

РЕШЕНИЕ

№ 283

гр. Бургас, 04.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева
Членове: Даниела Д. Михова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова
като разгледа докладваното от Даниела Д. Михова Въззивно гражданско дело
№ 20212100501735 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК и е образувано по въззивната жалба на „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, ЕИК: 200555192, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша“, ж.к. „Павлово“, ул. „Пелистер“ № 4, ап. 1, против решение № 260866 от 15.06.2021 г. по гр.д.2957/2019 г. по описа на Районен съд Бургас, с което е:

признато за установено по отношение на „ТНТ Травел“ ЕООД, ЕИК 202970002, седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул.“Васил Априлов“ № 16, ет.3, оф.1, Н. В. С., гражданка на***, и И. В. И., гражданка на ***, че „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, **не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21** по КККР на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция, с предназначение - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива - 3, площ на обекта - 297.11 кв.м., разположен в сграда № 2, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430;

отменен е по иска на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., констативен **нотариален акт с № *** г.** на нотариус, вписан под № 450 на НК, с който „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е признато за собственик на гореописания недвижим имот;

признато е за установено, по отношение на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., че „Селект туризъм“ ЕООД, ЕИК131235442, със седалище и адрес на управление: гр.София, ж/к „Бояна“, ул.“Панорамен път“ № 24Е, **не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21** по КККР на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция, с предназначение - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива - 3, площ на обекта - 297.11 кв.м., разположен в сграда № 2, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430;

и с което решение въззивното дружество и „Селект туризъм“ ЕООД са осъдени да заплатят на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и Ирина Валериевна И., деловодни разноски в размер на 2080.75 лв.

Твърди се, че обжалваното решение е недопустимо, а по същество - незаконосъобразно, немотивирано, необосновано и неправилно.

По отношение на недопустимостта на решението се твърди, че то е недопустимо, тъй като е постановено по недопустими искове. Твърди се на първо място, че ишците не разполагат с активна процесуална легитимация за иск по чл.124, ал.1 от ГПК, тъй като нито се легитимират като носители на право, нито е установено това право да е нарушено. На второ място се твърди, че предявените искове са недопустими и поради липсата на правен интерес за ишците от провеждане на настоящото производство. Сочи се, че в случая ишците не твърдят никакви релевантни за спора факти и обстоятелства, от които да произтича правният им интерес - не е установено право на ишците, което да е оспорено.

На следващо място, се посочва, че ишците твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в сгради, разположени в комплекс, но не твърдят да са собственици на всички самостоятелни обекти във въпросните сгради, съответно вероятно са налице други собственици на такива обекти, които биха имали интерес от участие в настоящото производство. Твърди се, че при такава хипотеза възниква другарство между тези правни субекти, което е възможно да е необходимо другарство, в случай, че по своя предмет делата на другарите са тъждествени, така че те се очертават като отделни дела само вследствие на разликата в страните. Твърди се, че в нарушение на изискването за съвместно предявяване на иска от страна на всички съсобственици в комплекса, същият е предявен само от ишците, поради което липсва условие за допустимост на процеса.

На последно място се твърди, че липсва правен интерес от установителен иск за собственост и други вещни права, тъй като същото спорно право може да бъде предявено и защитено в пълен обем чрез друг иск.

Твърди се, че като е разгледал по същество недопустими искове, първоинстанционният съд е постановил недопустимо съдебно решение, което е следва да бъде обезсилено.

В случай, че съдът приеме обжалваното решение за допустимо, се твърди, че то е незаконосъобразно, немотивирано, необосновано и неправилно, по следните съображения:

На първо място, се твърди, че решението е немотивирано по смисъла на чл.236, ал.2 от ГПК, тъй като съдът не е изложил в мотивите си защо дава вяра на едни доказателства и не дава вяра на други доказателства, като ги обсъжда изцяло и в тяхната съвкупност. Сочи се, че в този смисъл обжалваното решение е постановено при съществено нарушаване на съдопроизводствените правила, тъй като изцяло липсва обсъждане на събраните по делото доказателства и формиране на изводи досежно релевантните за спора факти, а изложените съждения са фрагментарни и без определена логическа последователност, в него въобще не са обсъдени направените от ответното дружество доказателствени искания и изложени доводи. Твърди се, че следва да се приеме, че по отношение на решението е налице липса на мотиви по смисъла на чл.236, ал.2 от ГПК, което е самостоятелно основание за отмяната му. Цитирана е съдебна практика.

На следващо място се сочи, че обжалваното решение е необосновано и неправилно. Твърди се, че неправилно БРС е приел, че предназначението на самостоятелния обект е за задоволяване на общи нужди на собствениците на самостоятелни обекти, предвид обстоятелството, че се касае за самостоятелен обект в сграда, който няма как да представлява обща част. Твърди се, че неправилно и необосновано първоинстанционният съд е приел и че процесният самостоятелен обект е функционално свързан с двете сгради А и Б, като не се е съобразил със заключението по приетата СТЕ, изготвена от вещото лице

инж.Чавдар Андреев. Оспорва се като необоснован и бланкетен изводът на съда, че е ирелевантно за спора обстоятелството, че рецепцията е заснета като самостоятелен обект в КК и ѝ е даден отделен идентификатор, както и че същата не е включена в сбора на общите части при площообразуването.

