

РЕШЕНИЕ

№ 273

гр. гр.Несебър, 16.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година
в следния състав:

Председател: Н.Р.М.Б.

при участието на секретаря К.Ил.Л.
като разгледа докладваното от Н.Р.М.Б. Гражданско дело № 20222150100439
по описа за 2022 година

Делото е за делба и е във фазата по допускането.

Производството е образувано по повод исковата молба на Д. Д. Р., ЕГН, с адрес за призоваване: обл. Х., общ. С., с. К., против „.....“ ООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., район ..., ул. „Н.И.“ № 7, представлявано от управителя Д. М.. Твърди се, че страните са съсобственици с равни дялове на поземлен имот с идентификатор ... по КККР на село Р., общ. Несебър, обл. Бургас, одобрена със Заповед № 18-58 от 16.04.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК- Бургас, последно изменение със Заповед № 18-5866/30.04.2014 г. на Началника на СГКК- Бургас, на площ от 618 кв.м., съгласно актуална скица, с трайно предназначение- урбанизирана територия, начин на трайно ползване- ниско застрояване (до десет метра), с административен адрес: село Р., ул. „.....“ № 7, граници: поземлени имоти с идентификатори: 61056.501.354, 61056.501.358, 61056.501.524, 61056.501.356 и 61056.501.355. Сочи се, че в течение на годините страните били в продължителни спорове за собствеността върху този недвижим имот и поради създадените в тази връзка недобри отношения помежду им не били постигнали съгласие за провеждане на процедура и извършване на доброволна делба на съсобствения им имот, въпреки проведена среща между тях при първоначалните опити на ищеца за това. Предвид на това се моли да бъде допусната и извършена делба на имота при квоти по 1/2 идеална част.

В срокът по чл. 131 от ГПК постъпи писмен отговор от ответното дружество, с който се излагат съображения, че предявения иск е недопустим, неоснователен и

недоказан. Сочи се, че ищеца не е собственик на поземлен имот с идентификатор ... по КKKP на с. Р.. Твърди се, че с Нотариален акт № 4, том 17, рег. № 14355, дело №/16.09.2011 г. по описа на Нотариус Ст....., рег. № ... на НК, ответното дружество закупило от Т.С. и нейния съпруг правото на собственост върху процесния имот. Впоследствие по силата на Разрешение на строеж № 7/31.01.2012 г. на главния архитект на Община Несебър дружеството е изградило в процесния имот четириетажна жилищна сграда в режим на етажна собственост. Видно от Констативен протокол № 327/25.10.2012 г. на Община Несебър жилищната сграда била изградена в степен на завършеност „груб строеж“ през 2012 г. и била въведена в експлоатация. Твърди се, че от 2010 г. ищецът не бил предявявал по никакъв начин собственически претенции върху този имот и имота винаги бил във владение на ответното дружество. Изтъква се, че ищецът е използвал при продажбата на имота неистинско пълномощно от бившата си съпруга Р. Р.а, която провела успешно иск с правно основание чл. 24, ал. 4 от СК. Сочи се, че видно от констативен нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 29, том 16, рег. №, дело №/23.12.2019 г. по описа на нотариус Ст..... с рег. № ... на НК, с район на действие Районен съд - Несебър, ответното дружество било изключителен собственик на поземлен имот с идентификатор ... по КKKP на с. Р., общ. Несебър, обл. Бургас. В тази връзка се навежда възражение за придобивна давност, която за ответното дружество като добросъвестен владелец, била изтекла на 07.04..... г. Наред с това се сочи, че дори хипотетично да се допусне, че процесния имот е съсобствен между страните, то същия е неподеляем, тъй като съгласно ППВС № 2/1982 г. се приема, че е недопустима съдебна делба на съсобствен поземлен имот, в който има построена сграда в режим на етажна собственост. Предвид изложеното се моли производството да бъде прекратено, поради недопустимост на исковата претенция. Алтернативно се моли да бъде постановено решение, с което да се отхвърли предявения иск като неоснователен.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, приложения по делото доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По отношение на наведеното възражение за недопустимост на производството, съдът го намира за неоснователно. Дадените в цитираното от ответника ППВС № 2/1982 г. тълкувания са в смисъл, че ако се установи обстоятелството, че в имота има построена сграда в режим на етажна собственост, ведно с още няколко условия, съдебната делба е недопустима, което рефлектира върху основателността на предявената претенция по чл.34 ЗС, а не върху нейната допустимост.

От представените по делото писмени доказателства и съдебни решения се установява следната фактическа обстановка:

Ищецът и Р. В. Р.а, през 1993 г., в режим на съпругеска имуществена общност,

са придобили собствеността върху процесния имот.

