

РЕШЕНИЕ

№ 213

гр. София, 22.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Иво Дачев

Членове: Мария Георгиева
Асен Воденичаров

при участието на секретаря Теодора Т. Ставрева
като разгледа докладваното от Мария Георгиева Въззивно гражданско дело
№ 20211000503621 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 и следв. от ГПК.

С решение от 09.07.2021г., постановено по гр. дело № 6359/2015г., Софийски градски съд е признал за установено на основание чл. 124, ал.1 ГПК в отношенията между ищеца **Н. Б.** и ответниците **В. Е. С., Н. К. и ЖСК „Български художник“**, че последните не притежават право на собственост върху 12945/20595 идеални части от недвижим имот - апартамент № 35, намиращ се в гр. София, Район „****“, четвърти етаж, вход „В“ на жилищната сграда на блок № 259, в ж.к. „****“, с площ от 129, 25 кв.м., състоящ се от четири стаи, кухня, баня, тоалетна, мокро помещение, предверие, коридори и три балкона, при съседни – от север: ап. 42 от вх. „Г“, от изток- стълбище и двор, от юг- двор, от запад-двор, отдолу ап.34 и отгоре ап.36, заедно с мазе № 11 с полезна площ от 5, 77 кв.м., заедно с 6, 469% идеални части от общите части на вх. „В“ от сградата и 0, 682% идеални части от правото на строеж върху УПИ с площ от 8 500 кв.м., съставляващ по скица парцел I, в кв.133д по плана на гр. София, м. „Красно село-Плавателен канал“, утвърден със Заповед № РД-09-50-83/ 24.02.2000г. на Главния архитект на гр. София, който имот е описан в Нотариален акт за собственост на жилище, построено от ЖСК „Б.Х.“ №**, том II, рег. № 8469/2010г., дело № 275/2009г. от 27.08.2010г. на нотариус В. М., с рег. № *** в регистъра на Нотариалната камара и с район на действие СРС и е отменил на основание чл. 537, ал. 2 ГПК в Нотариален акт за собственост на жилище, построено от ЖСК „Б.Х.“ №95, том II, рег. № 8469/2010г., дело № 275/2009г. от 27.08.2010г. на нотариус В. М., с рег. № *** в регистъра на Нотариалната камара и с район на действие СРС.

Недоволни от решението са останали въззивниците В. Е. С. и Н. М. К., които го обжалват в срок, с оплаквания за неправилност и незаконосъобразност. Към тяхната жалба се е присъединила и ЖСК „Български художник“. Формулирано е искане въззивният съд да отмени атакуваното решение и да отхвърли отрицателения

установителен иск като неоснователен.

Въззиваемият Н. Б. оспорва жалбата и моли решението да бъде потвърдено.

В настоящото производство доказателства при условията на чл. 266 ГПК не са ангажирани.

Въззивната жалба е подадена от надлежни страни в законоустановения срок срещу подлежащ на въззивен контрол съдебен акт, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество на въведените в нея основания, въззивната жалба се явява основателна, поради следното:

Производството е образувано пред Софийски градски съд по отрицателен установителен иск на Н. Б. против В. Е. С., Н. М. К. и ЖСК „Български художник“ с правно основание чл. 124, ал.1 ГПК, съединен с искане за отмяна по реда на чл. 537, ал.2 ГПК Нотариален акт за собственост на жилище, построено от ЖСК „Българските художници“ №**, том II, рег. № 8469/2010г., дело № 275/2009г. от 27.08.2010г. на нотариус В. М., с рег. № *** в регистъра на Нотариалната камара и с район на действие СРС.

По делото са представени и приети като доказателства на л. 13, л.14, 15 нотариален акт № 68, том III, рег. № 13364, дело № 453/2009г., Нотариален акт № 65, том III, рег. № 13359, дело № 450/2009г. и Нотариален акт № 171, том II, рег. № **24, дело № 507 от 2010г., от които е видно съдържанието си правните сделки, посредством които ищеца Н. Б. формално е придобил право на собственост върху 12095/20595 идеални части от недвижим имот, представляващ парцели I, II, III и IV от квартал 133-д, по плана на гр. София, местността „Красно село - Плавателен канал“, с обща площ от 20 595 квадратни метра.

Приложен е и протокол за опис на недвижим имот по изп. дело № 20088510401559 по описа на ЧСИ М.П., според който при извършване на описа на 15.12.2008г., процесният недвижим имот, представляващ парцели I, II, III и IV от квартал 133-д, по плана на гр. София, местността „Красно село - Плавателен канал“ е „изцяло застроен“ без конкретно описание на т.нар. застрояване.

