

РЕШЕНИЕ

№ 7232

....., 09.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 79 СЪСТАВ, в публично заседание на девети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Цв. М.

при участието на секретаря В. В.

като разглежда докладваното от Цв. М. Гражданско дело № 20211110172339 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 341 и сл. ГПК – първа фаза по допускане на делба

Предявен е иск за делба на следния недвижим имот, а именно: 1/ апартамент № 37, находящ се в, състоящ се от една стая, дневна, кухня и други сервизни помещения, с обща квадратура по одобрения план от 65,82 кв. м., при съседни на апартамента: стълбище,, който съгласно схема № 15-1355258/14.12.2021 г. на СГКК –, представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор37, находящ се в, ап. 37, разположен в сграда с идентификатор, с предназначение: жилищна сграда, многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 65,82 кв. м., при съседни: на същия етаж:38 и18, под обекта:34 и над обекта:40, заедно със зимнично помещение без посочени площ и номер в акта за собственост, с декларирана площ от 4,14 кв. м., заедно с 1,106 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята, съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК –, с последно изменение от 14.12.2021 г.; като по отправено от ответницата Ц. Я. В. искане по реда на чл. 341, ал. 2 ГПК с протоколно определение от 13.10.2022 г. в предмета на делбата са включени и следните недвижими имоти, а именно: 2/ апартамент № А9, находящ се в жилищна сграда „А”, на ет. 2, на кота + 5.70 м., със застроена площ от 55,58 кв. м., състоящ се от: входно антре, дневна с кухня, спалня, баня с тоалетна, склад и балкон, при съседни по архитектурни проекти: коридор, апартамент № А8, двор и апартамент № А10, заедно с 2,82 % идеални части от общите части на жилищна сграда „А”, равняващи се на 8,91 кв. м., който недвижим имот съгласно схема № 15-642608/13.06.2022 г. на СГКК –, представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор, находящ се в разположен в сграда с идентификатор с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна сграда или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1, с площ от 55,58 кв. м., с прилежащи части: 2,82 % идеални части от общите части на сграда А, при

съсед: на същия етаж:, под обекта: и над обекта: и, съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК –; 3/ магазин № Б1, находящ се в жилищна сграда „Б“, на приземен етаж на сградата, на кота + 0,00 м., със застроена площ от 39,32 кв. м., състоящ се от: търговска площ и тоалетна, при съсед по архитектурни проекти: двор, улица, стълбищна клетка, общо помещение и коридор, заедно с 4,00 % идеални части от общите части на жилищна сграда „Б“, равняващи се на 6,73 кв. м., който съгласно схема № 15-642610/13.06.2022 г. представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1, с площ от 39,32 кв. м., с прилежащи части: 4,00 % идеални части от общите части на сграда Б, при съсед: на същия етаж: няма, под обекта: и над обекта: ... съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и 4/ гараж № 21, находящ се в общия за двете сгради сутерен, на кота – 3,00 м., със застроена площ от 14,32 кв. м., при съсед по архитектурни проекти: маневрена площ, гараж № 22, гараж № 12, мазе № 2, гараж № 20, заедно с 2,32 % идеални части от общите части на общия за двете сгради сутерен, равняващи се на 13,47 кв. м., който съгласно схема № 15-542602/13.06.2022 г. представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор, с адрес:, р-н „..... бул. „Самоковско шосе“ № 29, бл. А, ет. 1, гараж ПМ Г4, от Г9 до Г25, находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор, с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, с площ от 14,32 кв. м., заедно с 2,32 % идеални части на общия за двете сгради сутерен с прилежащи части: паркоместа Г4, от Г9 до Г25, при съсед: на същия етаж:30, под обекта: няма, над обекта:26,27,24,,25 и ... съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Ищцата Д. Я. Т. твърди, че описаният в исковата молба недвижим имот е придобит от дядо Й ... по време на брака му с, като след смъртта му на 22.02.1992 г. последната е наследила 3/4 идеални части от правото на собственост върху него, а останалите идеални части са наследени от дъщеря му – Поддържа, че с договор за дарение, обективиран в нотариален акт № 195, том LVIII, нот. дело № 11614/19.05.1994 г. по описа на нотариус при СНС, М. Т. С.а е прехвърлила притежаваните от нея 3/4 идеални части от имота в полза на дъщеря си, като си е запазила пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху него. Сочи, че същата е починала на 01.12.2018 г., като е оставила за свои наследници по закон дъщерите си Д. Я. Т. и Ц. Я. Т., а на 01.05.2020 г. е починала и М. Т. С., с което учреденото в нейна полза право на ползване се е погасило. Заявява, че съделителите не могат да постигнат съгласие за доброволна делба, поради което моли да бъде допусната такава при равни квоти - по 1/2 идеална част – за всяка от страните.