Оспорва се като неправилен и необоснован и изводът на съда, че процесният обект представлява обща част по предназначение. Излагат се съображения и, че общите части, за да бъдат такива, следва да се намират в рамките на една и съща сграда със самостоятелните ѝ обекти, а в случая, „рецепцията” не е функционално свързана със сградите, в които ищите твърдят, че притежават собствени самостоятелни обекти, и процесният недвижим имот не представлява обща по предназначението си част. Твърди се, че в производството по делото е установено, че процесният самостоятелен обект - „рецепция”, не представлява обща част и няма пречка същият да се придобие в индивидуална собственост, от инвеститора и собственик на урегулирания поземлен имот, поради което решението на първоинстанционния съд в обратния смисъл е неправилно.

Претендира се обжалваното решение да бъде обезсилено като недопустимо, евентуално – изцяло отменено като незаконосъобразно, немотивирано, необосновано и неправилно и вместо това да се постанови решение, с което исквете да бъдат отхвърлени. Претендират се съдебни разноски. Не се сочат нови доказателства.

В срока по чл.263 ГПК против въззивната жалба е постъпил писмен отговор от ищите по делото - „ТНТ ТРАВЕЛ“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., с който въззивната жалба се оспорва като неоснователна и недоказана. Твърди се, че обжалваното решение е правилно и обосновано.

Сочи се, че правилно съдът е приел, че за преценката дали един обект представлява обща част е от значение неговото предназначение към момента на възникване на етажната собственост, а към този момент, съгласно строителните книжа процесният обект е бил с предназначение за рецепция - за задоволяване на общи нужди, както и, че по делото няма доказателства за промяна на това предназначение. Твърди се, че предназначението на обекта, с оглед строителните книжа и при липсата на извършено преустройство, е да служи за задоволяване на общи нужди на етажните собственици на комплекса, като обектът е проектиран и е изпълнен като рецепция за целия комплекс, което го прави обща по предназначението си част.

Твърди се, че обстоятелството дали елемент от сградата съставлява самостоятелен обект и е заснет като такъв в кадастралната карта и/или е посочен като такъв в площообразуването, е без правно значение при преценка на статута му на обща част, тъй като и самостоятелни обекти, напр. изрично посоченото в чл.38 ал.1 от ЗС портiererско жилище, могат да бъдат общи по предназначението си части, щом са предназначени да обслужват общи нужди на етажните собственици.

Позовават се на заключението на вещото лице М. Гълъбова, че обектът „рецепция” съответства на одобрените архитектурни проекти, в които този обект е предвиден като помещение за общо ползване и за обслужване на целия комплекс.

На следващо място се твърди, че доколкото по архитектурен проект обектът рецепция е предвиден на три нива, и второто и третото ниво - намиращи се съответно на ниво партер - включват стълбище и коридор, а на първи етаж, представлява стълбище и покривна тераса, обектът няма пространствено отграничение и обособеност от останалата част на сградата, няма самостоятелност и отделяне от общите части на двете сгради, като заема едноетажния обем на сградите, а представлява необособена и несамостоятелна част, поради което не може да бъде предмет на прехвърлителна сделка.

Сочи се, че с придобиване на самостоятелния си обект, всеки собственик, придобива и съответната идеална част от общите части, включително и от самостоятелните

обекти, които са обща по предназначението си част. След възникване 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 етажни собственици, а такава не е налице. Ето защо се твърди, че сключвайки договора за прехвърляне на собствеността за процесния обект без да е придобил в индивидуална собственост обекта, ответникът се е разпоредил с обща по предназначението си част в сграда в режим на етажна собственост, поради което не е настъпил вещно-прехвърлителния ефект на договора, от което следва, че приобретателят „Селект туризъм“ ЕООД не може да се легитимира като собственик на обекта и нотариалния му акт е непротивопоставим на етажните собственици.

По повод наведените възражения за липса на правен интерес за ишците от предявяването на исковете срещу ответните дружества се сочи, че всеки от ишците, в качеството си на собственик на самостоятелни обекти в отделните сгради, притежава и съответните прилежащи към собствения им самостоятелен обект идеални части от правото на строеж и от общите части, от което право произтича правото им да ползват общите части. Твърди се, че с издадените в полза на ответниците нотариални актове се оспорва правото на собственост на ишците върху общите части и съответно правото им да ги ползват като собственици. С оглед та тези твърдения и с позоваване на разрешенията, дадени с ТР № 4/2014 г. - 14.03.2016 г. на ОСГК ВКС, че правен интерес ще е налице винаги, когато ищецът твърди, че е собственик на вещта, а ответникът оспорва или смущава правото му на собственост с фактически или правни действия, както и че подаването на молба за издаване и издаването в полза на ответника на констативен нотариален акт за собственост на основание чл.587, ал.1 или ал.2 ГПК е такова действие, се твърди, че в случая за ишците е налице правен интерес от заведените искове, съотв.тези искове са допустими. Позовават се и на ТР № 178 от 30.06.1986 г. по гр.д.150 от 1985 г. на ОСГК на ВС. Соочи се още, че насочвайки иска както срещу приобретателя на вещта, така и срещу праводателя му, ищецът ще си осигури максимална по обем защита, тъй като постановеното решение ще формира сила на пресъдено нещо по отношение и на двамата ответници, които са засегнали правото му на собственост.

