

# РЕШЕНИЕ

№ 539

гр. Бургас, 03.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на трети май през две хиляди двадесет и  
втора година в следния състав:

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска  
Членове: Таня Т. Русева Маркова  
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Стойка Д. Вълкова  
като разгледа докладваното от Албена Янч. Зъбова Кочовска Въззивно  
гражданско дело № 20222100500271 по описа за 2022 година

Производството по делото е въззивно, по реда на чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по жалбата на ищцата-съделител по гр.д.№8501/2014г. по  
описа на Бургаски районен съд- В. Д. Я. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С., чрез  
адв.Стоян Арnaudов – БАК с адрес на кантората: гр.Бургас,  
ул.“Ал.Стамболийски“ №69, ет.1,офис 3, против Решение 261229/10.12.21г., с  
което е **извършена делбата** на съсобствения на съделителите недвижим  
имот, представляващ СОС в сграда с идентификатор 07079.617.116.1.1,  
построен в сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор  
07079.617.116, с предназначение-жилище, апартамент, със застроена площ от  
106.65 кв.м. и прилежащи части-избено помещение № 1 от 7.74 кв.м., 7.980 %  
ид.ч. от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на  
строеж върху терена, при съсед: самостоятелни обекти в сградата - на същия  
етаж 07079.617.116.1.2., под обекта-07079.617.116.1.17, 07079.617.116.1.16,  
над обекта-07079.617.116.1.5 и 7079.617.116.1.3, с административен адрес на  
имота-гр. Б., ул. „Л. К.” №\*, ет.\*, **като е поставен в дял и собственост на В.  
Д. Я.** апартамент с проектен номер №1Б с площ 42,72 кв.м., състоящ се от  
антре, баня, кухня, дневна, коридор и тераса, заедно с избено помещение №1Б  
с площ 3,87 кв.м., ведно с 3,196% ид.части от общите части на сградата, **а в  
дял и собственост на Т. П. Я.** - апартамент с проектен №1А с площ 63,93  
кв.м., състоящ се от дневна с кухня, баня, спалня и тераса, заедно с избено

помещение №1А с площ 3,87 кв.м., ведно с 4,787% ид.части от общите части на сградата, **представляващи апартаменти, новообособени** от горепосочения СО с идентификатор 07079.617.116.1.1. Ведно с това за **уравнение на дела на В.Я., Т.Я. е осъден да й заплати сумата 10620 лева**(вж. решение на БРС за поправка на ОФГ от 14.01.22г.)

Решението се сочи за **неправилно в тази част**, поради допуснати нарушения на материалния закон, съществено нарушение на съдопроизводствените правила и необоснованост на правните изводи.

**Поддържа се, че съдът неправилно е приел общия имот за поделен**, кредитирайки заключенията на СТЕ без да осъществи контрол за законосъобразност върху тях, като се е позовал и на протоколите на общинския експертен съвет по устройство на територията(ОЕСУТ).

Конкретно се възразява срещу съдебното позоваване на Протокол-решение №26/03.08.2016г. по т. 7 и Протокол-решение №27/13.11.2019г. по т. 5 на ОЕСУТ при Община Бургас, че съгласно одобрения на 06.07.1995 г. проект за жилищната сграда в УПИ II- 5582 в кв. 16 по плана на ж.к. „Възраждане”, гр. Бургас и издаденото разрешение за строеж № 20/31.01.1996г. от Община Бургас са били предвидени места за паркиране в границите на УПИ - във вътрешното дворно пространство, т.к. не са били предвидени гаражи в сутерена или на партерния етаж, с оглед което е счел за приложима разпоредбата на чл. 43, ал. 2 от ЗУТ. Поддържа се, че съдът дължи собствена проверка за законосъобразност на административната процедура по обособяване на места за паркиране за новопредвидените два апартамента, каквато в случая не е извършена и с това е допуснато нарушение на съдопроизводствените правила.

Приетият от първата инстанция правен извод противоречал и на материалния закон, защото според нотариалния акт, праводателят на съделителите не е притежавал право на собственост върху земята и не им е прехвърлил такова. В сградата имало 17 апартамента, а в дворното място били осигурени само 7 паркоместа. За останалите 10 апартамента нямало предвидени паркоместа, нямало и проект, който да предвижда паркиране на уличен или частен паркинг.