Ответницата Ц. Я. В. не оспорва изложените фактически твърдения относно начина на възникване на съсобствеността по отношение на описания в исковата молба недвижим имот, поради което не възразява да бъде допуснат до делба при посочените с нея квоти – по 1/2 идеална част. Заявява, че в качеството им на съсобственици на УПИ XXI-255 от кв. 95 по плана на одобрен със Заповед № РД-09-50-481/23.09.1994 г. и Заповед № РД-06-551/27.12.2001 г., на 30.08.2008 г. страните и наследодателката им са сключили предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство, по силата на който са учредили в полза на „..... право на строеж за построяване на масивна жилищна сграда в имота, като за 26 % от РЗП на сградата взаимно са си учредили право на строеж и са го запазили за реални обекти, индивидуализирани в договора. Пояснява, че след смъртта на с договор за запазване, учредяване и приемане на право на строеж върху недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 94, том X, нот. дело № 1612/2019 г.

страните са запазили и приели учреденото им безсрочно право на строеж за описаните в молба от 18.04.2022 г. /л. 21-23 от делото/ имоти, които са изградени в обект „Две жилищни сгради и подземен гараж“ в поземлен имот с идентификатор УПИ ХХ-9681, кв. 95, м. като същите са построени на етап „груб строеж“ и са приети на 24.03.2022 г., за което е съставен акт – образец № 14/24.03.2022 г. , въз основа на който Столична община, р-н „.....“ е издала констативен протокол № 6/04.04.2022 г. Допълва, че правото на строеж следва да се счита за реализирано, поради което имотите, предмет на същото, представляват годен обект на правото на собственост и могат да бъдат предмет на делбата, отправяйки искане за допускането им до делба при равни квоти - по 1/2 идеална част – за всяка от страните.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 34, ал. 1 ЗС.

Съгласно разпоредбата на чл. 344, ал. 1 ГПК в решението, с което се допуска делбата, съдът се произнася по въпросите между кои лица и за кои имоти ще се извърши тя, както и каква е частта на всеки от съделителите. Следователно, предмет на доказване в тази фаза са съществуването и основанийето за възникване на съсобствеността, страните и обектите на делбата, като установяването на тези правнорелевантни обстоятелства е в доказателствена тежест на съделителите, предявили иска.

По отношение на недвижимия имот, представляващ апартамент № 37, находящ се в, ж. к. „Красно село“, бл. 16, вх. „Б“, ет. 6:

Видно от данните, удостоверени в представения личен регистрационен картон № 57-14-61 на Цветан Григоров Спасов, последният е сключил граждански брак с на 29.08.1949 г.

Между страните не се спори, а и от предметното съдържание на представения нотариален акт за собственост на апартамент (жилище) по чл. 55г от ЗПИНМ № 52, том 10, дело №1852/1969 г. на I-ви Нотариус при СНС се установява, че на 22.03.1969 г., т. е. по време на брака си с, наследодателят на страните - е признат за собственик на апартамент № 37, бл. 16, ет. 6, находящ се в жилищен комплекс „.....“, който е идентичен с апартамент № 37, находящ се в, състоящ се от една стая, дневна, кухня и други сервизни помещения, с обща квадратура по одобрения план от 65,82 кв. м., при съседни на апартамента: стълбище,, ведно със зимнично помещение при съседни: коридор,, заедно със 1,106 % идеални части от общите части на сградата, като видно от схема № 15-1355258/14.12.2021 г. на СГКК – /л. 10 от делото/ по актуални кадастрални данни посоченият имот представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор37, находящ се в, ап. 37, разположен в сграда с идентификатор, с предназначение: жилищна сграда, многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 65,82 кв. м., при съседни: на същия етаж:38 и18, под обекта:34 и над обекта:40, заедно със зимнично помещение без посочени площ и номер в акта за собственост, с декларирана площ от 4,14 кв. м., заедно с 1,106 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята, съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК –, с последно изменение от 14.12.2021 г. Както вече се посочи по-горе, към момента на осъществяване на придобивната сделка от 22.03.1969 г. Цветан Григоров Спасов е бил в брак с, а доколкото имуществените отношения между съпрузите във връзка с придобити вещни права върху недвижими имоти по време на брака им се регулират от нормата на чл. 13, ал. 1 СК от 1968 г. (отм., но действащ към релевантния период), то следва да се направи извод, че процесният описан в исковата молба недвижим имот е придобит от Цветан и Мария Спасови в режим на

съпругеска имуществена общност.

