

# РЕШЕНИЕ

№ 18

гр. Етрополе, 19.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЕТРОПОЛЕ, ВТОРИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в публично заседание на двадесет и трети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ц. Ц. Цветанов

при участието на секретаря Сияна Мл. Манчева-В.а  
като разгледа докладваното от Ц. Ц. Цветанов Гражданско дело №  
20221830100386 по описа за 2022 година

Производството е по предявени обективно съединени иски с правно основание чл.124 ал.1 и чл.537 ал.2 от ГПК.

В РС-Етрополе е образувано гражданско производство по предявени обективно съединени иски от В. Ц. Й., от гр.Етрополе против Ц. В. Ц. и М. В. Ц.а с правно основание чл.124 ал.1 и чл.537 ал.2 от ГПК, с които ищеца моли да бъде признато за установено по отношение на него, че ответниците не са собственици на 1/2 идеална част от процесния недвижим имот, представляващ : ПРИЗЕМЕН ЕТАЖ от ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, състояща се от два жилищни етажа и приземен етаж, с планоснимачен номер 3144 на сградата съгласно скица, със застроена площ от 112.80 кв.м., състоящ се съгласно одобрен архитектурен проект от : лятна кухня, работилница, котелно помещение, ПРУ, коридор, стълби, клозет и мокро помещение, при съседни на приземния етаж от три страни Двор и Съседна сграда, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което сградата е построена, представляващо Урегулиран поземлен имот IV-2018 в кв. 182 по регулационния план на гр.Етрополе, одобрен със Заповед №АБ-87/04.04.1986 г., с урегулирана площ от 536 кв.м., при съседни : от две страни улици, УПИ V-2018, УПИ III-2018, със съответните от това последици. Моли също така на основание чл.537 ал.2 от ГПК да бъде отменен нотариален акт за собственост № 43, том I, рег. № 718, дело № 39/2016 г. на Яна Д.а - Нотариус рег. № 552 по Регистъра на НК, в частта му, в която ответниците са признати за собственици на „съответните идеални части от ПРИЗЕМЕН ЕТАЖ от ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с кад. № 3144, на кота -2.45, със застроена площ от 112.80 кв.м.,

състоящ се съгласно одобрен архитектурен проект от : лятна кухня, работилница, котелно помещение, избено помещение, коридор, стълби, тоалетна и мокро помещение".

Целта на иска му е да установи, че ответниците не са собственици на ½ ид. ч. от описания по-горе имот и да отрече правата им върху имота и да отмени издадения в тяхна полза констативен нотариален акт за собственост върху същия.

Твърди, че независимо, че процесният приземен етаж е построен от него и съпругата му още през 1995 г., въз основа на отстъпеното му право на строеж с Договор № 40 от 28.12.1987 г. за правото на строеж върху държавна земя, сключен от него с ОБНС - гр. Етрополе, и се ползва от тях като изключителна собственост оттогава и до днес, ответниците през 2016 г. без тяхно знание и абсолютно незаконосъобразно са се снабдили с констативен Нотариален акт за собственост № 43, том I, рег. № 718, дело № 39/2016 г. на Яна Д.а - Нотариус рег. № 552 по Регистъра на НК, с който нотариален акт същите са признати за собственици на съответните идеални части от процесния приземен етаж.

Твърди, че по иск на ответниците с правно основание чл. 32, ал. 2 от ЗС, Софийският окръжен съд с Решение № 176 от 18.05.2022 г. по гр.д. № 655/2021 г., в което не е конституиран като страна и не е участвал, е разпределил ползването на приземния етаж между ответниците и съпругата му С. Й., приемайки в мотивите си, че същият като обща част на сградата е съсобствен при равни части /по 1/2 ид. част/ между ответниците от една страна и съпругата му С. Й. от друга страна.

Твърди, че за това и предявил настоящия отрицателен установителен иск за собственост върху процесния недвижим имот, с цел, отричайки по съдебен ред правата на собственост на ответниците върху имота, да осуети влизането им във владение на предоставената им за ползване с решението на Софийския окръжен съд реална част от същия.