Затова твърди, че с проекта е било задължително да се предвидят 2 бр. паркоместа за новите два апартамента. Такъв проект за паркиране в съответствие с Наредба № РД 02-20-02 от 12.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно- транспортната система в урбанизираните територии, няма изготвен. С представената идейна схема за паркиране **се предвижда едно паркоместо** на ул. „Л. К.”, пред жилищната сграда. Този проект **противоречал на чл. 120, ал. 5, т. 1 от Наредбата**, т.к. предвиденото на ул. „Л. Каравелов”, паркоместо е на разстояние по-малко от 15 м от пресечната точка с бул. „М. Луиза”, която е улица от първокласната улична мрежа на гр. Бургас, а бил ноторно известен фактът, че в презастроения ж.к. „Възраждане” местата за паркиране не достигат, т.к. не са спазени

изисквания на чл. 43 ЗУТ- по улиците не можели да се осигурят паркоместа за новите жилищни сгради.

Комплексната СТЕ, изготвена от арх. Койкова и инж. Стойков сочала след измерване на място, че **широчината на коридора в проектен апартамент 1Б** не отговаря на тази, записана ръчно върху проекта за делба - истинската широчина е 0,90 м, която е в противоречие с 117 ал. 2 от Наредба №7/27.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони-т.к. ВиК проектът предвиждал изграждане на допълнителна ВиК инсталация с изолация, която ще се разположи в допълнителна шендерна стена, широчината на коридора щяла да се намали с още 10 сантиметра и да падне под нормативно допустимата.

Решението не било съобразено със СТЕ и по факта, че в проекта **не е предвиден комин в кухнята**. Вещото лице арх. Койкова сочело, че предвиденият по проект комин не е изпълнен. Той липсвал и в инвестиционния проект за делбата. В последния липсвал и вентилационен щранг.

В протокола от 11.03.20г.,съставен при разглеждането на внесения в Общината преработен проект, било записано предвиждане за допълващи обшивки по стените, до достигане на широчина от 25 см, но нито в СТЕ, нито в становището на ЕСУТ е посочено с колко ще се намали широчината на коридора и ще съответства ли тя на изискванията на чл. 117, ал. 2 от Наредба 7. Не било посочено и с колко ще се намали площта на апартамента, в който ще се допълват стените. Изчисления в тази насока липсвали, което противоречало на §2, ал. 1 и ал. 3 от ДР към Наредба №7. Определените с идейния проект площи били в противоречие с тази норма, което имало за последица **неправилно изчисление на площите на двете жилища**.

Съдът не бил съобразил и това, че семейството на В.Д. включва и сина й, освидетелстван от ТЕЛК, според чието решение имал нужда от чужда помощ, придвижвал се с инвалидна количка и за него било необходимо жилище с достъпна среда. **Проектът за делба не обследвал наличността на изискванията на ЗИХУ, както и на Наредбата за достъпна среда. Необходимо било проектът да се преработи в тази насока, да се внесе в ОЕСУТ и съдът да упражни контрол за законосъобразност върху него.**

В протокола на ЕСУТ от 11.03.2020 година **нямало становище относно проекта по част ВиК**, както и по начина на изпълнение на отвеждащите канализационни води. ЕСУТ не бил съобразил заключението на в.л. Георги Ангелов, сочещо, че вкопаването на ВиК инсталацията в стените в процесния имот, включително в стената на коридора на апартамент Б1, е невъзможно. Съдът не бил упражнил контрол за законосъобразност и върху тази част на проекта.

ЕСУТ не се бил произнесъл и по извършеното незаконно строителство - премахване на комини, предвидени с ИП на сградата от 1996 година. Страната счита, че докато не приключи процедурата по незаконно

строителство и не се възстанови коминът на горните етажи, не може да влезе в сила проектът за делба. Поддържа, че Общината е била длъжна да започне процедура по незаконно строителство по отношение лицата, които незаконно са премахнали комините в дневната, т.к. съставляват обща част по предназначение и едва след като констатира, че нарушението е отстранено, би могла да одобри проекта за делба. Съдът също не е извършил контрол на тази процедура, приемайки проекта за делба и разделянето на апартамента. Съдебното решение нямало действие по отношение на останалите собственици в етажната собственост и съдът не можел да ги задължи да възстановят премахнатия комин. Процедурата по незаконно строителство следвало да се извърши от Общината, но тя не била предприела нужните за това действия. Издаденото разрешение за строеж във връзка с обособяването на двата апартамента не можело да бъде реализирано, т.к. не са възстановени комините на горните етажи.

От така изнесените противоречия на проекта с императивните правила и нормативи за изграждане на жилища, въззивницата е обусловила извод **за неподеляемост на апартамента и неправилност на съдебното решение по извършването на делбата.**

Заявява, че поддържа искането си по чл. 349, ал. 1 ГПК, направено пред първата инстанция, апартаментът да ѝ бъде предоставен изцяло, още повече, че с решението за развода на нея са предоставени родителските права. Тя се грижела и за дете с влошено здравословно състояние, което имало особени социални потребности и право на жилище с достъпна среда. Одобреният от съда проект за делба не осигурявал тези изисквания.