По отношение допустимостта и правния интерес от предявяването на отрицателния установителен иск, въззиваемите се позовават и на ТР № 8/2012 от 27 ноември 2013 г. от ОСГК ВКС, доколкото в случая ишците притежават самостоятелно право на собственост върху общите части, което право се оспорва от ответниците чрез правни действия, изразяващи се в снабдяване с нотариални актове и разпореждане с правото на собственост. Посочва се, че целта на производството е не да установи, че рецепцията е обща част, а че ответниците не са станали собственици на рецепцията. защото е обща част, която не може да се придобие като индивидуална собственост. Изложени са подробни съображения.

Претендира се потвърждаване на обжалваното решение. Също няма искания по доказателствата. Претендират се разноски за въззивната инстанция.

Съдът намира въззивната жалба за допустима само по отношение на обжалването на решението на БРС, в частта му, с която е **признато за установено** по отношение на „ТНТ Травел“ ЕООД, ЕИК 202970002, седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул.“Васил Априлов“ № 16, ет.3, оф.1, Н. В. С., гражданка на ***, и И. В. И., гражданка на ***, че **„БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21 по КKKP на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция, с предназначение - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива - 3, площ на обекта - 297.11 кв.м., разположен в сграда № 2, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430; отменен** е по иска на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., констативен **нотариален акт с № *** г. на нотариус, вписан под № 450 на**

НК, с който „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е признато за собственик на гореописания недвижим имот; и в частта, с която решение въззивното дружество, заедно със „Селект туризъм“ ЕООД е осъден да заплати на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., деловодни разноски в размер на 2080.75 лв. В тази си част въззивната жалба е подадена от легитимирано лице, против акт на съда, подлежащ на обжалване, в законовия срок, поради което съдът я намира за допустима.

Доколкото във въззивната жалба е посочено, че се обжалва „изцяло“ първоинстанционното решение, съдът намира, че „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД обжалва и решението на БРС, в частта, с която **признато е за установено**, по отношение на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., че **„Селект туризъм“ ЕООД, ЕИК131235442, със седалище и адрес на управление: гр.София, ж/к „Бояна“, ул.“Панорамен път“ № 24Е, не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21 по КKKP на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция, с предназначение - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива - 3, площ на обекта - 297.11 кв.м., разположен в сграда № 2, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430;** и в частта, с която „Селект туризъм“ ЕООД, заедно с въззивното дружество, е осъден да заплати на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., деловодни разноски в размер на 2080.75 лв. В тази ѝ част, съдът намира въззивната жалба за недопустима поради липсата на правен интерес у въззивника да обжалва решението. Предвид горното съдът намира, че производството по делото по отношение на въззивната жалба против решението на БРС в частта му, с която е **признато е за установено**, по отношение на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., че **„Селект туризъм“ ЕООД, ЕИК131235442, със седалище и адрес на управление: гр.София, ж/к „Бояна“, ул.“Панорамен път“ № 24Е, не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21 по КKKP на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция;** както и в частта, с която „Селект туризъм“ ЕООД е осъден да заплати, заедно с въззивното дружество, на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., деловодни разноски, следва да бъде прекратено поради недопустимост на подадената въззивна жалба в тази ѝ част.

С оглед твърденията на страните и ангажираните по делото доказателства, съдът приема от фактическа и правна страна, следното:

Производството пред първоинстанционния БРС е образувано по исковата молба на „ТНТ Травел“ ЕООД, ЕИК 202970002, Н. В. С., гражданка на ***, и И. В. И., гражданка на ***, за приемане за установено, че „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21 по КKKP на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция, с предназначение - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива - 3, площ на обекта - 297.11 кв.м., разположен в сграда № 2, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430; за отмяна на основание чл.537, ал.2 ГПК на нотариален акт с № *** г. на нотариус, вписан под № 450 на НК, с който „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е признато за собственик на гореописания недвижим имот; и за признаване за установено, че „Селект туризъм“ ЕООД, ЕИК131235442, не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21 по КKKP на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция, с предназначение - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива - 3, площ на обекта - 297.11 кв.м., разположен в сграда № 2, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430.