Твърди се, че от приложения към исковата молба одобрен архитектурен проект и от заключението на в.л. Пешев, прието по гр. дело № 164/2019 г. на РС - Етрополе, което с ИМ са поискали да се приложи по настоящето производство се установява, че приземният етаж на практика представлява „строителна част, която не е функционален придатък към останалите самостоятелни обекти. Същата може да се използва като самостоятелно жилище, тъй като изпълнява всички условия на чл. 40 от ЗУТ, а именно: Състои се от самостоятелен вход. Изградено е в недовършен вид помещение ляна кухня, отговарящо на всички нормативи на жилищна част. Има изградена баня и тоалетна. Котелното помещение отговаря на нормативите за складово помещение. От недоизграденото ПРУ може да се оформи кухненски бокс към стаята лятна кухня."

В срока за отговор на исковата молба е постъпил такъв от ответниците Ц. В. Ц. и М. В. Ц.а, чрез адв.С. Ц. - САК. С отговора се оспорват предявените искове, като се излагат подробни съображения за това. Счита, че процесния приземен етаж не е самостоятелен жилищен етаж. Счита, че през 2005 година е възникнала етажна собственост, т.к. тогава В. и С. Й.и са дарили първия етаж в полза на синът им Х.. Счита, че процесния приземен етаж не може да бъде предмет на сделка, т.к. не е самостоятелен обект, респ. да бъде изключван при

сделка или да бъде придобиван по давност.

В съдебно заседание ищеца В. Ц. Й., чрез адв.Г. Д., поддържа предявените искове.

В хода на производството ищеца В. Ц. Й. е починал, като на негово място в качеството им на правоприменици са конституирани неговите наследници С. Х. Й.-съпруга и синовете му Ц. В. Ц. и Х. В. Ц.. По отношение на Ц. Ц., производството по делото в качеството му на ищец е прекратено, т.к. същия още при подаване на исквата молба същият е ответник и е недопустимо сливане в едно производство на едно и също лице като ищец и ответник. Новоконституираните ищци С. Й. и Х. Ц., чрез адв.Г. Д. поддържат предявените искове.

Ответниците Ц. В. Ц. и М. В. Ц.а, лично и, чрез адв. С. Ц. оспорват иска.

От събраните по делото доказателства, обсъдени във връзка със становищата на страните, съдът приема за установено следното:

#### ОТ ФАКТИЧЕСКА СТРАНА:

По делото не е спорно, че по време на брака си В. Ц. Й. и С. Х. Й., въз основа на отстъпен право на строеж върху държавна земя с Договор №40/28.12.1987 год. за правото на строеж върху държавна земя, сключен от ищеца и ОБНС-Етрополе, построили двуетажна жилищна сграда с приземен етаж, като придобили собствеността върху същата. Не е спорно, че съобразно одобрения архитектурен проект, същата била проектирана да бъде изградена като еднофамилна.

Не е спорно, че при строителството направили съществени промени спрямо одобрения архитектурен проект, като разширили площта на приземния етаж, повишили височината му, увеличили размерите на прозорците на етаж, респ. неговата осветеност. Не е спорно, че промени били извършени и на първи и втори етаж и в други части на сградата.

Не е спорно, че с н.а. за дарение на недвижим имот №50, т. I, рег. №62, дело №53 от 2005 год. на Съдия по вписванията при ЕТРС, С. и В. Й.и дарили синът си Х. В. Ц. с първи етаж от двуетажната масивна жилищна сграда, ведно с припадащото право на строеж.

От Решение от 20.03.2007 год. по гр.д. №275/2006 год. по описа на ЕТРС се установява, че е обявен за окончателен, сключен на 10.10.2006 год., предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който С. и В. Й.и продали на синът си Ц. Ц. втория жилищен етаж от процесната сграда, ведно с припадащото право на строеж.

От н.а. за дарение на недвижим имот №30, т. I, рег. №795, дело №25 от 2012 год. се установява, че ответника Х. Ц. е дарил на майка си С. първия жилищен етаж от сградата, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, както и от съответното право на строеж върху имота.

От н.а. за собственост върху недвижим имот №43, т. I, рег. №718, дело №39 от 2016 год. се установява, че ответника Ц. Ц. и съпругата му М. В. С. са признати за собственици на втори жилищен етаж от процесната жилищна сграда, заедно със съответните идеални части от приземен етаж от двуетажната масивна жилищна сграда, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, както и от съответното право на строеж върху имота.