В обобщение се моли за отмяна на постановеното решение на районния съд по извършването на делбата и постановяването на друго, с което да се приеме, че самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.617.116.1.1 е неподеляем, като бъде възложен на В. Д. Я., при осъждането ѝ да заплати на ответника парично уравнение на дела му.

С оглед изнесените възражения е молила за допускане на **СТЕ**, което искане въззивният съд е оставил без уважение, поради настъпила за предявяването му преклузия, на основание чл.266, ал.1 от ГПК.

В рамките на предвидения от закона срок е подаден **писмен отговор** на въззивната жалба от въззиваемия ответник Т. П. Я. от гр.Б., сочещ въведените с нея оплаквания за неоснователни. Моли се за потвърждаване на решението в обжалваната част и за присъждането на съдебно- деловодни разноски.

Страната счита, че поради липсата на специални знания, съдът правилно се е доверил на вещите лица, изслушани по делото при проверката си за законосъобразност на решенията на ОЕСУТ.

Поддържа, че след като за сградата, в която е построен делбеният апартамент е издадено разрешение за строеж през 1996г. и разрешение за ползване през 2004г., преди изменението на чл.43 от ЗУТ, по казуса

действително намира приложение чл.43, ал.2 от ЗУТ, касателно мястото за паркиране. Затова в изготвения инвестиционния проект, последното е определено на границата на УПИ II-5582 в квартал 16, където е изградена сградата и съседния ПИ 07079.617. 122, който е общински, предвиден съобразно кадастралната карта на град Бургас за второстепенна улица с изграден паркинг. Изходът от този паркинг бил към улица „Любен Каравелов“, която е част от второстепенната улична мрежа. Счита, че не е налице хипотезата за паркиране, съобразно посочената в жалбата Наредба РД 02-20-02/ 12. 12. 2017 година и чл. 120, ал. 5, т. 1.

В случая се касаело за предвиждане в инвестиционния проект на ново парко място след обособяване на двата нови имота за новообразувания апартамент.

Счита неоснователно възражението за неспазване на нормите за изискуема ширина на коридора в новообразувания апартамент, т.к. измененият инвестиционен проект не визира изграждане на допълнителна ВиК инсталация с изолация, разположена в допълнителна щендерна стена, стесняваща коридора. В експертното становище на инженер И. и решението на Община Бургас се предвижда изпълнение на ВиК връзката от съществуващите ВВК и ВКК, разположени в инсталационна шахта в сервисното помещение на апартамент 16. Счита за спазена Наредба № 4/17. 06. 2005 година за сградните водопроводни инсталации. Етажните разпределителни водопроводни клонове се проектирали вградени в стените, изолирани в предпазни тръби. Измененият проект бил съобразен с чл. 112 и чл. 117 от Наредба № 7/ 22. 12. 2005 година. Вграждането в стените на ВиК тръбите, захранващи новопредвидената кухня, изключвало изграждането на щендерна стена и предполагало спазването на изискването за минимална широчина на коридора, съобразно посочената Наредба.

Поддържа, че синът на страните не е инвалид, не ползва чужда помощ, не се придвижва с инвалидна количка, пълнолетен е и постоянното му местоживее е в град София.

Оспорва като неоснователно и възражението на въззивницата, че ОЕСУТ не се е произнесъл по извършено незаконно строителство - премахване на комин. Поддържа, че в случая не се касае за незаконно строителство, а до възстановяване на комини, вече предвидени в спалните на процесния апартамент и тези над него още в първоначалния проект за процесната жилищна сграда, от 06.07. 95 година. Поддържа, че решението на ЕСУТ от 11.03.20г. предвижда всички необходими за преустройството на делбения апартамент изменения, включително осигуряването на допълнителен вход за апартамент 1а и възстановяване на комин в кухнята, предвиден в първоначалния инвестиционен проект на сградата, за който е издадено разрешението за строеж от 1996 година.

Възразява срещу допускането на допълнителна задача за съдебно-техническа експертиза, поради настъпила преклузия на основание чл. 266 от

ГПК и представя писмени доказателства, които съдът също не е приел, поради преклузията по чл.266, ал.1 от ГПК.

Проверката на съда по чл.267 от ГПК, извършена с определение от 03.05.22г., установява, че въззивната жалба е допустима, а служебната на БОС по чл.269 от ГПК сочи атакуваното решение за валидно и за допустимо в обжалваната част.