На следващо място, от представеното удостоверение за наследници с изх. № УГ01-11693/07.12.2021 г., издадено от Столична община,..... (л. 6 от делото) се установява, че е починал на 22.02.1992 г., оставяйки за свои наследници по закон – – съпруга и - дъщеря, с оглед на което може да се направи извод, че на основание наследствено правоприемство след смъртта му всяко едно от посочените лица е придобило по 1/2 от наследственото имущество на наследодателя си – арг. чл. 5, ал. 1, вр. чл. 9, ал. 1 ЗН, в т. ч. и по 1/2 идеална част от правото на собственост върху процесното жилище. Доколкото по делото се установи, че последното е закупено по време на брака на ... с, то след смъртта му на 22.02.1992 г. на основание чл. 13, ал. 1 СК (отм.) съществувалата между тях съпругеска имуществена общност се е прекратила, като същата се е трансформирала в обикновена дялова съсобственост при равни дялове – по 1/2 за всеки един от съпрузите. Предвид това, следва да се приеме, че преживялата съпруга е станала носител на общо 3/4 идеални части от правото на собственост върху процесния апартамент, от които: 1/2 идеална част, притежавана на лично основание след прекратяване на съпругеската имуществена общност и 1/4 идеална част, придобита на основание наследствено правоприемство след смъртта на съпруга си, а дъщеря му е станала носител на 1/4 идеална част от правото на собственост върху него, придобита по наследяване след смъртта на баща си.

Също така, въз основа на представения договор за дарение от 19.05.1994 г., обективиран в нотариален акт № 195, том 58, нот. дело № 11614/1994 г. на – нотариус при СНС (л. 7 от делото) се установява, че се е разпоредила в полза на дъщеря си Л. С с притежаваните от нея 3/4 идеални части от правото на собственост върху процесния имот, запазвайки си безвъзмездно право на ползване върху него докато е жива. При това положение, съдът приема, че вследствие на осъществяната дарствена сделка, както и на основание наследствено правоприемство е станала изключителен собственик на процесния апартамент № 37, находящ се в, ведно със зимнично помещение, както и 1,106 % идеални части на сградата и от правото на строеж върху земята. Само за пълнота следва да се отбележи, че дори към момента на смъртта на баща си – 22.02.1992 г., респ. към момента на осъществяване на дарствената сделка - 19.05.1994 г. да е била в брак, то съгласно изричните разпоредби на чл. 13, ал. 2 СК от 1968 г. (отм.), съответно чл. 20, ал. 1 СК от 1985 г. (отм.) придобитите от единия съпруг по време на брака вещни права върху недвижими имоти по наследство или по дарение представляват негово лично имущество, поради което изводът на съда, че въз основа на всяко едно от посочените основания – съответно наследяване и дарение, тя се легитимира като изключителен собственик на процесното жилище не се променя.

На следващо място, по делото не се спори, а и видно от представеното удостоверение за наследници с изх. № УГ01-11693/07.12.2021 г., издадено от Столична община, р-н „Красно село“ (л. 8 от делото) е починала на 02.12.2018 г., като е оставила за свои наследници по закон двете си дъщери – Д. Я. Т. и Ц. Я. В., т. е. страните в настоящото производство по делба, поради което на основание чл. 5, ал. 1 ЗН всяка една от тях е наследила по 1/2 идеална част от включените в наследствената маса на наследодателката си имущества, сред които попада и процесният имот, по отношение на който не се твърди, а и не се установява да са се осъществили впоследствие други юридически факти, довели до промяна в правата върху него, поради което понастоящем състоянието на съсобственост между тях също е налице.