От удостоверение №АБ-03-08-222 от 23.12.2015 год. на Община Етрополе се установява, че същото е издадено в уверение на това, че двуетажната масивна жилищна сграда, построена в УПИ IV-2018, кв.182 по кадастралния и регулационен план на гр.Етрополе, отразена с пл. №3144, се състои от приземен етаж и два жилищни етажа, като застроената площ на приземния етаж е 112.80 кв.м.

От Решение №176/18.05.2022 год. по въззивно гр. дело №655/2021 год. по описа на

СОС се установява, че е отменено изцяло решение №260015/13.07.2021 год. по гр.д №164/2019 год. по описа на ЕТРС, с което е отхвърлен като неоснователен и недоказан иск от Ц. и М. Ц.и против С. Й. за разпределение правото на ползване върху приземния етаж на жилищната сграда. Вместо това въззивния съд е разпределил ползването на приземния етаж, като Ц. и М. Ц.и да ползват „лятна кухня, противорадиационно укритие /ПРУ/ и клозет, предвидени с архитектурния проект на сградата, а С. Й. да ползва работилница, котелно, стълби и мокро помещение, предвидени с архитектурния проект на сградата.

От мотивите на съдебното решение на въззивния съдебен състав, което е влязло в законна сила на 18.05.2022 год. се установява, че при възникване на етажната собственост в процесната двуетажна масивна жилищна сграда, приземният етаж е имал характер на обща част по предназначение, като при прехвърляне на първия и втория етаж на своите синове, са били прехвърлени и съответните идеални части от приземния етаж, като неотделими от вещното право на собственост върху двата самостоятелни обекта. Въззивния съд приема, че е без значение намерението на първоначалните собственици В. и С. Й.и да обособят жилище за себе си в приземния етаж, защото неговото предназначение не е било променено нито фактически, нито юридически при учредяването на етажната собственост.

От приетите по делото прокурорски преписки №229/2019 год., №353/2018 год. и №333/2019 год. по описа на ТОЕ-Етрополе се установява, че същите са водени във връзка с постъпили жалби от ищцата против ответниците и от ответниците против ищците, по повод възникнали спорове във връзка с упражняването на фактическа власт върху процесния приземен етаж.

По делото са разпитани две групи свидетели - Х. В. Ц. и М М И, и М В.а П и Д С Г.

Преди да бъде конституиран като ищец по делото, в качеството си на свидетел е разпитан Х. В. Ц., син на първоначалния ищец. Съдът намира, че тези показания не следва да бъдат кредитирани и обсъждани, т.к. към настоящия момент този свидетел е страна по делото в качеството си на ищец.

От показанията на свидетеля М М И, който е роднина по сватовство от втора степен на В. Ц. Й. се установява, че къщата е строена след 1986-та година, като счита, че етажите са три. В. оставил приземния етаж за себе си, а горните два „раздал“ на синовете си. Сочил, че приземния етаж останал „нестегнат“. Входа за този етаж е от вътрешната страна на двора, а за първия и втория етаж има други входи. Установява, че за тяхната къща е построена на калкан друга къща. Знае, че има спор между страните за този етаж.

От показанията на свидетелите М В.а П и Д С Г се установява, че са приятели с ответниците, като познават страните по делото.

Св.Попова установява, че Ц. и М. се нанесли в къщата през 2010 година. Познава много добре имота, който е на два етажа и приземен етаж. Сочил, че са се събирали много пъти в двора. Влизала е в приземния етаж, където Ц. и М. държали маси и столове. Сочил, че има две помещения, като има хидрофор и парно котле, което знае, че е на брат му Х.. Знае, че приземния етаж е на груб строеж, тухли, бетонна плоча, няма врати, като сервизен се ползва. Сочил, че има построена на калкан и друга сграда, която се ползва от Х.. Смята, че между двете сгради няма вътрешна врата. Сочил, че не е виждала бащата на Ц. и Х. в този имот. Сочил, че са съседил от последните шест години. Знае, че родителите на Ц. и Х. живеят на бул.“Партизански“, където имат къща. През 2010 година, подарили на ответниците тухли за ремонт на приземния етаж, които били складиран там, а после разбрала, че са изхвърлени.