По съществото на спора, предвид възраженията на жалбоподателката във въззивното производство, при съвкупна преценка на събраните по делото доказателства и съобразно закона, съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството, образувано пред БРС е за делба(чл.341 и сл. ГПК, вр.чл.34,ал.1 от ЗС- във фаза по извършването ѝ) на съсобствен недвижим имот, находящ се на административен адрес:гр. Бургас, ул.“Л. К.“ №\*, ет.\*,ап.\*, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.617.116.1.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.617.116 по КККР на гр.Бургас. Обектът е с предназначение -жилище, апартамент, има застроена площ от 106.65 кв.м. и прилежащи му: избено помещение № 1 от 7.74 кв.м. и съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Апартаментът е придобит от страните по делото по време на гражданския им брак(вече прекратен), чрез сделка за покупко-продажба, предмет на нотариален акт №1, т.58, дело №16466/ 1997г. на Бургаски нотариус.

С Решение №616/06.04.16г. по гр.д.№8501 по описа на БРС за 2014г., описаният по-горе апартамент е допуснат до делба между съсобствениците при квоти по  $\frac{1}{2}$  идеална част за всеки от тях.

С Решение 261229/10.12.21г. по горепосоченото гражданско дело на Бургаски районен съд делбата е извършена, като **образуваните два нови апартамента са разпределени и поставени в дял и собственост на всеки от двамата съделители, при присъждане на парично уравнение на дела на В.Я., дължимо от Т.Я..**

Апартамент №1А с площ от 63,93 кв.м., ведно с избено помещение 1А, с площ от 3,87 кв.м. и съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж в имота е поставен в дял на Т.Я., а апартамент № 1Б с площ 42,72кв.м., ведно с избено помещение № 1Б с площ от 3,87 кв.м. и съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена е поставен в дял и изключителна собственост на В.Я..

**Подялбата е извършена чрез разпределение по реда на чл.353 от ГПК, като съдът е приел, че тегленето на жребий „би се оказало трудно до степен на невъзможност“.**

Въззивният съд споделя този краен правен извод, обективиран в обжалваното съдебно решение, което в отговор на изнесените от въззивницата възражения, обосновава така:

Спорът по делото е изцяло правен и на първо място поставя въпроса за поделемостта на съсобствения на страните недвижим имот, а на следващо и за способа за извършването на делбата.

### **По първия въпрос:**

Според съдебната практика, включително и задължителната за приложение от съдилищата такава, изразена в т.5,б.„в“ от Постановление № 7 от 28.XI.1973 г., Пленум на ВС, съсобствена сграда или жилище могат да бъдат разделени по съдебен ред в самостоятелни обекти, когато това не е свързано със значителни преустройства или с неудобства, по-големи от обикновените и при спазване на строителните правила и норми. Ако обособяването на сградите или жилището в самостоятелни нови жилища е свързано с изменение на утвърдения архитектурен проект, то не може да бъде извършено по съдебен ред, преди съответните органи да са одобрили архитектурния проект за обособяване на дяловете в дадения от съда срок за това. В чл.203 ЗУТ също е изрично предвидено, че съдебна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект се извършва само ако съответните дялове могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значителни преустройства и без неудобства, по-големи от обикновените, при спазване на строителните правила и нормативи и след одобрение на инвестиционен проект от Главният архитект на общината (района) по предложение на съда и в определен от него срок, включително и в няколко варианта, при налична за това техническа възможност. Крайната преценка за законосъобразността на разделението и образуването на новите обекти е възложена на съда.

Съобразно горното, в случая първоинстанционният съд е допуснал съдебно техническа експертиза за поделемостта на общия за страните апартамент, изготвена от в.л. Здравка Чернева, с която тази техническа възможност е установена, като е определена средната пазарна цена на делбения имот, възлизаща на 106 800лв. Тъй като оценката е приета от първата инстанция и не е предмет на оспорване във въззива, настоящият състав също я възприема.

Предложението на експерта за делбата е било разгледано от ОЕСУТ при Община Бургас на 02.08.17г.(л.212-214 –дело РС), приел, че съсобственият на страните апартамент може да бъде поделен при обособяване на две отделни жилища, като са дадени указания за спазване на законовата процедура за одобрение на делбен проект и за представяне на документация за издаване на строително разрешение.

С протокол–решение на ОЕСУТ от 13.11.19г., е потвърдено предходното решение от 02.08.17г. в частта, приемаща за възможно обособяването на две отделни самостоятелни жилища от общия за страните апартамент, като са дадени допълнителни указания по изготвянето на инвестиционния проект за вътрешното преустройство.