Ищите твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в сграда в комплекс, построен в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430 по КKKP на гр.Черноморец, и като собственици на самостоятелни обекти в сграда, притежават и съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, като имат право да ползват и всички общи части. Твърдят, че съгласно строителната документация, в едноетажния обем между

сградите А и В е разположена рецепция с обща площ 297,11 кв.м., която е предвидена за обслужване на целия комплекс, като към нея са предвидени фойе, офис, тоалетна, помещения за охрана и чистачка на партерно ниво в сграда В, рецепция и СПА център. Твърди се, че промяна на предназначението/преустройство на тези помещения не е извършвано, поради което рецепцията представлява обща по предназначението си част, която не може да бъде придобита в индивидуална собственост без съгласието на всички собственици. Твърди се, че при извършена справка в СлВп при РС Бургас ищците са установили, че ответникът „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е бил признат за собственик на рецепцията, находяща се в едноетажния обем между сградите А и В от комплекса, като основанието, посочено в нот.акт № *** г. е реализирано строителство на обекта. Сочи се, че в СлВп при РС Бургас е вписано също прехвърляне на собствеността на този обект от първия ответник на ответника „Селект туризъм“ ЕООД. Оспорва се като невярна констатацията в нот.акт № *** г. и се твърди, че първият ответник не е станал индивидуален собственик на обекта по съображения, че съобразно предвижданията на одобрения проект и разрешенията за строеж и за ползване на комплекса, този обект е обща част, предназначението на която не е било променено, нито е извършено преустройство. Твърди се, че в площобразуването рецепцията е включена в общите части и не фигурира като самостоятелен обект; проектирана е и е изпълнена като рецепция за целия комплекс, поради което има статута на обща част по смисъла на чл.38 ЗС. Твърди се, че след възникването на етажната собственост, не е налице общо съгласие на всички етажни собственици за промяна на предназначението на този обект от обща част, за да може той да бъде обект на индивидуална собственост. Твърди се, че по този начин, с договора за прехвърляне на собствеността от първия ответник на втория ответник, „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД се е разпоредил с обща по предназначението си част в сграда в режим на етажна собственост, поради което не е настъпил вещнопрехвърлителния ефект на договора. По отношение на правния си интерес за завеждане на иска ищците твърдят, че такъв за тях е налице, тъй като с нот.акт с № *** г., а впоследствие с прехвърлянето на рецепцията от първия на втория ответник, двамата ответници оспорват правото на собственост на ищците върху идеални части от общите части на сградата.

Предявени са отрицателни установителни иски с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, както и искане по чл.537, ал.2 от ГПК.

Ответниците са оспорили предявените иски, като в законовия срок са представили писмен отговор на исковата молба.

В отговора си на исковата молба ответникът „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД излага твърдения, че предявените иски от ищците са недопустими, тъй като: са предявени от лица без активна процесуална легитимация; при липсата на правен интерес у ищците (поради това, че ищците не защитават свое право, което е нарушено); исковите са предявени само от част от етажните собственици, а останалите етажни собственици, които би следвало да участват също в процеса като другари, не са конституирани; на последно място – поради това, че същото спорно право може да се защити в пълен обем с друг иск, което прави установителния иск недопустим. По същество се твърди, че исковите са неоснователни. Сочи се, че при издаването на нот.акт с № *** г., нотариусът е извършил проверка относно правото на собственост на дружеството, поради което констативният нотариален акт доказва, че към 01.09.2016 г. „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е собственик на имота. Оспорва се твърдението на ищците, че процесният обект „рецепция“ не може да се придобие в индивидуална собственост, поради факта, че представлявал обща част. Твърди се, че след като „рецепцията“ представлява самостоятелен обект в сграда, няма как да е „обща част“ по смисъла на чл.38 ЗС. Изложени са твърдения, че предвид характера на обекта – разположението му, предвидените входи за него и връзките му с останалите помещения, не може да се направи извод, че обектът е бил предвиден за ползване от целия комплекс, съответно той не е обща по предназначението си част, нито обща част по смисъла

на чл.38, ал.8 ЗУТ.

В отговора си на исковата молба ответникът „Селект туризъм“ ЕООД излага твърдения, аналогични на тези на ответника „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, за недопустимост на предявените искове. Допълнително се сочи, че с произнасянето по така предявените искове, не би се установило със сила на пресъдено нещо, дали процесният обект е обща част, съотв.съдебното решение не би рефлектирало върху правната сфера на ишците, от което се извежда допълнителен извод за липсата на правен интерес от така заведените искове. Аналогични като на първия ответник са и твърденията за неоснователност на предявените искове, като се допълва, че съгласно константната съдебна практика е недопустимо едно помещение да е обща част на две или повече сгради, което е още един довод в подкрепа на възражението, че процесният обект няма характера на обща част.

С обжалваното решение първоинстанционният съд е уважил предявения отрицателен установителен иск против ответника „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, и като последица от това е отменил нот.акт № *** г. Съдът е уважил и отрицателния установителен иск, предявен против ответника „Селект туризъм“ ЕООД. Съдът е приел, че към момента на възникване на етажната собственост в комплекса, който момент е меродавен за преценката дали един обект от сграда е обща част или не, съгласно строителните книжа, процесната рецепция е била с предназначение за задоволяване на общи на собствениците на самостоятелни обекти нужди, т.е.била е обща част по предназначение. Съдът е приел, че това нейно предназначение не е било променено нито от „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД преди възникване на ЕС, нито след това – по съгласие на всички етажни собственици, поради което „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД не би могъл да я придобие, нито след това – да прехвърли собствеността върху нея на втория ответник.