Св. Гаджев установява, че са приятели от деца. Познава както родителите, така и двамата братя Ц. и Х.. Знае къщата, в която живеят в т.нар. район „Крушака“. Знае приземния етаж, като сочи, че Ц. си държал вещи в него. През 2008 година се прибрали от Испания, като им помагали да си пренасят багаж. Знае, че приземния етаж в едната си част

се ползва от Ц.. Твърди, че не е виждал бащата на Ц. в имота.

От заключението по назначените основна и допълнителна съдебно-техническа експертиза, с вещо лице инж. К. Д. и обясненията дадени в съдебно заседание се установява, че процесния имот представлява двуетажна жилищна сграда, с приземен етаж, който е на груб строеж. Двата етажа отговарят на изискванията на чл.40 от ЗУТ, като представляват самостоятелни такива. Установява се, строежа на сградата е започнал през 1989 година, като липсват данни кога е завършил грубия строеж. Съгласно проекта за жилищна сграда, приземния етаж се състои от лятна кухня, работилница, котелно, ПРУ, коридор, стълби, WC и мокро помещение. Този етаж е на степен на завършеност груб строеж с частично изпълнени довършителни работи. Работилницата и котелното са с довършителни работи, като в работилницата са организирани баня и тоалетна. Тези две помещения са свързани с калканно изградената къща чрез прорязана врата в калканния зид. Стълбището е преградено. В котелното няма монтирано оборудване, което да обслужва етажите. Не са доизградени преградни стени между лятна кухня и ПРУ както и между ПРУ, WC и мокро. Етажът е със самостоятелен токов кръг. Захранен е с вода. Първи и втори жилищни етажи са обособени като самостоятелни жилища в съответствие с чл.40 от ЗУТ. Първият етаж е проектиран с гараж, стълбищна клетка, коридор, тоалетна, кухня спалня и две лоджии. По време на строителството са извършени промени – в тоалетната е организирана и баня, а в дъното на гаража е обособено складово помещение. Стълбата е продължена до края на гаража като по този начин е изграден самостоятелен вход за втория етаж. Отоплението е с климатици, предвид което е отпаднала необходимостта от котелното за общо ползване. Вторият етаж като част от еднофамилната сграда е проектиран с четири спални, баня и складово помещение. По време на строителството са извършени промени в разпределението. Към настоящия момент на него са ситуирани кухня със столова и дневна, две спални, санитарен възел и складово помещение, в банята е организирана и тоалетна. Котелното е изградено под стълбищното рамо на ниво първи етаж в самостоятелната стълбищна клетка за втория етаж. Всеки от етажите е със самостоятелен токов кръг и собствен електромер, както и със самостоятелно захранване с вода и собствен водомер. В процеса на строителството са направени промени състоящи се в следното – първоначално сградата е проектирана като еднофамилна с един токов кръг и електромер и една ВиК инсталация с един водомер. Приземния етаж е с увеличена светла височина: - лятна кухня и коридор Н= 2.50м; Котелно Н=2.30м; Работилница - Н=2.43м; ПРУ, WC и мокро = 2.78м. Този етаж е със самостоятелен вход откъм двора. Отворите за вратите на работилницата и котелното са затворени с гипсокартон, а в стената на работилницата е прорязан отвор и е свързан с калканно изградената съседна къща. И трите етажа са отделени със самостоятелни входове, Ел и ВиК инсталации.

Изградения приземен етаж е със статут на приземен етаж. Реалното му разпределение и светла височина към настоящия момент са : - лятна кухня и коридор Н= 2.50м; Котелно Н=2.30м; Работилница - Н=2.43м; ПРУ, WC и мокро = 2.78м. Този етаж е със самостоятелен вход откъм двора. Предвид голямата денивелация на терена – около 5м по източната и южна фасади е с естествена светлина. Котелното помещение и ПРУ не са изпълнени по предназначение по проект, предвид отпадналата им необходимост като такива. Работилницата е с два прозореца, а лятната кухня с три по южната фасада. Работилницата и котелното са с довършителни работи, като в работилницата са организирани баня и тоалетна. Тези две помещения са свързани с калканно изградената къща чрез прорязана врата в калканния зид. Останалите помещения са на груб строеж.