Предвид това, въз основа на събраните по делото доказателства съдът намира, че всяка от страните в настоящото производство се легитимират като носител на по 1/2 идеална част от правото на собственост върху процесния апартамент № 37, находящ се в, ведно със зимнично помещение, както и 1,106 % идеални части на сградата и от правото на строеж върху земята. При така установените правнорелевантни обстоятелства, делбата на същия

следва да се допусне именно при заявените от страните квоти – по 1/2 за всяка от тях.

По отношение на недвижимите имоти, представляващи 1/ апартамент № А9, находящ се в жилищна сграда „А”, 2/ магазин № Б1, находящ се в жилищна сграда „Б” и 3/ гараж № 21, находящ се в общия за двете сгради сутерен:

За процесуална яснота най-напред следва да се отбележи, че съгласно разпоредбата на чл. 341, ал. 2 ГПК в производството по делба всеки от сънаследниците може в първото заседание по делото да поиска с писмена молба да бъдат включени в наследствената маса и други имоти, като съдът намира, че това правило е приложимо и при делба на имоти, съсобствеността върху които не произтича от наследяване. Законодателят не е поставил никакви изисквания към това какви следва да бъдат имотите, за които страните отправят искане за включване в делбата, нито за юридическия факт, от който следва да произтича съсобствеността върху тях, както и за това дали той следва да бъде идентичен с този, породил съсобствеността върху имотите, предмет на първоначално заявената делбена претенция. Ето защо, съдът намира за неоснователно поддържаното в хода на процеса възражение на съделителката Д. Я. Т. за невъзможност за включване в производството по съдебна делба на имоти, които не са съсобствени между страните на основание наследяване. Неоснователно е и твърдението, че принципът, установен в правилото на чл. 69, ал. 2 ЗН за делба на наследство, съгласно който всеки съсобственик може да иска своя дял от съсобствеността в натура, е неприложим в хипотезата на делба на имоти, които са съсобствени между страните на друго основание, доколкото съгласно нормата на чл. 34, ал. 2 ЗС разпоредбите за делба на наследство важат съответно и за делба на съсобствен имот (независимо от какъв придобивен способ е възникнала съсобствеността). Точно обратното, прилагането на този принцип е възможно, когато делбата на всички съсобствени имоти се извърши в рамките на едно съдебно производство, за осигуряването на което е и предвидената в чл. 341, ал. 2 ГПК процесуална възможност, като в преклузивния срок до края на първото съдебно заседание в делбената маса бъдат включени всички останали съсобствени имоти – в този смисъл е Определение № 120 от 29.06.2017 г. по ч. гр. д. № 2158/2017 г., I г. о., ВКС.

Ето защо, доколкото всеки един посочените с молба от 18.04.2022 г. имоти е надлежно включен в предмета на делбата, то съдът дължи разглеждането на въпроса относно наличието на съсобственост по отношение на тях.

В тази връзка по делото е представен предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за строителство от 30.08.2008 г., сключен между, Д. Я. Т. и Ц. Я. В., от една страна, както и, от друга страна, по силата на който в качеството им на съсобственици на недвижим имот, представляващ УПИ ХХІ-255 от кв. 95 по плана на, м., одобрен със Заповед № РД-09-50-481/23.09.1994 г. и Заповед № РД-06-551/27.12.2001 г., учредителите учредяват в полза на дружеството - приобретател право на строеж за построяване на масивна жилищна сграда в имота, като за 26 % от РЗП на сградата взаимно си учредяват право на строеж, запазвайки си срещу това правото да получат реални обекти, които ще бъдат построени, подробно индивидуализирани в чл. 1.1 от договора, като по делото не се твърди, а не се доказва, че между съконтрагентите по сделката е сключен окончателен договор.

Точно обратното, по делото се установява, че след смъртта на, починала на 02.12.2018 г., страните, заедно с останалите съсобственици на поземлен имот с идентификатор № който е идентичен с УПИ ХХІ-255 от кв. 95 по плана на, м., са запазили и взаимно са си учредили безсрочно вещно право на строеж, сключвайки със същото дружество - ... последващ договор за запазване, учредяване и приемане на право на строеж върху недвижими имоти, находящи се в „Два броя жилищни сгради „А“ и „Б“ и подземен гараж“ с общ сутерен, на кота - 3,00 (минус три) метра, състоящ се от 4 (четири)