При извършената проверка по реда на чл.269 ГПК съдът констатира, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

По отношение на допустимостта на решението следва да се посочи, че според настоящия състав, решението е постановено по допустими искове. С оглед твърденията на ишците, че са собственици на самостоятелни обекти в сграда А и В в комплекса, построен в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430 по КKKP на гр.Черноморец, а процесният имот - рецепция, е обща част за двете сгради с предназначение – ползване от всички етажни собственици, настоящият състав приема, че съгласно разяснението, дадено по т.1 от Тълкувателно решение № 8 от 27.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2012 г., ОСГТК, за ишците е налице правен интерес от така предявените искове, тъй като с оборването на правото на собственост на ответните дружества върху процесния обект, ишците като собственици на самостоятелни обекти в двете сгради, ще имат възможността на де ползват от рецепцията, в качеството ѝ на обща част по см.на чл.38 от ЗС, а притежаването на титули за собственост върху процесния обект – първоначално от първия ответник, а впоследствие – от втория, представлява оспорване на правата на ишците като етажни собственици да ползват този обект, като обща част на етажната собственост. Съгласно разяснението по т.2 от същото тълкувателно решение, за ишците е налице правен интерес от предявяване на установителен иск, независимо от възможността им „да защитят същото спорно право в пълен обем с друг иск“. На последно място съдът намира, че възражението на ответниците, че исковете са предявени само от част от етажните собственици, а останалите етажни собственици, които би следвало да участват също в процеса като другари, не са конституирани, няма отношение към допустимостта на предявените искове.

По наведените оплаквания за неправилност на решението, по които въззивният съд дължи произнасяне, съдът намира следното:

На първо място съдът намира за неоснователно оплакването във въззивната жалба, че обжалваното решение е немотивирано. Действително, императивната разпоредба

на чл.236, ал.2 ГПК изисква решението да съдържа мотиви, в които се посочват исканията и възраженията на страните, преценката на доказателствата, фактическите констатации и правните изводи на съда. Според настоящия състав, в конкретния случай първоинстанционният съд е обсъдил събраните по делото доказателства и е формирал изводи досежно релевантните за спора факти. Макар и кратки, изложените правни съждения на съда не са фрагментарни и без определена логическа последователност, каквито са твърденията на въззивника. Основните доводи и възражения на ответника (че процесният обект „рецепция“ не може да се придобие в индивидуална собственост, поради факта, че представлявал обща част; че след като „рецепцията“ представлява самостоятелен обект в сграда, няма как да е „обща част“ по смисъла на чл.38 ЗС), са обсъдени от съда. Доколкото не всички доводи и възражения на ответниците са обсъдени от първоинстанционният съд, настоящият състав намира, че това не представлява липса на мотиви по смисъла на чл.236, ал.2 ГПК, а и този пропуск може да бъде отстранен от въззивната инстанция.

Съдът намира, че първоинстанционният съд е установил правилно и в пълнота фактическата обстановка, а изводите му по фактите са обосновани.

С оглед представените по делото доказателства, настоящият състав приема за доказано, че процесното курортно селище - сгради „А“ и „В“ с рецепция, ресторант, СПА център, подземен паркинг и складове; сгради „С“, „D“, „Е“, „F“, „G“, „H“, „I“, „K“ входен портик, барбекю, външен басейн и ограда“, построени в УПИ с идентификатор 81178.5.430 по КKKP на гр.Черноморец, м.“Аклади“, са построени от ответника „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, на основание Разрешение за строеж № 161/11.08.2009 г., издадено от Главния архитект на Община Созопол, допълнено с няколко заповеди на Гл.архитект на Община Созопол, всички – неразделна част от Разрешение за строеж № 161/11.08.2009 г.

С нот. акт № *** г. на нотариус Ант.Дичева, рег.№ 450 на НК, от ветникът „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД е продал на трети за спора лица два самостоятелни обекта в груб строеж, находящи се в бл.К и в бл.А на процесното курортно селище.

С Разрешение за ползване № СТ-05-172/30.01.2013 г. ДНСК - гр.София, е разрешено ползването на сгради „F“, „D“, „C“, „G“, „H“ и „K“ – I, II, III, IV и V от курортното селище. С Разрешение за ползване № СТ-05-1866/05.12.2014 г. на ДНСК - гр.София е разрешено ползването на: сграда „Е“ – VI етап, сграда „I“ – VII етап, сгради „А“ и „В“ с рецепция, подземен паркинг, складове и зала за тихи игри и надстройката на стърбище към рецепция – VIII етап; ресторант в сгради „А“ и „В“ . IX етап.; входен портик, външен басейн и ограда – X етап от курортното селище.

С констативен нот.акт № *** г. на нотариус Ант.Дичева, вписан под № 450 на НК, ответникът „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е признат за собственик въз основа на реализирано строителство, на Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 81178.5.430.2.21 по КKKP, адрес на имота гр.Черноморец, м.“Аклади“, бл.В, ет.-1, обект рецепция, който СО се намира в сграда № 2 в ПИ с идентификатор 81178.5.430, с предназначение на СО: друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива на обекта – 3, с площ 297,11 кв.м., с описани съседи и граници на СО.