Намирайки горните за изпълнени, след съответна преработка, ОЕСУТ

при Община Бургас е постановил накрая протокол-решение №6/11.03.20г., приемащ, че проектът за ново разпределение може да бъде съгласуван. По отношение на паркоместата, е счетена за приложима разпоредбата на чл.43, ал.2 от ЗУТ, т.к. в първоначалното разрешение за строеж от 1996г. за сградата са били предвидени места за паркиране в границите на УПИ- вътрешно дворно пространство, без гаражи в сутерен или партерен етаж, но само за част от самостоятелните жилищни обекти в сградата .

Изготвена е по инициатива на страните и схема-проект на двата нови обекта от Служба по геодезия, картография и кадастър- гр.Бургас, приета от АГКК-Бургас , видно от представено удостоверение(л.227- дело РС).

В о.с.з. на 14.02.18г. страните по делото са постигнали одобрена от съда спогодба за ползването на общия апартамент, съобразно с бъдещото му разделяне. Ищцата е изявила желание да ползва двете южни стаи и санитарен възел към тях(съответстващи на бъдещ апартамент 1Б според обяснителната записка на архитекта, изготвил предложението, посочил го като СО с №19 или 1Б), а ответникът- останалата северна част от делбения имот, съответстваща на самостоятелен обект с нов проектен № 18(бъдещ 1А) и площ от 63,93 кв.м.

В първо о.с.з. след допускане на делбата и двете страни са изразили желание за поставяне в дял на целия апартамент, ако е неподеляем, а в о.с.з. от 11.04.18г. и двамата съсобственика са заявили искане за възлагане в дял на ап.№18, ако общият имот се счете за поделяем.

С оглед проверката за законосъобразност на извода на ОЕСУТ за поделяемост на съсобствения апартамент в два самостоятелни, съгласно представения преработен инвестиционен проект, са изслушани технически експертизи.

Експерт арх. Койкова е посочила, че апартамент 1Б е с коридор, който не отговаря по широчина на изискванията на чл.117, ал.2 от Наредба 7/22.12.03г. за строителните правила и норми, изискващ крайна ширина от 0,90м.. Коридорът бил измерен на място с тази минимална ширина от 0,90м., а след изпълнение на изолация и В и К по стената, щял да стане още по-тесен.Освен това по проекта за делба на ап.19 не е предвиден комин, което нарушавало изискването на чл.112 от Наредба№7/22.12.03г., изискваща в жилищата задължително да са предвидени комини в дневните и в кухните. При изслушването си в о.с.з. в.л. Койкова е уточнила, че ширината на коридора от 0,90м. ще намалее с 10 см. при изграждането на щендерна стена, в която ще се вложи преминаващата през коридора В и К инсталация. Също така е заявила, че в новообразувания апартамент с проектен №19 има отрязан комин(съществувал е в проекта на сградата от 1995г.), като неговото възстановяване трябвало да бъде предмет на инвестиционния проект, а той не съдържал такова предвиждане. Липсвал също и вентилационен канал за помещението. Експертизата е оспорена от ответника по отношение на посочените две констатации за несъответствие с техническите изисквания на



закона.

С последващо допълнително заключение на арх. Койкова(л.315-317 – дело РС)е уточнено, че коминът в помещението, предвидено в проекта за делба като дневна за апартамент 1Б, може да бъде възстановен, като е необходимо да се предвидят строителните работи по изграждането му(пробиване на отвор за комин в плочата над помещението,иззиждане на коминното тяло, замазка, шпакловка и боядисване на комина).

Междувременно по делото е представено изменение на проекта за делба- л.263 дело- РС, с което се уточнява, че в първоначалния проект за сградата е предвиден комин за стаята-спалня, с ново предназначение в южния нов апартамент, а с делбата не се предвижда премахването му, поради което са спазени техническите изисквания на чл.112 от Наредба №7/03г. В.л. М.Стойков в допълнително заключение е остойностил СМР по възстановяването на комина на 179,15лв. без ДДС.

Сочи се за съобразено и изискването на чл.117, ал.2 от Наредбата, т.к. за новата В и К система на същия апартамент няма да се изпълни щендерна стена в коридора, а системата ще се вкопае в стена и няма да намали широчината му.