С нотариален акт от 2010 г. на нотариус, ищецът- лично и като пълномощник на съпругата си Р. Р.а, са продали на Т.Я.С. по време на брака ѝ с Г.Т.С., имота. Последните двама, с н.а. от 2011 г. са го продали на ответното дружество.

С решение по гр.д. № .../2012 г. по описа на НРС, потвърдено от БОС, е прието за установено по иск с правно основание чл.24 ал.4 от СК, предявен от Р. В. Р.а, ЕГН *****, против Д. Д. Р., ЕГН *****, Т.Я.С. ЕГН *****, и Г.Т.С., ЕГН *****, че договорът, сключен на 07.04.2010 г. с нотариален акт № 89/07.04.2010 г. на нотариус с рег. № 600, с който Д. Д. Р., действащ лично и като пълномощник на Р. В. Р.а, продава на Т.Я.С. по време на брака ѝ с Г.Т.С., недвижим имот, съставляващ ПИ с идент. № ... по кадастралната карта на с. Р., е недействителен по отношение на Р. В. Р.а.

Впоследствие от страна на „.....“ ООД е бил предявен иск срещу Д. Р.- ищеца в настоящото производство, като с Решение № 102/03.07.2017 г. по гр.д. № 4192/2016 г., ВКС е отхвърлил предявения иск за признаване за установено, че дружеството е собственик на ½ ид.ч. от имота. Върховната инстанция е приела в мотивите си, че с решението по гр.д. № .../2012 г. съдът е обявил за недействителна цялата сделка, вследствие на което имота се е върнал в патримониума на Д. Р. и Р. Р.а при квоти по ½ ид.ч. за всеки един.

С н.а. от 2014 г., Р. Р.а е заменила своята ½ ид.ч., прехвърляйки я на „.....“ ООД. За другата ½ ид.ч., останала в собственост на Д. Р., няма доказателства по делото да е била отчуждавана.

С оглед на така описаните доказателства, съдът намира, че понастоящем имота следва да се счита за съсобствен между двете страни по делото при равни квоти.

Приложеният по делото н.а. № 4, том XVII, н.д. №/2011 г., не разколебава този извод предвид на това, че договора, с който Т.С. и Г.С. са се легитимирали за собственици пред нотариуса, е бил обявен за недействителен с решението по гр.д. № .../2012 г. на НРС.

По делото е представен н.а. № 29, том XVI, н.д. №/2019 г., на нотариус Ст....., с който ответното дружество е признато за собственик на имота на основание замяна, частно правоприемство и давностно владение. От страна на ищеца се оспори обстоятелството, че дружеството е придобило по давност имота, като се сочи, че такава не била изтекла, нито пък било настъпило правоприемство. Така описаният нотариален акт не променя горния извод за наличие на съсобственост между страните по делото. Както бе посочено правоприемство в полза на ответника не е настъпило, тъй като праводателите му Т. и Г.С.и не са придобили имота на годно правно основание- тяхното основание е било обявено за недействително. Извършената през 2014 г. замяна легитимира „.....“ ООД за собственик, но само за ½ ид.ч. от имота. Посоченото в

нотариалния акт и наведеното в писмения отговор възражение за придобиване на останалата $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота по давност от страна на дружеството, не се доказва по делото. Видно от описаните по-горе водени граждански дела, по които настоящите страни също са участвали, още през 2012 г. са започнали съдебни спорове между страните с предмет процесния имот, приключили през 2017 г., поради което към датата на завеждане на настоящото дело не са били изтекли нито един от сроковете по чл.79 ЗС. Очевидно е, че Д. Р. през целия този период е предявявал претенции върху своята част от имота, поради което и ако действително ответното дружество владее имота от 2010 г. до настоящия момент, то давностния срок следва да започне да тече от 2017 г. Към датата на образуване на настоящото производство- 20.04.2022 г. не е изтекъл дори 5-годишния срок, поради което това възражение не следва да се приеме за доказано, като в тази връзка не следва да се зачете и действието на констативния нотариален акт от 2019 г.