С нот.акт за даване вместо изпълнение на недвижим имот, № *** г. на нотариус Ант.Дичева, вписан под № 450 на НК, ответникът „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е прехвърлил собствеността на процесния имот, описан в констативен нот.акт № *** г., на ответника „СЕЛЕКТ ТУРИЗЪМ“ ЕООД, ЕИК 131235442.

Между страните не е спорно, а се установява и от представените по делото нотариални актове, че сгради „А“ и „В“ са в режим на етажна собственост. От приложените към исковата молба нотариални актове се установява, че ищецът „ТНТ ТРАВЕЛ ЕООД“ е собственик на два самостоятелни обекта с посочени в исковата молба идентификатори в сграда „А“ с идентификатор 81178.5.430.1; ищцата И.И. е собственик на 4 самостоятелни обекта в сграда „А“ и в сграда „В“, а ищцата Н.С. И. е собственик на 1 самостоятелен обект

в сграда „В“.

От представените по делото нотариални актове и Таблица за определяне на ЗП и процент ид.части на всички самостоятелни обекти в курортно селище, м.„Аклади“, гр.Черноморец се установява, че във всяка от сградите „А“ и „В“, има повече от 10 самостоятелни обекта – апартаменти, СПА център, ресторант и рецепция, а от заключението на в.л.инж.Гълъбова по СТЕ се установява, че общо самостоятелните обекти, вкл.гаражите, в двете сгради, по кадастралната карта са 76 броя.

Също от Таблица за определяне на ЗП и процент ид.части на всички самостоятелни обекти в курортно селище, м.„Аклади“, гр.Черноморец се установява, че за рецепцията с площ от 297.11 кв.м., не са предвидени общи части. В обяснителната записка към архитектурния проект за сгради „А“ и „В“ е записано, че е разположена в едноетажния обем между двете сгради, с осигурени връзки от фойето към стълбищата на сградите и други техни части.

По искане на ответника „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, обектът Рецепция е заснет в КККР като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21 по КККР, адрес на имота гр.Черноморец, м.„Аклади“, бл.В, ет.-1, обект рецепция, с предназначение „Друг вид самостоятелен обект в сграда“.

Съгласно заключението на в.л.инж.М.Гълъбова по съдебно-техническата експертиза, обектът „рецепция“ съответства на одобрените инвестиционни проекти, и е изпълнен в съответствие с тях. Същото вещо лице посочва в заключението си, че съгласно одобрените архитектурни проекти, сгради „А“ и „В“ са със смесено предназначение, като в партерния и сутеренния етаж на сградите са разположени обекти за обществено обслужване – СПА-център, ресторант на две нива и рецепция на три нива, както и подземен паркинг. В отговора си на въпрос А, т.2, вещото лице описва характеристиките на обекта „Рецепция“ съгласно одобрените архитектурни проекти – брой нива, брой и вид помещения на различните нива, брой и местоположение на входовете към обекта – на ниво сутерен – вход от югозапад; на ниво партер – главен вход за рецепцията – от югоизток, отворен от северозапад втори вход-изход, осигуряващ връзка с открития паркинг, и реализирани входни врати към коридорите на сгради „А“ и „В“ и към ресторанта, които според вещото лице, не се ползват; на ниво първи етаж в сграда „В“ – стълбище, което не е довършено, поради което в момента няма достъп до рецепцията на ниво първи етаж. При отговора си на въпрос Б, т.3, вещото лице сочи, че в сгради „А“ и „В“ на партерния и на първи етаж няма обособено помещение за общо ползване (съгласно изискването на чл.38, ал.8 ЗУТ), а рецепцията се ползва за офис на ответниците.

Съгласно заключението на вещото лице инж.Ч.Андреев по допълнителната СТЕ, площта на рецепцията не е включена в общите части при площообразуването на самостоятелните обекти в сгради „А“ и „В“, а в площообразуването на комплекса Рецепцията е посочена като самостоятелен обект, без коефициент идеални части от общите части, но е включена в разгърнатата застроена площ на комплекса от сгради.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Ищците обосновават твърдението си, че ответникът „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД не би могъл да придобие собствеността върху процесният обект – „Рецепция“, на първо място с твърдението си, че обектът представлява обща част на етажната собственост, с предназначение да служи за задоволяване на общи нужди на етажните собственици в комплекса, поради което, като обща част, не би могла да бъде придобита в индивидуална собственост.

Съгласно чл.38, ал.1 ЗС, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, каквито в случая са сгради „А“ и „В“, общи на

всички собственици са освен земята, върху която е построена сградата, изрично описаните основи, стени, колони, трегери, плочи, стълби, площадки, покриви, комините, външни входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьори, жилището на портиера, и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползуване.