Като доказателства по делото са приети преписи от нотариално дело № 275/2009г. по описа на нотариус В. М., с рег. № ** при НК и район на действие, които са били взети предвид при съставянето на Нотариален акт за собственост на жилище, построено от ЖСК „Български художници“ том II, рег. № 8469/2010г. дело № 275/2009г. с който е признато правото на собственост на В. Е. С. и Н. М. К..

С протокол № 9/30.05.1989г. ИК на ОНС „***“ определя ЖСК „Български художник“ за инвеститор на 9 жилищни блока в западната част на парцел V, кв.133Д, м.„Красно село – плавателен канал“, София. ЖСК следвало да внесе в определения срок в ГДИС, фонд „Жилищно строителство“ определената сума на правото на строеж съгласно чл. 185, ал. 2 ЗТСУ. Указва се, че при незапочване на строителството в двугодишен срок, ИК на ОБНС ще отмени решението, с което като инвеститор е определено ЖСК „Български художник“. Представена е справка за цената на правото на строеж за обект на ЖСК „Български художник“ от 02.02.1990 г., изготвена от ГДИС, дирекция „Жилищно строителство“, според която стойността на правото на строеж възлиза на 226 805 лв., както и за кредитен превод на сумата 229 073, 05 лв., извършен на 6.02.1990г. за отстъпеното право на строеж.

С нотариален акт № 183/1994 г., (л.205) на 19.05.1994г., Съюзът на българските художници дарил на ЖСК „Български художник“ 1/10 ид.ч. от притежаваните 8500/20595 ид.ч. от правото на собственост върху парцел V, кв.133Д, м.„Красно село – плавателен канал“, София, а с н.а. № 184/1994г. (л.204) продал на ЖСК останалите

9/10 ид.ч. от притежаваните 8500/20595 ид.ч. от правото на собственост върху описания парцел.

Прехвърлителят по сделките се е легитимирал като собственик с н.а. № 162/1975г., с който Съюз на българските художници е признат за собственик, на основание проведено отчуждително производство на имоти с обща площ 8500 кв.м., съставляващи парцел IV, кв. 133 по плана на гр. София.

От представеното по делото удостоверение № ТК-94-Б-8/1995г. от 06.03.1997г. (л.210) , както и от писмо изх. № ТИ-92-00-144/1999г. от 18.11.1999г. от главния архитект на София се установява, че със заповед № 165/30.05.1964г. парцел № IV, кв. 133-д бил отреден за нуждите на СБХ, за изграждане на магазини и ателиета, и са започнали отчуждителни процедури. След изплащане от СБХ на обезщетенията на правоимащите за отчуждените имоти и приспадане на маломерни части и придаването им на ПП „Червена звезда”, СБХ остава собственик на 8500 кв.м. и в полза на съюза е издаден констативен нотариален акт № 162/1975г. Със заповед № 236/1978г. парцел IV получава нова сигнатура – парцел VI, в кв. 133-д, а от северната му страна е парцел V, отреден за нуждите на Съюза на архитектите в България.

От разрешения за строеж № 75/21.06.1990г. и 87/18.07.1990 г. и 60/21.05.1991г. се установява, че на „ЖСК „Български художник” е разрешено строителството на жилищни блокове № № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10 в парцел № V, в кв. 133-д по плана на гр. София, м.”Красно село – Плавателен канал”, съобразно одобрени архитектурни проекти от 20.06.1990г. /за блокове 1,2 и 3/ и от 10.

Представени са и протоколи за определяне на строителна линия и ниво № № 8/29. 06. 1990 г. /за блокове 1,2 и 3/и 14/2. 08. 1990 г. /за блокове 4,5,6,7,8,9,10/, в които ЖСК „Български художник” е посочен като суперфициар. Архитектурните проекти за сградите на ЖСК „Български художник” са одобрени на 21. 06. 1990 г. и на 10. 07. 1990 г., видно от писмо от 25. 09. 2000 г. на СО.

На л. 213 от първоинстанционното делото е ангажиран констативен протокол от 23. 10. 2007 г. по чл. 181, ал. 2 ЗУТ, в който е посочено, че процесните десет жилищни сгради са изградени в груб строеж по смисъла на пар. 5, т. 46 ДР на ЗУТ, но изпълненото строителство е в отклонение от одобрените строителни книжа и е забранено ползването на неприетия по установения законов ред строеж.

С протокол , приет с решение № 4.1. от Общото събрание на ЖСК „Български художник“ по чл. 35, ал. 1 ЖСК, проведено на 06.10.2007г. е приета за окончателна цената на имотите и за разпределяне на жилищата и ателиетата, съгласно чл. 28, ал.1, т.5 ЖСК.

Представен е и констативен протокол от 6. 12. 2007 г., в който е посочено, че жилищните блокове са изградени в груб строеж в началото на 1994 г.