За проверка за законосъобразност на промените във В и К инсталациите, необходими за обособяването на новите два апартамента, е било възложено от съда изготвянето на експертиза първоначално на в.л. Г.Ангелов, заключаваща, че предвиденото изпълнение на В и К инсталацията чрез вкопаване в стените на процесния имот, вкл. в стената на коридора на ап.1Б, е невъзможно. Тази експертиза обаче не е приета от първата инстанция, т.к. след оспорване на констатациите от адв. Ангелова, вещото лице си е направило отвод. За разлика от така установените факти, в експертизата(л.324-326- дело РС) на следващото назначено със същата задача вещо лице Руска И. – специалист В и К- е посочено, че според преработения проект част „В и К“, предвидената за изпълнение В и К връзка е от съществуващи ВВК и ВКК, разположени в инсталационна шахта в сервизното помещение на апартамент 1Б, а за изпълнението ѝ е необходимо извършването на СМР, подробно описани и остойностени на общо 509 лв., т.е. промяната е приета за съобразена с техническите изисквания на закона и за възможна.

С допълнително експертно заключение, в.л. Стойков е остойностил необходимите СМР за обособяването на два дяла от общия апартамент на страните, на 3793лв.

**Преценявайки тези данни, настоящият състав намира, че нормативните изисквания за поделяемост, съобразно чл.203 от ЗУТ са налице:** Крайното решение на ОЕСУТ за съгласуване на проекта за изменение на делбения апартамент и преобразуването му в два нови, без промяна на предназначението им, е обосновано, защото новите апартаменти

отговарят на изискванията на закона за самостоятелни жилищни обекти. Видно от експертизите и приложените към тях скици- графичен материал, двата апартамента имат дължимото според чл.110 от Наредба №7/2003г. поне едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс, баня-тоалетна и складово помещение. Няма данни за нарушение на забраната на чл.110, ал.3 от ЗУТ-над жилищните помещения и кухни на двата нови апартамента да са разположени санитарни помещения. Спазено е и изискването на чл.112 от Наредбата- в дневните на жилищата и кухните да са предвидени комини.

Обстоятелството, че коминът в бъдещата дневна в нов апартамент 1Б е премахнат, не е пречка за извода, че обектът отговаря на изискванията на закона, т.к. данните по делото сочат, че съоръжението е било предвидено по проект и строително разрешение от 1996г., изградено и после премахнато от собствениците, следователно може да бъде също така безпрепятствено възстановено от тях, като необходимите за това СМР бъдат отчетени в контекста на дължимото преустройство. Твърденията, че димоотводът, в който следва да се включи този комин е нарушен, не се подкрепят от данните по делото, но дори това да е така, възстановяването му не е предмет на делбеното дело, т.к. чл.203 от ЗУТ не поставя такова изискване.

Новообразуваните жилища са проектирани в съответствие и с останалите изисквания на Наредба№7/2003г., включително следва да се заключи, че наличните за помещенията прозорци и балконски врати способстват за нормалното им директно вентилиране, въпреки липсата на изградена в постройката и в частност в общия апартамент на страните вентилационна система( вж. в тази връзка чл.115 от Наредбата).

Неоснователно е и възражението, че коридорът в новообразуван апартамент 1Б е с широчина под минимално допустимата от закона такава-чл.117, ал.2 от Наредбата изисква 0,90 см. и в случая този минимум на параметъра е покрит, освен това той няма да се намали, т.к. първоначалното техническо разрешение за изграждане на В и К система за кухнята в това жилище зад щендерна стена, е заменено с проект за изпълнение на В и К, вкопано в стената, при водовземане и заустване на вътрешната инсталация в съществуващата в сервизното помещение шахта, което е технически възможно според в.л. И.а- специалист В и К. Доводите за нарушаване на носеща конструкция при вграждането на В и К системата с оглед водоснабдяване и отводняване на кухнята в по-малкия апартамент, не се подкрепят от събраните по делото доказателства, поради което и становището на инженер-конструктора, придружаващо инвестиционния проект за делбата на апартамента пред ОЕСУТ, че преустройството не засяга конструкцията на съсобствения имот, не е опровергано. Съдът не съобразява заключението на в.л. Ангелов, оценяващо промените във В и К инсталациите на двата нови апартамента, т.к. не е прието от БРС, а и констатациите в същото са опровергани от тези на в.л. И..

Обстоятелството, че не е предвидено още едно паркомясто за новото жилище, не е основание да се отрече поделяемостта на имота при съблюдаване на законовите изисквания за това, т.к. първоначалният проект за сградата и обектите в него е изработен, приет и осъществен при действието на други нормативи за жилища, без поставянето на изискване за осигуряване на паркомясто или гараж за всеки самостоятелен обект в сградата или в парцела, където е построена(чл.37, ал.4 от ЗУТ поставя това изискване през 2015г.). В същност данните по делото сочат, че още при получаването на строителното разрешение за сградата, за съществуващите в нея 17 самостоятелни обекта са били предвидени само 7 паркоместа в дворното място, което не е било нормативна пречка за построяването и пускането ѝ в експлоатация. В частност по делото няма данни за отреждането на паркомясто за делбения имот при закупуването му, още повече, че ищцата сочи, че покупката на апартамента не включва права върху терена, защото продавачът не е бил негов собственик, а от нотариалния акт за сделката(вж. л.9- дело РС)е видно придобиването само на апартамент с право на строеж, не и на идеални части от дворното място или на паркомясто в него.