Както е приел и първоинстанционният съд, преценката дали даден обект от сграда е обща част или не, следва да се извърши съобразно неговото предназначение към момента на възникване на етажната собственост, в който смисъл е и цитираната от първоинстанционния съд съдебна практика. В случая при представените по делото нотариални актове съдът споделя извода на първоинстанционния съд, че етажната собственост в двете сгради е възникнала още към 2013 г.

Както се посочи по-горе по повод заключението на вещото лице инж.Гълъбова по първоначалната СТЕ, съгласно одобрения архитектурен проект, в съответствие с който е изпълнен обектът „Рецепция“, процесният обект е бил предвиден като *обект за обществено обслужване* с предназначение за рецепция, т.е. за задоволяване общи на собствениците на самостоятелни обекти нужди. Неоснователни са възраженията на ответниците в отговора им на исковата молба, че рецепцията няма характера на обща на ЕС част по предназначението си, тъй като не е предвидена за целия комплекс и „не е функционално свързана да обслужва сградите, в които ищите неоснователно твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти“. На първо място, от представените нотариални актове се установява, че ищите са собственици на самостоятелни обекти в сградите „А“ и „В“ на комплекса. На второ място, видно от предвиждането в архитектурния проект, обектът е с предназначение „Рецепция“, т.е. същият по предвиждане е следвало да обслужва най-малкото сградите „А“ и „В“ в комплекса, а предвид характера на комплекса от сгради в ПИ с идентификатор 81178.5.430 – „Курортно селище“, съдът намира, че обектът „Рецепция“ по проект е бил предвиден да обслужва целия комплекс от сгради (както останалите обекти за обществено обслужване – СПА-център и ресторант). На трето място, съгласно заключението на вещото лице инж.Гълъбова по първоначалната СТЕ, обектът „Рецепция“ по предвижданията в архитектурния проект, има функционална връзка – входове и с двете сгради „А“ и „В“, както и с ресторанта.

По делото липсват доказателства, а и твърдения, предвиденото в архитектурния проект на сградите предназначение на обекта „Рецепция“, да е било променено както преди възникване на етажната собственост, така и след това. Напротив от описанието на обекта в констативния нотариален акт, с който това „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е признат за собственик на рецепцията, както и от описанието в нотариалния акт, с който собствеността е прехвърлена на втория ответник „Селект туризъм“ ЕООД, обектът е описан именно като „Рецепция“, макар да е посочено, че е самостоятелен обект в сграда със самостоятелен идентификатор по КKKP.

Настоящият състав приема, че обстоятелството, че рецепцията е заснета като самостоятелен обект в КК и ѝ е даден отделен идентификатор, както и че същата не е включена в сбора на общите части при площобразуването, не променя извода, че тя е обща част по предназначение, което изключва възможността притежанието ѝ в индивидуална собственост.

Второто основание, на което ищите обосновават твърдението си, че ответникът „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД не би могъл да придобие собствеността върху процесният обект – „Рецепция“, е твърдението, че обектът представлява обща част на етажната собственост по смисъла на чл.38, ал.8 ЗУТ, съгласно който в новоизграждащи се сгради в режим на етажна собственост с издадено разрешение за строителство след влизане в сила на ЗУТ, в които се предвижда самостоятелните обекти да са повече от десет, се

осигурява поне едно общо помещение, което се използва от собствениците и обитателите на сградите за *битови, спортни и други обслужващи дейности* (помещение за събрания, за портиер или охрана; за детски колички, велосипеди, мотопеди и мотоциклети, за съхраняване на инвентар за почистване на сградата и прилежащата площ към нея, перални, сушилни и други подобни), разположено в партерния или в първия етаж.

Съдът намира, че предвид обстоятелството, че предвид обстоятелството, че Разрешението за строеж в случая е издадено след влизане в сила на ЗУТ, както и след приемане на разпоредбата на чл.38, ал.8 ЗУТ, и във всяка от сградите „А“ и „В“, функционално свързани с рецепцията, има повече от 10 самостоятелни обекта на собственост, изискването на чл.38, ал.8 ЗУТ се отнася и до процесните сгради. Още повече, че по архитектурния проект, предназначението на процесния обект е именно такова - обект за обществено обслужване с предназначение за рецепция. В тази връзка съдът намира за неоснователно възражението на ответниците в отговора им на исковата молба, че поради наличието на изградени в сградите „А“ и „В“ „самостоятелни помещения за съхраняване на инвентар за почистване на сградата и прилежащата площ и съхранение на детски колички, велосипеди и т.н.“, отпада необходимостта рецепцията да изпълнява предназначението си като общо помещение по смисъла на чл.38, ал.8 ЗУТ. В заключението си в.л.Гълъбова посочва, че в рецепцията се ползва за офис от ответниците. В сутеренния етаж е реализиран подземен паркинг, склад за инвентар, машинно, котелно, дизел агрегат, ГРТ, стълбища, помещения за чистачка и четири складови помещения за собствениците на жилища, т.е. нито едно от тези помещения не може да се приеме, че може да изпълнява функциите на общо помещение по смисъла на чл.38, ал.8 ЗУТ – да е разположено в партерния или в първия етаж и да се използва от собствениците и обитателите на сградите за битови, спортни и други обслужващи дейности, в т.ч.- помещение за събрания, за портиер или охрана, за детски колички, велосипеди, мотопеди и мотоциклети, за съхраняване на инвентар за почистване на сградата и прилежащата площ към нея, перални, сушилни и други подобни. Нещо повече, самото вещо лице в отговора си на въпрос Б, т.3 изрично посочва, че в сгради „А“ и „В“ на партерния и на първия етаж няма обособено помещение за общо ползване.