гаража за 7 (седем) автомобили, 29 (двадесет и девет) паркоместа, 11 (единадесет) мазета и обслужващо помещение към клуб за спортна и развлекателна дейност, със застроена площ на двете сгради от 745,02 кв. м. и РЗП на двете сгради от 3 228,97 кв. м., както следва: жилищна сграда „А”, със застроена площ от 486,38 кв. м. и разгърнатата застроена площ от 2 144,24 кв. м., състояща се от: първи етаж, на кота 0,00 (нула) метра, състоящ се от общо помещение, 4 (четири) магазина, 2 (две) жилища на две нива (първо ниво на кота - 3,00 /минус три/ метра и второ ниво на кота 0,00 /нула/ метра) с прилежащи дворове, втори етаж, на кота + 5,70 м., състоящ се от 7 (седем) жилища, трети етаж, на кота + 8,60 метра, състоящ се от 6 (шест) жилища, четвърти етаж, на кота + 11,50 метра - състоящ се от 5 (пет) жилища и пети етаж, на кота + 14,40 метра, състоящ се от 1 (едно) жилище и жилищна сграда „Б”, със застроена площ от 258,64 кв. м. и разгърнатата застроена площ от 1 084,73 кв. м., състояща се първи етаж, на кота 0,00 (нула) метра, състоящ се от общо помещение, 2 (два) магазина, клуб за спортна и развлекателна дейност и 6 (шест) велосипедни стойки, втори етаж, на кота + 3,60 метра, състоящ се от 4 (четири) жилища, трети етаж, на кота + 6,50 метра, състоящ се от 4 (четири) жилища и четвърти етаж, на кота + 9,40 метра, състоящ се от 4 (четири) жилища, които сгради ще бъдат изградени в гореописания урегулиран поземлен имот, съгласно Виза за проектиране от 26.11.2018 г., издадена съгласно чл. 140, ал. 3, чл. 134, ал. 6 ЗУТ, по действащия ИПРЗ, одобрен с № 606 /26.07.2018 г. на СОС от Главния архитект на Столична община, р-н „.....” и одобрен архитектурен проект от 01.07.2019 г. на Столична община, р-н „.....” като договорът е обективизиран в нотариален акт за запазване, учредяване и приемане на право на строеж върху недвижим имот № 94, том X, нот. дело № 1612/25.07.2019 г. по описа на нотариус Милена Георгиева с рег. № 622 на НК (л. 38-46 от делото). Видно от клаузата на т. 7 от договора съделителките Д. Я. Т. и Ц. Я. В. заедно, в съсобственост, като наследство на си запават и приемат, а останалите собственици им учредяват, безсрочно право на строеж за обектите, находящи се в гореописаните сгради, а именно 1/ апартамент № А9, находящ се в жилищна сграда „А”, на ет. 2, на кота + 5.70 м., със застроена площ от 55,58 кв. м., състоящ се от: входно антре, дневна с кухня, спалня, баня с тоалетна, склад и балкон, при съседни по архитектурни проекти: коридор, апартамент № А8, двор и апартамент № А10, заедно с 2,82 % идеални части от общите части на жилищна сграда „А”, равняващи се на 8,91 кв. м.; 2/ магазин № Б1, находящ се в жилищна сграда „Б”, на приземен етаж на сградата, на кота + 0,00 м., със застроена площ от 39,32 кв. м., състоящ се от: търговска площ и тоалетна, при съседни по архитектурни проекти: двор, улица, стълбищна клетка, общо помещение и коридор, заедно с 4,00 % идеални части от общите части на жилищна сграда „Б”, равняващи се на 6,73 кв. м. и 3/ гараж № 21, находящ се в общия за двете сгради сутерен, на кота - 3,00 м., със застроена площ от 14,32 кв. м., при съседни по архитектурни проекти: маневрена площ, гараж № 22, гараж № 12, мазе № 2, гараж № 20, заедно с 2,32 % идеални части от общите части на общия за двете сгради сутерен, равняващи се на 13,47 кв. м. В същото време по силата на договора за ... е възникнало насрещно задължение за изграждане на посочените по-горе обекти, като с оглед ангажираните по делото писмени доказателства съдът приема, че посоченото дружество надлежно е изпълнило същото. В тази връзка следва да се отбележи, че по въпроса относно понятието „упражняване на правото на строеж“ по смисъла на чл. 67 ЗС са дадени задължителни разяснения с т. 1 от ТР № 1/04.05.2012 г. по тълк. дело № 1/2010 г., ОСГК на ВКС, в което се приема, че правото на строеж се счита за упражнено при изграждане на сградата в груб строеж или завършване на съответния етап на строителството в хипотезата на чл. 152, ал. 2 ЗУТ, т. е. за отделни етапи от строителството. В случая, не се твърди, а и не се доказва да е налице хипотезата на чл. 152, ал. 2 ЗУТ, поради което релевантен се явява въпросът имат ли изградените в процесните две сгради имоти, индивидуализирани в т. 7 от нотариалния акт, характеристиката на „груб строеж“, респ. представляват ли последните самостоятелни обекти на собственост или не. Законова дефиниция на понятието „груб строеж“ се съдържа в § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ, според която то представлява сграда или

постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи. Едва от този момент се счита, че е възникнал обектът на суперфициарна собственост, като преди това сградата е прикрепена към земята и все още не е отделен и самостоятелен обект на собственост. Завършването на цялата сграда в груб строеж е и моментът, в който се придобива собствеността върху отделните обекти в нея, тъй като в този момент то се реализира. В случая, по делото са налице писмени данни относно изграждането на сградите, в които се намира всеки един от посочените по-горе по т. 7.1, т. 7.2 и т. 7.3 обекти от нотариалния акт, до етап „груб строеж“, като в подкрепа на този извод са представените констативен протокол № 6/04.04.2022 г. и акт за приемане на конструкцията от 24.03.2022 г. (л. 25-26 от делото), изготвени от съответните длъжностни лица в кръга на възложените им правомощия, поради което удостоверенията в тях констатации са обвързващи за настоящия съдебен състав. Нещо повече, с оглед представеното удостоверение № 5/05.01.2023 г., издадено на основание чл. 177, ал. 3 ЗУТ и чл. 19б, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 2003 г. (л. 88-89 от делото) към момента на приключване на устните състезания по делото сградите, в които се намират процесните имоти, не само вече са били изградени до етап „груб строеж“, но също така същите са въведени в експлоатация, тъй като е констатирано изпълнението им в съответствие с одобрените проекти, разрешение за строеж № 6/28.01.2020 г. и Заповед по чл. 154, ал. 5 ЗУТ № РМЛ22-РА51-7/13.04.2022 г., издадени от Гл. архитект на Столична община, р-н „.....“

Ето защо, доколкото процесните сгради, в която се намират делбените имоти, са завършени на етап „груб строеж“, то всеки един от индивидуализираните в т. 7.1, т. 7.2 и т. 7.2 от нотариалния акт обекти представлява годен обект на правото на собственост, поради което може да бъде предмет на делба.

На следващо място, по делото не се спори и от приетите 2 броя справки за семейното положение на всяка една от съделителките (л. 85 от делото) се установява, че към момента на реализиране на правото на строеж, чийто предмет са допълнително включените в предмета на делбата 3 броя имоти – 24.03.2022 г., Д. Я. Т. и Ц. Я. В. са били в брак, но въпреки това съдът приема, че същите представляват тяхна индивидуална лична собственост. Това е така, доколкото от съдържанието на нотариален акт № 94, том 10, нот. дело № 1612/2019 г. на нотариус с рег. № 622 на НК става ясно, че реализираното посредством изграждане на делбените имоти право на строеж е придобито от тях по наследство от майка им, поради което и процесните апартамент № А9, находящ се в жилищна сграда „А“, магазин № Б1, находящ се в жилищна сграда „Б“ и гараж № 21, находящ се в общия за двете сгради сутерен, също имат характер на тяхно лично имущество – арг. чл. 22, ал. 1 СК. Нещо повече, изрично в т. VII на учредителната сделка се предвижда, че изградените обекти ще бъдат лична собственост на собствениците – учредители, като съдът приема, че в настоящия случай следва да се приложи по аналогия и възприетото със съдебната практика разрешение, че когато срещу отчужден индивидуален имот на единия съпруг бъде отстъпен в обезщетение недвижим имот макар това да е станало по време на брака, то собствеността на отстъпения имот не се включва в съпругеска имуществена общност, тъй като липсва принос от другия съпруг.