От заключението на вещото лице по изготвената и неоспорена съдебно-техническа експериза (л.277) се констатира, че бл. 259 към 27.08.2010г, в който се намира процесният ап. 35 не е бил въведен в експлоатация, а сградата е била изградена в груб строеж по смисъла на пар.5, т.46 от ДР на ЗУТ. Вещото лице е посочило, че размерът на допълнителните разходи, които са необходими за завършване на сградата на блок 259, в който се намира процесния апартамент – до степен на завършеност за да бъде въведен в експлоатация възлизат на 4 080 010 лева.

ЖСК „Български художник” е вписана в регистъра за кооперациите и жилищностроителните кооперации с определение № 155 от 28. 12. 1984 г. по ф.д. № 56/1984 г. на СРС, видно от удостоверение от 12. 04. 2010 г. по ф.д. № 982/89г. на СГС. Представен е устав на ЖСК „Български художник”, списък на член-кооператорите към 23. 06. 2009 г. /сред които фигурират и въззивниците/, разпределителен протокол на

жилищата в жилищната сграда на ЖСК „Български художник“ и допълнения към него /с който процесният апартамент е разпределен на В. Е. С. и Н. М. К. / и удостоверение на УС на ЖСК, че същият не е обжалван и е влязъл в сила, протокол за одобряване на сборна таблица за разпределяне по площи и проценти на общите части на жилищната сграда на ЖСК „Български художник“, удостоверение – съгласие на УС на ЖСК за снабдяване на член-кооператорите с нотариални актове, декларация на УС на ЖСК за изпълнение на всички задължения по изпълнение на сградата в груб строеж.

При горните фактически констатации, съдът прави следните изводи:

По делото няма спор относно факта, че към момента на съставяне на процесния нотариален акт, сградата не е била въведена в експлоатация, но е била построена във фаза „груб строеж“. От това следва, че правото на строеж върху сградата се е трансформирало в право на собственост върху отделните обекти в нея. Фазата на строителна дейност е неотнормима към вещно-правния ефект на съставения в полза на член-кооператор нотариален акт. За снабдяването с нотариален акт по чл. 35 ЗЖСК няма нормативно изискване обектът да е въведен в експлоатация. Решението на кой, достатъчен за определяне на цена на имотите и припадащите се идеални части от общите части на сградата и от мястото, съответно от правото на строеж, етап от строителството на сградата, ще се вземе решението по чл.35, ал.1 ЗЖСК, е правомощие на Общото събрание на ЖСК. Релевантното за спора обстоятелство е, че процесните решения на ОС на ЖСК, за които няма спор, че са влезли в сила, като необжалвани, предхождат снабдяването на ищецът в първоинстанционноото производство с нотариален акт.

Настоящият състав не споделя извода на СГС, че праводателят на ЖСК „Български художник“ – Съюзът на българските художници, не е собственик на терена, върху който е построена сградата, в която се намира процесният апартамент. СБХ придобива собствеността върху имот с площ от 8500 кв.м., представляващ парцел IV от кв.133д по рег. план на м. “Красно село – Плавателен канал“ след отчуждаване на имотите в кадастралната основа на парцел IV и заплащане, в хипотезата на чл.39 ЗПИНМ/отм./ и § 95 и § 100, ал.2 ППЗПИНМ /отм./, като в случая не държавата, а обществената организация става собственик на отчуждените имоти. На това основание СБХ се легитимира като собственик на терена с констативен нотариален акт № 162 от 16.04.1975г., издаден съгласно чл.289 ППЗТСУ.

По силата на изменението на ЗРП, извършено със Заповед № РД-50-09-322/ 25.05.1986г., процесният имот е обединен със съседния парцел V, отреден за нужди на Съюза на архитектите, в един общ парцел V с площ от общо 20 595 кв.м., отреден за многоетажно строителство. САС споделя извода, че в случая има обединяване на парцели, отредени по регулационен план за обществени мероприятия по чл.22 ЗТСУ. Поради това не е възникнала съсобственост на основание чл.29, ал.3 и чл.31, ал.2 ЗТСУ.

