдържал чл. 164 от Закона за благоустройството от 1941 г. (отм.) - това е всеки строеж, над или под земята, ограничен от страни със стени или колони, а отгоре - с покрив и предназначен за жилищни, домакински, стопански или други нужди. Дефиницията не е възпроизведена в действащия ЗУТ, но се извежда по тълкувателен път. Съгласно чл. 181, ал. 1 и 2 ЗУТ правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж. След това разпореждането се извършва с цялата сграда или със самостоятелни части от нея. Следователно разпоредбата определя завършването на грубия строеж като момент на придобиване на собственост за обектите в цялата сграда. Законната дефиниция на понятието "груб строеж" /карабина/ също се съдържа в ЗУТ. Според § 5, т. 46 от Допълнителните разпоредби това е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или в различна степен на изпълнение на довършителните работи. От този момент се счита, че е възникнал обектът на суперфициарна собственост. Дотогава строежът представлява недвижим имот по смисъла на чл. 110 ЗС като част от незавършена сграда, която е прикрепена към земята, но не е отделен обект на собственост и правото на строеж все още не е упражнено.

Установено е по делото, че на база на съдебната делба от 1985 година въззиваемия Б. И. Т. е придобил Пристройката, таванския етаж и сутеренния етаж в сградата, следователно държането им не е без основание, тъй като всеки един от тях притежава характеристиката на самостоятелен обект, съобразно действащите тогава строителни норми и правила. В тази връзка ограничени вещни права върху чужда вещ, каквото е правото на суперфиция може да се придобие оригинално според чл. 55 ЗС само ако се отнася до строеж, който може да бъде самостоятелен обект на собственост, като се раздели титулярят-собственик на земята от този на сградата, построена върху нея. Поради това, че процесните сутерене етаж и тавански етаж притежават тази характеристика, законосъобразно е игнорирана исковата претенция на ищцовата страна.

Отделно от горното е редно да се отбележи, че по силата на ТР № от 18.05.2017 г. на ВКС по т. д. № 5/2015 г., ОСГК, докладчик съдията Снежанка Николова при придобиване на правото на собственост върху недвижим имот на основание публична продан, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и оценена от съдебния изпълнител и спрямо нея не е проведена публична продан, ако същата представлява самостоятелен обект на правото на собственост, не намира приложение правилото на чл. 92 от ЗС, за да се приеме, че по силата на постановлението за възлагане е придобита собствеността и върху сградата. В случай че същата представлява несамостоятелен обект на собственост, правилото на чл. 92 от ЗС се прилага на общо основание. Според ВКС на Р България това е така, т.к. процесуалноправната същност на публичната продан, произтичаща от регламентираната в ГПК поредица от процесуални действия, насочени към индивидуализация на имота, предмет на принудителното изпълнение, определя и специфичното приложение на материалноправната разпоредба на чл. 92 ЗС. Това правило, съгласно което собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго, е неприложимо по отношение построената в имота сграда, ако същата представлява самостоятелен обект на собственост отделно от собствеността на мястото и не е била предмет на публичната продан. Този извод е в съгласие с чл. 63 ЗС, допускащ възможността построената сграда в един имот да бъде обект на собственост отделно от собствеността на земята. Разделна собственост съществува и в хипотезата, в която собственикът на мястото и сградата е едно и също лице, което е прехвърлило отделно от земята собствеността върху вече съществуващата постройка - чл. 63, ал. 2 ЗС. По аргумент от противното следва да се приеме, че е допустима и обратната хипотеза - прехвърляне на мястото отделно от сградата в него. В тези случаи е налице договаряне между страните като елемент от фактическия състав на придобивния способ, което е изключено при принудителното изпълнение върху недвижим имот поради спецификата на фактическия му състав, включващ едностранно

властническо изявление на съдебния изпълнител и гражданскоправното волеизявление на купувача. Поради това при публичната продажба на имота /описан, възбранен, оценен, обявен и възложен по предвидения в ГПК ред от съдебния изпълнител без сградата/ не може да се приеме, че е придобита и собствеността върху тази сграда, ако тя представлява самостоятелен обект на правото на собственост и като такъв може да бъде предмет на самостоятелно разпореждане, но не е била предмет на продажбата. Купувачът на публичната продажба придобива всички права, които е имал длъжника върху имота, предмет на публичната продажба, но не и тези негови самостоятелни вещни права, които не са били предмет на изрично уреденото в закона производство на принудително изпълнение върху недвижим имот. Именно тяхната обособеност като самостоятелни права изключва приложението на разпоредбата на чл. 92 ЗС по отношение на тях при проведена публична продажба върху имота. Вярно е още, че различен извод се налага при наличието на сгради, представляващи допълващо застрояване - спомагателни, обслужващи, второстепенни сгради и постройки, навеси, бараки, огради и др., които нямат самостоятелно предназначение, а са построени и предназначени предимно да обслужват недвижимия имот, предмет на публичната продажба. Такива постройки, които не представляват самостоятелен обект на правото на собственост, трайно прикрепени към земята или принадлежност към основния обект - земя или сграда, на общо основание следват собствеността на земята, респ. сградата, към която са прикрепени, респ. която са предназначени да обслужват, и за тях е приложима разпоредбата на чл. 92 ЗС /респ. чл. 98 ЗС/ и при публичната продажба на имота.