Въпреки това обаче, делба на имота не може да бъде допусната по следните съображения:

По делото няма спор, че в процесния имот има изградена сграда в режим на ЕС. Това се установява и от заключението по изготвената СТЕ. Пак от заключението става ясно, че цялата останала незастроена част от имота съставлява прилежаща площ към сградата и няма останала част, която да може да се обособи в самостоятелен парцел съобразно строителните правила и норми, нито пък в този му вид за имота може да се получи и разрешение за строеж. В т.1г на ППВС № 2 от 04.05.1982 г. е прието, че не е допустима делба на съсобствен парцел, предназначен за малоетажнo или средноетажнo жилищно или вилно застрояване, който е застроен с жилищни сгради, които са изключени от съсобствеността, когато съсобственикът, който не притежава сграда или част от нея, може съгласно чл.58, ал.1 да получи разрешение да построи такава в съгласие със строителния план. При действието на аналогичната на чл.58, ал.1 разпоредба на чл.183, ал.4 ЗУТ, е постановена задължителна съдебна практика /решение № № 87 от 07.07.2011 г. по гр.д.№ 825 от 2010 г. на ВКС, ГК, Второ г.о., решение № 293 от 12.12.2011 г. по гр.д.№ 265 от 2011 г. на ВКС, ГК, Второ г.о., решение № 476 от 07.03.2013 г. по гр.д.№ 56 от 2012 г. на ВКС, ГК, Първо г.о., решение № 296 от 09.01.2014 г. по гр.д.№ 4456 от 2013 г. на ВКС, ГК, Първо г.о., постановени по реда на чл.290 ГПК/, в която е прието че делбата на урегулиран поземлен имот, в който само част от съсобствениците на имота са построили сграда, е допустима само ако от имота могат да се обособят два УПИ с размери и площ съгласно изискванията на чл.19 ЗУТ и ако не е допустимо застрояването на имота със сграда на останалите съсобственици в хипотезата на чл.183, ал.4 ЗУТ- без съгласието на съсобствениците на имота, предназначен за ниско жилищно или вилно застрояване. В процесния случай няма данни, а дори и твърдения за това, по отношение на урегулирания поземлен имот да е започнала или да е приключила процедура по чл.201,

ал.3 ЗУТ. Както е посочило вещото лице останалата незастроена част от имота съставлява прилежаща към сградата площ и няма площ, която да може да се обособи като отделен парцел съобразно изискванията на чл.19 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл.38, ал.1 от Закона за собствеността общи части на сградата, в която е създадена етажна собственост, са земята, върху която е построена сградата, дворът и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Земята, върху която е построена сградата винаги е обща част, тъй като без нея сградата не може да съществува, С построяването на сградата теренът е загубил своята самостоятелност и се е превърнал в обслужваща обособените обекти обща част и съответно делбата му е недопустима, както поради предназначението му, така и поради изричната разпоредба на чл.38, ал.3 от ЗС. От показанията на св.Петков се установява, че незастроената част обхваща подход към входа на сградата, зелени площи, изградена била детска площадка. Ето защо дворното място представлява обща част на построената в него в етажна собственост сграда. При преценката за това следва да се съобразява и спецификата на съответния случай, като обстоятелството, че ищеца не притежава собственост в сградата, не променя извода за недопустимост на делбата на посочените по- горе основания, което прави иска неоснователен.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК, ищецът следва да бъде осъден да възстанови на ответника сторените от същия съдебно- деловодни разноски, възлизащи на сумата от общо 1700 лв., от които 1200 лв.- адвокатско възнаграждение, и 500 лв.- възнаграждение на вещо лице.

С оглед изхода на спора ищецът следва да бъде осъден и да заплати по сметка на РС- Несебър държавна такса в размер на 100 лв. на основание чл.9 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК.

Мотивиран от горното, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на Д. Д. Р., ЕГН, с адрес за призоваване: обл. Х., общ. С., с. К., против „.....“ ООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., район ..., ул. „Н.И.“ № 7, представлявано от управителя Д. М., за допускане на съдебна делба при равни квоти на Поземлен имот с идентификатор ... по КККР на село Р., общ. Несебър, обл. Бургас, одобрена със Заповед № 18-58 от 16.04.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК- Бургас, последно изменение със Заповед № 18-5866/30.04.2014 г. на Началника на СГКК- Бургас, на площ от 618 кв.м., с трайно предназначение- урбанизирана територия, начин на трайно ползване- ниско застрояване (до десет метра), с административен адрес: село Р., ул. „.....“, № 7, граници: поземлени имоти с идентификатори: 61056.501.354, 61056.501.358, 61056.501.524, 61056.501.356 и

61056.501.355.

ОСЪЖДА Д. Д. Р., ЕГН, с адрес за призоваване: обл. Х., общ. С., с. К., да заплати на „.....“ ООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., район ..., ул. „Н.И.“ № 7, представлявано от управителя Д. М., сумата от **1700 лв.** /хиляда и седемстотин лева/, представляващи разноски.

ОСЪЖДА Д. Д. Р., ЕГН, с адрес за призоваване: обл. Х., общ. С., с. К., да заплати по сметка на РС- Несебър сумата от **100 лв.** /сто лева/, представляващи държавна такса.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от уведомяването на страните за изготвянето му пред Окръжен съд- Бургас.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____