Съгласно одобрения архитектурен проект в приземния етаж е предвидено изграждането на котелно помещение. Същото е изградено като конфигурация и размери съгласно проекта, но предвид промяна характера на жилищната сграда от еднофамилна в двуфамилна със самостоятелно решение на отоплението е отпаднало неговото предназначение. Котелно е изградено под стълбищното рамо на ниво първи етаж в

самостоятелната стълбищна клетка за втория етаж. Това котелно е изградено да захранва само втория етаж. Промяна на местоположението му и неговата големина като площ не е съобразено с одобрения проект.

Установява, че УПИ IV-2018, кв.182 е ситуиран на две улици, денivelацията между които е около 6 метра, видно от нанесените хоризонтали на чертежа стр.46 и скица на стр 12 от досието на делото от 2009г. Процесната сграда е ситуирана изток, север и юг. Западната фасада е калкан. Лицевата фасада е от север по ул. Крошака. Погледнато от там процесния етаж е ситуиран на кота – 2.45 – т.е с оглед разпоредбата на чл.38, ал.1 ЗУТ е недопустимо процесния приземен етаж да бъде преустроен в жилищен . Погледнато от долната/южната улица и съобразено с нейната геодезия – етажът е на кота около +3.00 - т.е е надземен и с оглед разпоредбата на чл.38, ал.1 ЗУТ е допустимо процесния етаж да бъде преустроен в жилищен.

#### ОТ ПРАВНА СТРАНА:

Съдът намира, че така предявените отрицателен установителен иск с правно основание чл.124 ал.1 от ГПК и иск с правно основание чл.537 ал.2 от ГПК са допустими, т.к. е налице правен интерес от предявяването им, но същите са неоснователни по следните съображения.

По делото се установи, че както в титула за собственост на ищите- съдебното решение от 20.03.2007 г. по чл.19, ал.3 ЗЗД, така и в нотариалния акт от 16.02.2005 г., с който В. и С. Й.и са дарили на сина си Х. Ц. първия етаж от сградата, не са посочени и включени общите части на сградата.

В съдебната практика не съществува съмнение, че идеалните части от общите части на една сграда в режим на етажна собственост се прехвърлят заедно със съответния самостоятелен обект, към който те принадлежат. Без значение е, че общите части не са посочени в титула за собственост, тъй като те представляват принадлежност по смисъла на чл.98 ЗС и винаги следват главната вещ (Решение № 812 от 06.11.1998 г. на ВКС по гр. д. № 391/98 г., г.о., Решение № 30 от 11.04.2022 г. на ВКС по гр. д. № 2603/2021 г., II г.о.) От момента на възникване на етажната собственост, към всеки самостоятелен обект по силата на закона, преминават и съответните идеални части от общите части, определяеми по императивното правило на чл.40, ал.1 ЗС. Това е така, защото законът презюмира необоримо, че всяко разпореждане със самостоятелен обект включва и разпореждане с прилежащите му идеални части от общите части, щом сградата е в режим на етажна собственост (чл.98 вр. чл.38 ЗС), какъвто е и настоящия случай, след прехвърлянето на етажите от родителите на всеки от един от синовете.

Спорния въпрос по делото е дали процесният приземен етаж представлява обща част на сградата, т.е. дали ищцата С. Й. и ответниците Ц. и М. Ц.и, като собственици на самостоятелен обект в режим на етажна собственост притежават права и върху приземния етаж. Етажна собственост е налице, когато етажи или части от етажи в една сграда принадлежат на различни правни субекти (чл.37 ЗС). Тази норма определя момента на възникването на етажната собственост – придобиването на самостоятелен обект в сградата от лице, различно от едноличния собственик на сградата. В случай, че всички обекти в сградата са съсобствени между едни и същи лица (в режим на СИО или в обикновена дялова съсобственост), етажната собственост ще възникне от момента на придобиване на изключителното право на собственост върху самостоятелен обект от съсобственик или от трето лице. Преди учредяването на етажната собственост с придобиването в изключителна индивидуална собственост върху самостоятелен обект от съсобственик или от трето лице, липсва етажна собственост и не може да става въпрос за общи части като принадлежност към самостоятелните обекти в сградата.