По изложените съображения съдът намира, че обектът „Рецепция“ има характера на обща част на ЕС и по смисъла на чл.38, ал.8 ЗУТ.

Ето защо съдът намира, че „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД не е могъл да придобие процесния обект. Следва да се посочи, че съдът намира за неоснователно възражението на въззивника в отговора му на исковата молба, че „материализираното в констативния нотариален акт изявление на нотариуса доказва, че молителят е собственик на имота, посочен в нотариалния акт“. Съгласно мотивите в Тълкувателно решение № 3 от 29.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 3/2012 г., ОСГК, удостоверяването на право на собственост върху недвижим имот с констативния нотариален акт става в безспорно охранително производство, с участието само на молителя. Последица от издаването на този нотариален акт е наличието на доказателствена сила спрямо всички относно съществуването на правото на собственост в полза на лицето, посочено в този нотариален акт. Лице, което претендира правото на собственост, признато с констативния нотариален акт, може по исков път да установи несъществуването на удостовереното с този нотариален акт право. Защитата на това лице е по исков път, като с постановяването на съдебно решение, което със сила на присъдено нещо признава правата на третото лице по отношение на посочения в констативния нотариален акт титуляр, издаденият нотариален акт следва да се отмени на основание чл.537, ал.2 ГПК. Настоящият случай е именно такъв, макар ищците да претендират, в качеството си на етажни собственици, собственост върху идеални части от помещение – обща част за етажната собственост.

Поради съвпадането на изводите на двете инстанции, обжалваното решение следва да бъде потвърдено в частта, с която съдът се е произнесъл по отрицателния

установителен иск против въззивника, по искането за отмяна на основание чл.537, ал.2 ГПК на констативния нотариален акт, както и в частта, с която въззивникът е осъден да заплати на ищците съдебни разноси до размера от 1040,38 лв (половината от присъдените на ищците съдебни разноси), като за останалата част от присъдените разноси, дължими от втория ответник - „Селект туризъм“ ЕООД, съдът намира, че въззивникът няма интерес от обжалване.

При така постановения резултат, въззивникът „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД следва да заплати на въззиваемите „ТНТ ТРАВЕЛ“ ЕООД, Н. В. С. и Ирина Валериевна И. съдебни разноси за въззивното производство в размер на 600 лв за заплатено адв.възнаграждение.

Мотивиран от изложеното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д.1735/2021 г. по описа на Бургаски окръжен съд, по отношение на въззивната жалба на „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, ЕИК: 200555192, против решение № 260866 от 15.06.2021 г. по гр.д.2957/2019 г. по описа на Районен съд Бургас, В ЧАСТТА му, с която е признато е за установено, по отношение на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., че **„Селект туризъм“ ЕООД**, ЕИК131235442, със седалище и адрес на управление: гр.София, ж/к „Бояна“, ул.“Панорамен път“ № 24Е, **не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21** по КККР на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция; както и в частта, с която **„Селект туризъм“ ЕООД** ЕИК131235442, е осъден да заплати, заедно с „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, ЕИК: 200555192, на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., деловодни разноси.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260866 от 15.06.2021 г. по гр.д.2957/2019 г. по описа на Районен съд Бургас В ЧАСТТА, с която **е признато за установено** по отношение на „ТНТ Травел“ ЕООД, ЕИК 202970002, седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул.“Васил Априлов“ № 16, ет.3, оф.1, Н. В. С., гражданка на ***, и И. В. И., гражданка на ***, че **„БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 81178.5.430.2.21** по КККР на гр.Черноморец, Община Созопол, м.“Аклади“, бл.В, ет.1, обект рецепция, с предназначение - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива - 3, площ на обекта - 297.11 кв.м., разположен в сграда № 2, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.5.430; **отменен** е по иска на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., констативен **нотариален акт с № *** г.** на нотариус, вписан под № 450 на НК, с който „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД е признато за собственик на гореописания недвижим имот; и **„БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД** е осъден да заплати на „ТНТ Травел“ ЕООД, Н. В. С. и И. В. И., деловодни разноси до размера от 1040.38 лв.

ОСЪЖДА „БГ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛОПМЪНТС“ ЕАД, ЕИК: 200555192, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша“, ж.к. „Павлово“, ул.„Пелистер“ № 4, ап. 1, да заплати на „ТНТ ТРАВЕЛ“ ЕООД с ЕИК 202970002, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, ул.“Васил Априлов“ № 16, ет.3, оф.1, Н. В. С., гражданка на ***, род.на ***** г. и И. В. И., гражданка на ***, род.на ***** г., сумата от 600 лв (шестстотин лева), представляваща съдебни разноси за въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____