И четирите изготвени по делото Съдебно технически заключения дават основание да се приеме, че в процесната вилна сграда и пристройката към нея, могат и по сега действащите норми да се определят /обособят отделни обекти, по начина по който са определени през 1985 година. При все, че помещенията в сутеренния етаж не отговарят в пълна степен на изискванията на светлина, то те могат да бъдат самостоятелни обекти с друго предназначение – кабинет, ателие, склад. Налице са самостоятелни захранвания с ток, вода и заустване на отпадните води; налице са отделни входове. Отделно от горното и четирите експертизи изрично посочват, че по вилната сграда липсват конструктивни пукнатини, натоварване на конструкцията или други, които биха могли да саботират същата в този й

вид.Ето защо, ВОС не приема за основателни доводите изразени във въззивната жалба, според които делбата, извършена през 1985 година е нищожна или тези, според които се създава абсурдната ситуация собственика на обект в един имот да е собственик на обекти и в друг.По повод на последното е редно да се посочи, че земята е била поделена между ответната страна и наследниците на покойния Т. И. с делба от 2015 година, като до тогава както пристройката, така и вилната сграда са се намирали в един имот.Впрочем няма законова пречка собственика на един имот да притежава суперфиция в друг имот.Според Решение № 43 от 29.05.2019 г. на ВКС по гр. д. № 2463/2018 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Е. Д., правата на собственика на терена могат да бъдат ограничени, но само до такъв обем от правото, който е достатъчен за осигуряване възможността на собственика на построеното да го ползва. Собственикът на терена има правото да го ползва, зачитайки правата на суперфициарния собственик върху онази част, която му е необходима за използване на постройката според нейното предназначение.

Не са основателни и доводите за нищожност на делбата от 1985 година и това е така, защото съгласно чл. 75, ал. 2 ЗН, ако делбата е извършена без някой от сънаследниците, тя е нищожна. В ТР № 1/2004 Г. на ОСГК на ВКС е прието, че разпоредбата на чл. 75, ал. 2 ЗН намира приложение във всички случаи, когато е извършена делба без участието на всички титуляри на правото на собственост. Делбата е извършена без участието на всички сънаследници, респ. съсобственици, е нищожна на основание чл. 75, ал. 2 ЗН. На нищожност на делбата по чл. 75, ал. 2 ЗН може да се позове всеки сънаследник, а не само този, който не е взел участие в нея.По своята правна същност делба е договор, съдържанието на който се определя от съсобствениците съделители, като има за цел да прекрати съсобствеността и идеалните части на всеки от съсобствениците се превърнат в отделно право на собственост и съответно всеки от тях да може да получи своя дял в натура, ако това е възможно. При извършване на делбата трябва да бъдат спазени всички императивни изисквания на закона, в нея освен че трябва да вземат участие всички съделители, тъй като в противен случай тази делба ще е нищожна, тя трябва да се извърши по начин всеки от съделителите да получи реален дял в натура, съобразно правата му в съсобствеността, възможно е да се уговори между тях един да получи целия имот, а останалите - паричната равностойност на припадащата им се част. Но при всички случаи за изпълнение на целите при прекратяване на собствеността чрез делба, включително и когато същата се постига чрез извънсъдебна спогодба, всеки от съделителите получава съответно своя дял в натура или в парично уравнение равностойността му.В конкретния случай е видно, че не са налице основания за нищожност на делбеното производство от 1985 година - страните са разпределили дяловете си съразмерно, с което са прекратили и съсобствеността си.

Ето защо, с тези мотиви, ВОС намира, че решението на първата съдебна инстанция следва да бъде потвърдено.С оглед изхода на спора, в полза на

въззиваемия е редно да бъдат присъдени съдебно – деловодните разноси – сумата от 2 650 /две хиляди шестотин и петдесет/ лева.

С оглед горното, ВОС,

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 260414 от 21.10.2022 година, постановено по гр.дело № 6261/2020 година, по описа на ВРС, четиридесет и втори състав.

**ОСЪЖДА** Ж. С. М., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати в полза на Б. И. Т., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 2 650 лева (две хиляди шестотин и петдесет) - сторените от ответника съдебно – деловодни разноси пред ВОС, на осн. чл. 78, ГПК.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред състав на Върховен Касационен Съд на Р България, в едномесечен срок от връчване на съобщенията до страните, на основанията, посочени в чл.280 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_