Ето защо, въз основа на събраните по делото доказателства съдът приема, че въз основа на наследствено правоприемство след смъртта на Л. С, починала на 02.12.2018 г., всяка една от страните в настоящото производство се легитимира като носител на по 1/2 идеална част от допълнително включените в предмета на делбата имоти - чл. 5, ал. 1 ЗН, а именно: апартамент № А9, находящ се в жилищна сграда „А“, магазин № Б1, находящ се в жилищна сграда „Б“ и гараж № 21, находящ се в общия за двете сгради сутерен, при които квоти те също следва да бъдат допуснати до делба.

В случая, този извод на съда не се опровергава от факта, че по отношение на прилежащата съответна част от земята към всеки един от тях все още не е налице

съсобственост, тъй като се касае за принадлежност към главната вещ, поради което допускайки до делба главните вещи, следва да се приеме, че такова би било правното положение и на принадлежностите към тях.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ДОПУСКА на основание чл. 69, ал. 1 ЗН да се извърши делба между Д. Я. Т., ЕГН *****, с адрес:, ... и Ц. Я. В., ЕГН *****, с адрес:, ..., на следните техни съсобствени недвижими имоти, а именно: 1/ апартамент № 37, находящ се в, състоящ се от една стая, дневна, кухня и други сервизни помещения, с обща квадратура по одобрения план от 65,82 кв. м., при съседни на апартамента: стълбище,, който съгласно схема № 15-1355258/14.12.2021 г. на СГКК –, представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор37, находящ се в, ап. 37, разположен в сграда с идентификатор, с предназначение: жилищна сграда, многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 65,82 кв. м., при съседни: на същия етаж:38 и18, под обекта:34 и над обекта:40, заедно със зимнично помещение без посочени площ и номер в акта за собственост, с декларирана площ от 4,14 кв. м., заедно с 1,106 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята, съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК –, с последно изменение от 14.12.2021 г.; 2/ апартамент № А9, находящ се в жилищна сграда „А”, на ет. 2, на кота + 5.70 м., със застроена площ от 55,58 кв. м., състоящ се от: входно антре, дневна с кухня, спалня, баня с тоалетна, склад и балкон, при съседни по архитектурни проекти: коридор, апартамент № А8, двор и апартамент № А10, заедно с 2,82 % идеални части от общите части на жилищна сграда „А”, равняващи се на 8,91 кв. м., който недвижим имот съгласно схема № 15-642608/13.06.2022 г. на СГКК –, представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор, находящ се в, р-н „..... бул. „Самоковско шосе“ № 29, бл. А, ет. 2, ап. 9А, разположен в сграда с идентификатор с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна сграда или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1, с площ от 55,58 кв. м., с прилежащи части: 2,82 % идеални части от общите части на сграда А, при съседни: на същия етаж:,, под обекта: и над обекта: и, съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК –; 3/ магазин № Б1, находящ се в жилищна сграда „Б”, на приземен етаж на сградата, на кота + 0,00 м., със застроена площ от 39,32 кв. м., състоящ се от: търговска площ и тоалетна, при съседни по архитектурни проекти: двор, улица, стълбищна клетка, общо помещение и коридор, заедно с 4,00 % идеални части от общите части на жилищна сграда „Б”, равняващи се на 6,73 кв. м., който съгласно схема № 15-642610/13.06.2022 г. представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1, с площ от 39,32 кв. м., с прилежащи части: 4,00 % идеални части от общите части на сграда Б, при съседни: на същия етаж: няма, под обекта: и над обекта: ... съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и 4/ гараж № 21, находящ се в общия за двете сгради сутерен, на кота – 3,00 м., със застроена площ от 14,32 кв. м., при съседни по архитектурни проекти: маневрена площ, гараж № 22, гараж № 12, мазе № 2, гараж № 20, заедно с 2,32 % идеални части от общите части на общия за двете сгради сутерен, равняващи се на 13,47 кв.

м., който съгласно схема № 15-542602/13.06.2022 г. представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор, с адрес:, р-н „..... б....., гараж ПМ Г4, от Г9 до Г25, находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор, с предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, с площ от 14,32 кв. м., заедно с 2,32 % идеални части на общия за двете сгради сутерен с прилежащи части: паркоместа Г4, от Г9 до Г25, при съсед: на същия етаж:30, под обекта: няма, над обекта:26,27,24,,25 и ... съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при следните **КВОТИ:**

1/2 (една втора) идеална част за Д. Я. Т.;

1/2 (една втора) идеална част за Ц. Я. В..

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

ПРЕПИС от решението да се изпрати на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____