

# РЕШЕНИЕ

№ 1182

гр. В., 20.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – \*\*\*, VI СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас В. Славов

при участието на секретаря Веска П. Петрова  
като разгледа докладваното от Атанас В. Славов Гражданско дело №  
20223100101173 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба от О. А. И., ЕГН: \*\*\*\*\*, и постоянен адрес \*\*\*\*\*, действаща чрез процесуалния им представител по пълномощие адв. Е. Д. от АК-\*\*\* и съдебен адрес \*\*\*\*\*, и И. Д. И., ЕГН: \*\*\*\*\*, с постоянен адрес \*\*\*\*\*, който е починал в хода на производството и е заместен на основание чл. 227 от ГПК от Д. И. Д., ЕГН: \*\*\*\*\*, адрес \*\*\*\*\*, ПРОТИВ Й. Б. Б. с ЕГН:\*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\*\* и М. Г. Б. с ЕГН: \*\*\*\*\*, и адрес \*\*\*\*\*, с която е предявен положителен установителен иск, на основание чл.124, ал. 1 от ГПК, с който да се признае в отношенията между страните, че ищците, в режим на СИО и на основание придобивна давност са съсобственици на Самостоятелен обект в сграда АТЕЛИЕ ЗА ТВОРЧЕСКА ДЕЙНОСТ с идентификатор № \*\*\*\*\*, разположено в жилищна сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*, находяща се в поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*, с административен адрес град \*\*\*\*\*, с площ на обекта 73.13 /седемдесет и три цяло и тринадесет/ квадратни метра, нива: брой 1, по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИД на АГKK, последно изменение съгласно Заповед № 18-5870-05.06.2019 г. на началника на СГKK-\*\*\*, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - \*\*\*\*\*, под обекта - \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* и над обекта - няма, както и 2.4666 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху имота, в който е построена сградата, ведно с ИЗБА /"склад"/ № 14 /по проект/, разположена в подземния етаж на сградата, с площ от 3,51 кв.м. /по площообразуване/, при граници по проекта на сградата: склад № 13, коридор, склад № 9, складова площ към магазина.

Исковата претенция се основава на следните твърдения:

Ответникът, в качеството на ЕТ „Й. Б.“, е сключил с всички собственици на парцел № XII- 522,523,524 в кв. 55 по плана на 16-ти м.р. на гр. В. договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължението да построи сграда в същия незастроен имот, съгласно нот.акт № 176 том.L, дело 18761 от 09.12.1994 год. По силата на този договор ЕТ „Й. Б.“ е придобил 534/742 кв.м. ид.части от незастроения имот, а страните по него са разпределили обектите в бъдещата сграда.

На 20.01.1995 г. страните по горепосочения нот. акт са сключили и „Договор за групов строеж“, по силата на който търговецът е поел задължение да построи жилищната сграда. В същия се съдържа разпределение на жилищата, които ще получат собствениците на парцела, като е уговорено, че Б. в качеството му ЕТ „Й. Б.“ ще стане собственик на останалата част, които не са описани.

На 26.01.1995 год. е издадено Разрешение за строеж № 2/26.01.1995 г. на Главен архитект на Община \*\*\* за строителство на жилищна сграда в парцел XII-522,523,524 в кв. 55, по плана на 16-ти, м.р. на \*\*\*\*\*, в полза на И. Б. Б. - ООД „\*\*\*\*\*“ гр. В., въз основа на одобрени на 11.11.1994 год. проекти на сградата. Ответникът признава, съгласно саморъчно подписан аразписка от 27.10.1997 г. , че същият представлява

На 18.10.1995 г. ищецът - И. И., по време на брака си с ищцата – И., е сключил със СК "\*\*\*\*\*" ООД, представлявано от управителя ответника - Б., „...Договор за закупуване на жилище в новострояща се сграда, находяща се в „...\*\*\*\*\*“, жилището се състои от „...предверие, хол, кухня-трапезария, баня-тоалет, тераса, маза, с площ от 80 кв.м., при граници: юг-ул.\*\*\*\*\*, запад - ул.\*\*\*\*\*, север - стълбище, изток - бл 2, ведно със съответните части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата и съответните части от общите части на сградата, за сумата от 850 000 лв.“.

Твърди се, че реално договорът е сключен с първия ответник, в качеството си на представляващ СК „\*\*\*\*\*“ ООД, което дружество е подизпълнител на ЕТ „Й. Б.“. Признание от Б. е направено в саморъчно подписана от него разписка от 27.10.1997 г.

Цената по договора за закупуването на процесния имот, в размер на 850 000 лв. е платена от ищите, което обстоятелство се потвърждава от насрещната страна със „служебна бележка“, издадена в полза на ищеца И. Д. И. от строителя СК" \*\*\*\*\*"ООД, нотариално заверен препис от която е направен на 11.12.1996 г.

Към 1997 г. сградата е била изградена вече в груб строеж с различна степен на изпълнение на довършителните работи.