Въпреки че Н. Б. е собственик на 12945/20595 идеални части от УПИ I, с площ от 8500 кв.м., върху който се намира процесната жилищна сграда, той не е придобил собствеността на толкова идеални части и от построената в парцела жилищна сграда, в която се намира и процесният апартамент. С публичната продан по изп.д. № 20088510401559 по описа на ЧСИ М. П. е придобита само собствеността върху 12095/20595 идеални части върху четири урегулирани поземлени имота с обща площ 20595 ид.ч. Съобразно ТР 5/18.05.2017 г. по т.д. 5/2015 г. ОСГК ВКС при учредено право на строеж е възможно придобиване на собствеността над земята, без построеното над нея. С възлагателното постановление не са изключени изрично построените в парцелите жилищни сгради. Влязлото в сила възлагателно постановление на съдебен изпълнител, издадено след проведена публична продан на

недвижим имот, ще породи вещноправно действие и ще прехвърли собствеността върху възложения имот заедно с приращенията, представляващи самостоятелни обекти на правото на собственост и неизключени изрично с възлагателното постановление, само ако и приращенията-самостоятелни обекти на правото на собственост са били обект на принудително изпълнение. Прехвърлят се правата само върху продадените вещи, а такива не биха могли да бъдат обекти на право на собственост, по отношение на които публична продажба не е провеждана, доколкото възлагането на имота е само етап от процедурата на публичната продажба, предвидена като способ за изпълнение върху недвижими вещи за сибирене на парични задължения. През 1990 г. „ЖСК „Български художник“ е придобила право на строеж за 9 жилищни сгради. Ограниченото вещно право, принадлежащо на субект, различен от собственика на терена, изключва прилагането на принципа за приращение.

След провеждането на публичната продажба изпълнителното дело и влизане в сила на възлагателните постановления, собствеността върху парцелите и жилищните сгради е принадлежала на различни лица. Собствеността върху имотите, съставляващи УПИ I „За строителство на жилища, ателиета, подземни и надземни гаражи“, УПИ II „За строителство на жилища, ателиета, подземни и надземни гаражи“, УПИ III „За трафопост и КОО“ и УПИ IV „За трафопост и КОО“ е принадлежала на А. З. Н. /собственик на 12095/20595 ид.ч. от всеки от парцелите/, на Й. и В. Б. /собственици на 850/20595 ид.ч. от всеки от парцелите/ и ЖСК „Български Художник“ /собственик на 7650/20595 идеални части от всеки от парцелите/. Построената в УПИ I „За строителство на жилища, ателиета, подземни и надземни гаражи“ жилищна сграда – жилищен блок № 259, в който се намира процесният апартамент е останала в съсобственост между Столична община /притежаваща 12095/20595 ид.ч./ и ЖСК „Български художник“ /8500/29595 ид.ч./.

По отношение на придобитите от Й. К. Б. през време на брака му с В. Н. Б. (родители на ищеца Н. Б.) 8500/20595 ид. части от урегулирания поземлен имот на основание участието в публична продажба, обявяването за купувач и възлагане на правото на собственост върху посочените идеални части следва да се заключи, че продажбата е осъществена само върху идеалните части от терена, без построените в парцелите жилищни сгради. Върху 8500/20595 идеални части от жилищните сгради /общо 20 бр./ не е насочвано принудително изпълнение, същите не са били предмет на извършения от съдебния изпълнител опис, не са изнасяни на публична продажба, нито са били предмет на изготвеното от съдебния изпълнител възлагателно постановление.

Н. Б. не е придобил собствеността върху 12945/20595 идеални части от процесния апартамент и на основание прехвърлителните сделки сключени 2009г. и 2010г. /договори за дарение и покупко-продажба/, тъй като към сключването им прехвърлителите /дарители и продавачи/ са били собственици на идеални части от терена, но не и на построените върху четирите парцела жилищни сгради и трафопостове.

Вярно е, че според възприетото в съдебната практика разрешение, ако с прехвърлителна сделка, имаща за предмет право на собственост върху застроен недвижим имот, страните не са изключени изрично построените в имота сгради се счита, че се прехвърля и собствеността върху сградите, но това е приложимо само за случаите, при които прехвърлителите на имота са и собственици на построените върху същия сгради. В хипотезите, при които собствеността върху земята и върху сградата принадлежи на различни лица презумпцията на чл. 92 ЗС е изключена, собствениците на терена не са собственици на построеното и не могат да прехвърлят права върху сградите.

Поради несъвпадение между изводите на въззивната инстанция с тези на

градския съд, обжалваното решение следва да бъде отменено и вместо него постановено друго, с което предявеният отрицателен установителен иск бъде отхвърлен като неоснователен.

Така мотивиран, съдът:

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение от 09.07.2021г., постановено по гр. дело № 6359/2015г., Софийски градски съд и вместо него постановява:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Н. Б. против В. Е. С., Н. М. К. и ЖСК „Български художник“ иск с правно основание чл. 124, ал.1 ГПК, съединен с искане за отмяна по реда на чл. 537, ал.2 ГПК Нотариален акт за собственост на жилище, построено от ЖСК „Българските художници“ №**, том II, рег. № 8469/2010г., дело № 275/2009г. от 27.08.2010г. на нотариус В. М., с рег. № *** в регистъра на Нотариалната камара и с район на действие СРС, като неоснователен.

Решението подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____