В Решение № 280 от 18.03.2014 г. по гр. д. № 1718/2013 г. на ВКС, I г.о., е дадено тълкуване, че общите по предназначение части е възможно да не бъдат общи на всички етажни собственици, ако такова предназначение не им е било дадено или ако то би се

отменило. Тъй като за учредяването на етажна собственост не е необходим специален акт, а от значение е моментът, в който съответното предназначение е било придадено. Когато това е станало преди отделните самостоятелни обекти да са разпределени в изключителна собственост между различни съсобственици, т. е. преди възникването на етажната собственост, меродавно за приобретателите на тези обекти е предназначението, което е било придадено по волята на едноличния собственик на сградата. Това тълкуване се поддържа и в Решение № 40 от 25.03.2016 г. по гр. д. № 4994/2015 г. на ВКС, II г.о. Според него при определяне дали даден елемент от сграда в режим на етажна собственост е със статут на обща част, или не е, и дали може да се притежава в индивидуална собственост, следва да се има предвид неговото предназначение да служи за задоволяване на общи нужди на етажните собственици с оглед строителните книжа или след извършено преустройство от собственика (съсобствениците) на сградата. Меродавният момент към който се преценява статутът е момента на възникване на етажната собственост. Обстоятелството дали елемент от сградата съставлява самостоятелен обект и дали е заснет като такъв в кадастралната карта, е без правно значение при преценка статута му на обща част, тъй като и самостоятелни обекти – например изрично посоченото в нормата на чл.38, ал.1 ЗС портiererско жилище – могат да бъдат общи по предназначение части, щом са предназначени да обслужват общи нужди на етажните собственици. В същото решение на ВКС е разяснено, че при определяне статута на част от сграда като обща част е релевантно съгласно чл.38 ЗС, единствено предназначението на съответната част към момента на възникване на етажната собственост. След възникването на етажната собственост предназначението на такава обща част може да бъде променено и същата да се придобие в индивидуална собственост само по общо съгласие на всички съсобственици. Разяснено е също така, че промяната на предназначението на самостоятелен обект, предвиден за обща част, може да стане с предприемането на юридически действия по промяна на предназначението или с фактическото преустройство на обекта, с което му се придава друга функция, а не такава да обслужва нуждите на всички съсобственици или само на част от тях (в хипотезата на чл.38, ал.2 ЗС).

По настоящото дело няма спор относно общите части по естеството си (такива, които не могат да имат друго предназначение – основи, външни стени, покрив, водосточни тръби, главните канализационни и водопроводни инсталации и др.)

Спорът е изключително дали приземният етаж представлява обща част по предназначение (да обслужва всички собственици) и дали ответниците са собственици на  $\frac{1}{2}$  ид. части от същия.

В процесния случай етажната собственост е възникнала на 16.02.2005 г. по волята на изключителните собственици на сградата В. и С. Й.и с извършеното от тях дарение на първия етаж в полза на сина им Х. Ц.. Това е и меродавният момент за преценка характера и естеството на процесния приземен етаж. Той не е могъл да има характер на обща част преди 16.02.2005 г., доколкото до тази дата не е съществувала етажна собственост, в чийто контекст само е мислимо понятието обща част. Установи се, че отделните помещения в приземния етаж са били предназначени по архитектурен проект за обслужват цялата сграда.

Към момента на възникване на етажната собственост, предназначението на приземния етаж или на отделни помещения в него не е било променено от едноличните собственици на сградата нито с предприемането на юридически действия (изменение на архитектурния проект), нито с предприемането на фактически действия (преустройство, което да придава друга функция на приземния етаж или на отделните помещения, различна от тази да обслужват двата жилищни етажа). Доказателствата по делото сочат по категоричен начин, че при възникването на етажната собственост приземният етаж е имал характер на обща част по предназначение. Това означава, че с извършеното дарение на първия жилищен етаж и с продажбата на втория жилищен етаж са били прехвърлени и съответните идеални части от приземния етаж като неотделими от вещното право на

собственост върху двата самостоятелни обекта.

Без значение е намерението на първоначалните собственици В. и С. Й.и да обособят жилище за себе си в приземния етаж, защото неговото предназначение не е било променено нито фактически, нито юридически при учредяването на етажната собственост.