Закупеният от ищите обект на 18.10.1995 г. е жилище, разположено в мансардния етаж /5-ти етаж на сградата, 4-ти жилищен/ на жилищна сграда на ул.\*\*\*\*\* № 24 /двадесет и четири/, вход 1 /едно/, отразено в действащата КК като СОС с идентификатор № \*\*\*\*\* и погрешно посочено, че жилището е с

предназначение „ателие" на 4-ти етаж. правилното му предназначение е „за жилище" и правилният етаж е 5-ти /мансарден/ етаж на сградата. Границите и помещенията му са установени още с изграждането на сградата.

Владението върху процесния обект е предадено на ищците от ответника Б. още през 1998 г., като през 2008 г. съпрузите И.и са придобили собствеността по силата на осъществявано от тях давностно владение. Извършвали са довършителни работи и са вложили в него допълнително значителни средства.

ЕТ „Й. Б." е прекратил дейността си и е заличен търговец, видно от удостоверение на ВОО от 18.01.2006 г. „Строителна къща \*\*\*\*\*" ООД също е прекратила дейността си, считано от 01.01.2012 г.

Със съдебно решение № 161 от 18.01.2016 г. по гр.д. № 3803/2000 г. на ВРС, 39 с-в, влязло в сила на 18.03.2018 г. и вписано под № 28 том IV, дело 1249/09.05.2018 г. на Агенция по вписванията, е извършена делба и разпределение на обектите в жилищната сграда, включваща два входа - Блок 1 и Блок 2, находящи се в гр.\*\*\*, ул. \*\*\*\*\* № \*\*\*\*\*, построена в УПИ \*\*\*\*\* в кв. 55 на 16-ти м.р. по плана на гр.\*\*\*, в общ дял на Й. Б. Б. и М. Г. Б. е поставено процесното жилище, описано „по проект" - на IV-ти, мансарден етаж, Ателие „Б" (ателие № Б-14"), състоящо се от предверие, баня-тоалет, кухненски бокс, работно помещение, тераса, със застроена площ по таблица за ценообразуване fj 73,13 кв.м., при граници: стълбище, таванско помещение и тераса № 15, покрив към ул. "\*\*\*\*\*" и към ул. "\*\*\*\*\*", блок 2.

По одобрения проект на сградата, преди издаването на разрешението за строеж, процесното жилище е било отразено в проекта като „Ателие Б-14" и така е нанесено и в площообразуването, изготвено тогава въз основа на този проект. Одобреният проект на сградата не е изпълнен от строителя. В сградата обектите се различават от тези по одобрения проект. Не е построено по проекта и процесното жилище на мансардния етаж на сградата като освен промененото предназначение, разпределението на помещенията вътре в жилището не съответства на посоченото в проекта разпределение на помещения.

Съгласно удостоверение № 3 от 25.07.2019 г. на главен архитект на район \*\*\*\*\*, община \*\*\*, за приложимост на § 6 от ПЗР на Наредба № 2/31.07.2003 г., строежът е заварен по смисъла на § 21 от ЗР на ЗУТ, не е приет по установения ред до 31.03.2001 г. и не подлежи на регистрация.

Ответниците отказват да съдействат на ищците да се снабдят с надлежни документи за собственост на процесното жилище по извънсъдебен ред.

Съгласно чл.147а от ЗУТ /ДВ. бр.16/2021 г./ е допустима промяна на предназначение на самостоятелен обект в сграда без извършване на строителни и монтажни работи. Ако в случая се приеме, че по одобрения проект на сградата процесния обект е бил проектиран като „ателие", то промяната на предназначението му в „мансардно жилище" е допустима, тъй

като няма да се извършват никакви СМР. По действащите норми на ЗУТ предназначението на обекта се определя от начина му на ползване, което не се установява от данните в КК, а от съда.

При така изложеното ищците мО.т съда да ги признае за собственици спрямо ответниците на: ЖИЛИЩЕ Б-14, находящо се в гр.\*\*\*, район \*\*\*\*\*, ул.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* № \*\*\*\*\*, съставляващ 5-ти етаж на сградата /4-ти жилищен/, за което жилище в действащата КК на гр.\*\*\* е отреден СОС с идентификатор № \*\*\*\*\* с площ от 73,13 кв.м. /по документ за собственост/ и с действителна площ, която ще бъде установена от вещо лице в настоящия процес, с предназначение ЖИЛИЩЕ, бр.нива 1, състоящо се от: входно антре, баня-тоалет, кухненски бокс с трапезария, вътрешен коридор, две стаи /спални/, тераса, при граници: стълбище, „таванско помещение" /по проект/, покрив на сградата над долния етаж - към ул."\*\*\*\*\*" и към ул."\*\*\*\*\*", калкан на блок 2, и с граници по действащата КК съобразно скица от СГКК-\*\*\*, ведно с ИЗБА /"склад"/ № 14 /по проект/, разположена в подземния етаж на сградата, с площ от 3,51 кв.м. /по площо образуване/, при граници по проекта на сградата: склад № 13, коридор, склад № 9, складова площ към магазина и ведно със съответните идеални части от общите части на сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*, и от правото на строеж върху дворно място с идентификатор №\*\*\*\*\* по КК.