Няма спор също и, че изложението на двата самостоятелни нови апартамента, е съобразено с изискванията на закона.

На следващо място съдът намира за спазено и нормативното изискване преустройството на имота в два самостоятелни да не е значително и да се осъществи без неудобства, по-големи от обичайните.

Както е визирано и в Решение №187/10.07.14г. по гр.д.1300/14г. по описа на ВКС, прилагането на чл.203 от ЗУТ налага изясняване на понятието „значителни преустройства” и „неудобства, по-големи от обикновените” като преценката е комплексна, т.к. двата критерия следва да се преценяват съвместно. В практиката на ВКС е изяснено, че значителни са преустройствата, надхвърлящи 10-15 % от стойността на преустройвания обект. В този смисъл са решение №826 от 22.11.2010г. по гр.д.№257/09г. на I ГО, решение №102 от 19.07.13г. по гр.д.№490/12г. на I ГО и решение №102 от 19.07.13г. по гр.д.№490/2012г. на I ГО. Цифрата на посочените проценти е само ориентировъчна, като във всеки конкретен случай тя следва да се съпостави и с други обстоятелствата, примерно изброените в решение №233 от 12.05.10г. по гр.д.№1065/09г. на II ГО – дали не се предвижда сериозна промяна в първоначалния архитектурен проект на сградата, като например промяна в предназначението, премахване на стени, прокарване на отоплителна и водопроводна инсталация, предполагащи значителни технически трудности, специални материали и механизация, специални умения, които ги правят трудни за изпълнение. Преценката дали преустройствата са значителни в определени случаи може да се направи и като тяхната стойност се съпостави с делбения имот в неговата цялост – сграда и дворно място, стига мястото да не е значително по-скъпо от самата сграда.

В конкретния случай инвестиционния проект в отделните му части не сочи на необходимост от търсене на сложни и необичайни или изключително оскъпяващи преустройството технически решения, не е свързано с голям разход на средства и голям обем от СМР, които да осъществят обособяването. Видно от заключенията по техническите експертизи и обяснителните записки към инвестиционния проект е, че в тази връзка се налага отваряне на нова входна врата за апартамент 1А, частично изграждане на вътрешна разделителна стена между двата апартамента, прокарване на ВиК за хранване на южната стая, включена в ап.1Б, поради това, че ще е кухня и изграждане на лека, къса преградна стена на терасата, приобщена към ап.1А. Съдът не счита, че причинява голямо неудобство на страните вкопаването на В и К тръбите за кухнята на малкото жилище в стена, т.к. касае късо разстояние и не създава необичайни притеснения за собственика при експлоатация.

Освен това строителните работи за промените са оценени на общо 3793лв. и представляват едва 3,55% от пазарната стойност на делбения имот, възприета от първата инстанция(106 800лв.), т.е. от една страна са на ниска стойност, от друга-незначителни, при съпоставка със стойността на целия имот.

За избиването на нова входна врата за ап.1А е взето решение и от ОС на етажната собственост, т.к. засяга стена от стълбищната клетка, представляваща обща за сградата част.

Не на последно място е спазено и изискването инвестиционният проект за промяната да бъде одобрен от главния архитект на общината. Дори на тази база вече е издадено строително разрешение за преустройството.

Страните са представили също така скица-проект, изискуема според чл.52 от ЗКИР за отразяване на новите самостоятелни обекти в имотния регистър, след влизане в сила на съдебното решение.

В обобщение на изложеното дотук, въззивният съд заключава, че имотът, предмет на делото е поделяем и може да бъде разделен на двата самостоятелни жилищни обекта, предвидени в одобрения от ОЕСУТ инвестиционен проект от 11.03.20г., при спазване на законовите изисквания за това, визирани в чл.203 от ЗУТ.

Само за пълнота на изложението съдът добавя, че тъй като синът на страните е пълнолетен към настоящия момент, подялбата на общия имот не следва да се съобразява и с неговите специални нужди, безспорно установени с медицинска документация пред БРС. От писмените доказателства в първа инстанция е видно, че синът на страните е с призната с протоколно решение на ТЕЛК намалена трудоспособност над 90%, но по делото няма данни, че не може да се самообслужва и има нужда от чужда помощ или придружител. Няма данни също ищцата да е определена за такъв. Не са налични доказателства синът на страните да е поставен под запрещение, а майка му да е назначена за настойник или попечител, полагащ лична грижа за него в това

си качество.