Въпреки заключението на вещото лице, че е допустимо приземния етаж да бъде преустроен в жилищен, както бе посочено по-горе липсват доказателства за такава промяна. Установи се, че още от 2009 година, ответниците М. и Ц. Ц.и упражняват фактическа власт върху част от приземния етаж, докато не бяха събрани доказателства, за каквито и да е действия от страна на родителите към обособяване на приземния етаж в самостоятелен жилищен такъв.

По изложените съображения, съдът намира, че предявеният иск с правно основание чл.124 ал.1 от ГПК следва да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

С оглед изхода на спора по този иск, следва на същите основания да бъде отхвърлен и искът по чл.537 ал.2 от ГПК за отмяна на н.а. за собственост върху недвижим имот №43, т. I, рег. №718, дело №39 от 2016 год. на Яна Д.а-Нотариус рег. №552 по РНК.

#### ОТНОСНО РАЗНОСКИТЕ:

С оглед изхода на спора и на основание чл.78 ал.3 от ГПК и представен списък на разноските по чл.80 от ГПК съдът намери, че ишците следва да бъдат осъдени да заплатят на ишците поотделно за всеки от тях сума в размер на по 2 000 лева, от които по 1 750 лева за адвокатско възнаграждение и по 250 лева за депозит за възнаграждение на вещо лице.

Водим от горното съдът

### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен и недоказан предявеният от В. Ц. Й., заместен от своите правоприменници С. Х. Й., ЕГН-\*\*\*\*\* и Х. В. Ц., ЕГН-\*\*\*\*\* иск с правно основание чл.124 ал.1 от ГПК против Ц. В. Ц., ЕГН-\*\*\*\*\* и М. В. Ц.а, ЕГН-\*\*\*\*\* , по силата на който да бъде признато за установено по отношение на тях, че ответниците не са собственици на 1/2 идеална част от недвижим имот, представляващ : ПРИЗЕМЕН ЕТАЖ от ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, състояща се от два жилищни етажа и приземен етаж, с планоснимачен номер 3144 на сградата съгласно скица, със застроена площ от 112.80 кв.м., състоящ се съгласно одобрен архитектурен проект от : лятна кухня, работилница, котелно помещение, ПРУ, коридор, стълби, клозет и мокро помещение, при съседни на приземния етаж от три страни Двор и Съседна сграда, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което сградата е построена, представляващо Урегулиран поземлен имот IV-2018 в кв. 182 по регулационния план на гр.Етрополе, одобрен със Заповед №АБ-87/04.04.1986 г., с урегулирана площ от 536 кв.м., при съседни : от две страни улици, УПИ V-2018, УПИ III-2018.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен и недоказан предявеният от В. Ц. Й., заместен от своите правоприменници С. Х. Й., ЕГН-\*\*\*\*\* и Х. В. Ц., ЕГН-\*\*\*\*\* иск с правно основание чл.537 ал.2 от ГПК против Ц. В. Ц., ЕГН-\*\*\*\*\* и М. В. Ц.а, ЕГН-



\*\*\*\*\*, по силата на който да бъде отменен нотариален акт за собственост № 43, том I, рег. № 718, дело № 39/2016 г. на Яна Д.а - Нотариус рег. № 552 по Регистъра на НК, в частта му, в която ответниците са признати за собственици на „съответните идеални части от ПРИЗЕМЕН ЕТАЖ от ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с кад. № 3144, на кота -2.45, със застроена площ от 112.80 кв.м., състоящ се съгласно одобрен архитектурен проект от : лятна кухня, работилница, котелно помещение, избено помещение, коридор, стълби, тоалетна и мокро помещение".

ОСЪЖДА С. Х. Й., ЕГН-\*\*\*\*\* и Х. В. Ц., ЕГН-\*\*\*\*\* да заплатят на Ц. В. Ц., ЕГН-\*\*\*\*\* сумата в размер на 2 000 /две хиляди лева/ разноси по делото.

ОСЪЖДА С. Х. Й., ЕГН-\*\*\*\*\* и Х. В. Ц., ЕГН-\*\*\*\*\* да заплатят на М. В. Ц.а, ЕГН-\*\*\*\*\* сумата в размер на 2 000 /две хиляди лева/ разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред СОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Етрополе:** \_\_\_\_\_