### **По втория спорен въпрос:**

Основен принцип при извършване на съдебната делба е при възможност всеки от съделителите да получи дял в натура(вж. чл.69, ал.2 ЗН). Приетият по делото одобрен инвестиционен проект разделя процесния общ апартамент на два самостоятелни такива, колкото са съделителите, но обектите не са равностойни по площ и цена.

От горното следва, че т.к. не е неподеляем, общият за страните апартамент нито може да бъде възложен на някого от съсобствениците, срещу заплащане на парично уравнение, нито да бъде изнесен на публична продажба.

Така за извършването на делбата остават приложими само способите: теглене на жребий(чл.352 от ГПК) или разпределяне при условията на чл.353 ГПК, ако първото е невъзможно или много неудобно( по смисъла на т.5, б.„б“ от горепосоченото ППВС).

Обстоятелството, че съделителите са двама, с равни дялове и съставените имотни дялове са също два, принципно е предпоставка за извършването на делбата при теглене на жребий, но в случая макар и възможно, прилагането на този способ е много неудобно.

Това е така, защото според бракоразводното решение, влязло в сила на 18.07.08г., делбеното жилище, явяващо се семейно за страните, е било предоставено за ползване само на ответника, като по делото има данни, че той е правил подобрения в него по време на делото през 2015г.(вж. становище на В.Я.- л.100- дело РС). Също така, след постигната в о.с.з. на 14.02.18г. спогодба за разпределение ползването на апартамента, ищцата е започнала да обитава частта, попадаща в нов ап.1Б, а ответникът е продължил да ползва частта, понастоящем образуваща нов ап.1А. Следователно страните сами са се съгласили и от над четири години ползват именно по този начин имота си.

С оглед горното, съдът намира, че делбата следва да бъде извършена чрез разпределяне на дяловете по чл.353 от ГПК, като всяка от страните по делото получи в изключителна собственост реалната част от общия имот, която ползва. Така на въззивницата ищца следва да се възложи нов ап.1Б, а на въззиваемия ответник- нов ап.1А. При това ищцата следва да получи парично уравнение на дела си от 10 620лв.(срещу възприетата от първата инстанция оценка на двата имота и размера на сумата за парично уравнение, страните не са въвели възражения).

В горния смисъл е и постановеното от първата инстанция решение по извършването на делбата, което се обжалва, поправено досежно размера на дължимото парично уравнение с решение(ОФГ) от 14.01.22г.

Поради съвпадението на крайните правни изводи на двете съдилища, в обжалваната част решението на БРС следва да бъде потвърдено.

Въззивният съд констатира, че дължимата д.т. за разглеждането на въззивната жалба, определена на база обжалваем интерес, възлиза на 2136лв.,

но въззивницата е внесла по указание на съда само част от нея- в размер на 686,25лв. Затова Я. следва да бъде осъдена да до внесе по сметка на Окръжен съд-Бургас допълнителна д.т. в размер на сумата 1449,75лв.

С оглед изхода от обжалването, въззивницата няма право на разноси в производството, а въззиваемият – на всички сторени пред окръжния съд такива, възлизащи на сумата от 2000лв. и представляващи уговорено от страната и заплатено в брой адвокатско възнаграждение за защита в тази инстанция. Възражението за прекомерност на възнаграждението не се приема за основателно от съда, т.к. хонорарът е под минималния, визиран в НМРАВ размер, съобразен с приложимото в случая правило на чл.7,ал.4, вр. ал.2,т.4 от същата наредба. При интерес от 53400лв., минималният размер на адвокатския хонорар за всяка от страните е 2132лв.

Мотивиран от горното, Окръжен съд-Бургас

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА в обжалваната част Решение №261229/10.12.21г. по гр.д.№8501 по описа на РС-Бургас за 2014 г., поправено с Решение(ОФГ) №260012/14.01.22г. по същото дело.

ОСЪЖДА В. Д. Я., с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С., да заплати на Т. П. Я. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Б. съдебно-деловодни разноси в размер на 2000 лв., представляващи уговорено от страната и заплатено в брой адвокатско възнаграждение за защитата ѝ по в.гр.д.№271/2022г. по описа на Окръжен съд-Бургас.

ОСЪЖДА В. Д. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.С., да внесе по сметка на Окръжен съд-Бургас допълнителна държавна такса по в.гр.д.№ 271/2022г.в размер на 1449,75лв.

Решението може да бъде обжалвано от страните в едномесечен срок от връчването му, с касационна жалба пред ВКС.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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