Твърдят, че съдът следва да постанови в решението си, че за процесния имот по КК е отреден СОС \*\*\*\*\*, област \*\*\*, община \*\*\*, гр. В., район \*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" № \*\*\*, вид собств. Частна, тип Ателие за творческа дейност, бр. нива 1, площ по документ 73.13 кв. м, 2.4666% ид.ч. от ОЧС, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, и Заповед за изменение на КККР № 18-5870-05.06.2019/05.06.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - \*\*\*.

В съдебно заседание ищцата, чрез адв. М., поддържа исковата претенция. В последното по делото открито съдебно заседание моли да □ бъдат присъдени сторените от нея разноски и прави възразение за прекомерност на претенцията на насрещната страна.

Вторият ответник не се явява, не се представлява и не изразява становище.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответниците, с който оспорват иска като неоснователен.

Оспорват твърдението за наличието на факт на владение от страна на ищците върху процесния имот. Същите са държатели на имота.

Ответниците не са страна по договора, на който ищците се позовават. Продавачът СК „\*\*\*\*\*о“ ООД не е носител на право на собственост върху земята или новопостроената сграда. Твърдят, че собственик на сградата и земята е ЕТ Й. Б., като след неговата ликвидация собствеността е на физическите лица Й. Б. и М. Б..

Възразяват, че описаният в договора от 18.10.1995 г. имот не е

идентичен с този по решение по гр.д.№ 3803/2000 год. ВРС, по което на ответниците е възложен в дял имот - в решението за извършване на делбата и в договора от 1995 г. за процесното ателие няма предвидена изба; площта на имота по договора е 80 кв.м., а в решението за извършване на делбата - 73.13 кв.м. В договора имотът не е идентифициран с етаж и номер и не става ясно кой е закупения имот. Не съвпада и с описаните в договора за закупуване на жилище.

До влизане в сила на решението за извършване на делба - 18.03.2018г. липсва годин самостоятелен обект, върху който може да се придобие право на собственост, т.к. сградата е съсобствена. Поради това не е и изтекъл изискуемия от закона 10 годишен давностен срок.

Ищците не са заплащали данък за второто полугодие на 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

МО.т съда да отхвърли иска и присъди направените от ответниците разноси

В съдебно заседание ответниците не се явяват, представляват се от адв. Т., която допълва отговора, че през 1999 г. същите са продали част от жилищата в новопостроената сграда, но не са прехвърляли собственост на ищците. Посочва, че ищците не са участвали в делбеното производство на сградата, в която се помещава спорния обект, който е поставен в дял на Б.и и, за който са платили държавна такса за придобИ.е. Твърди се, че през 2021 г. ответниците са подписали нотариална декларация за откpИ.е на партида за ток за всеки един от обектите, но не е подписана такава за ателие №14, която да разреши на О. И. да открие партида на свое име, което било именно във връзка с оспорване на нейните права. Обръща внимание, че постоянният адрес на ищците е различен от този, на който се намира спорния обект. Уточнява се още, че обекта е годин да се владее след решението за делба, когато се обособява в реален дял, собственост на ответниците.

Претендират направените разноси.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установена следната ФАКТИЧЕСКА ОБСТАНОВКА:

Между страните не се спори, а и от представеното удостоверение за граждански брак (лист 17 от делото на ВРС) се установява, че първоначалните ищци са съпрузи, считано от 14.12.1991 г., чийто брак е прекратен със факта на смъртта на И. Д. И. (акт за смърт №1405/28.05.2022 г.) по време, следващо предявяване на иска. Съгласно удостоверение за наследници изх. № 073/08.06.2022 г. последният е оставил за наследници по закон съпругата си и син – конституирания за ищец Д. И. Д..

Не се спори и се утвърждава от приетите по делото писмени доказателства, че ответникът Й. Б. е бил регистриран ЕТ Й. Б., който е прекратил дейност и е заличен март 1997 г. (удостоверение на ВОС от 18.01.2006 г. лист гръб 28 от делото на ВРС).

Липсва спор между страните, че са водени и други дела за обектите в сградата, в която се намира процесния, в които ищците не са участвали като страни.

От Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за извършване на ново строителство от 09.12.1994 г. № 176, том 2, дело № 18761/94 г. се установява, че на ЕТ „Й. Б.“, собственост на ответника – Б., е прехвърлено право на собственост върху 534/742 ид. ч. от дворно място, находящо се в гр. В., площ 742 кв.м., представляващ парцел XII 522, 523 и 524, в кв. № 55, по плана на 16 микрорайон на гр. В. срещу задължението на същия да изгради съгласно одобрен КЗСП жилищна сграда и одобрени проекти.

На 20.01.1995 г. е сключен договор за групов строеж между страните по НА от 09.12.1994 г., съгласно който ЕТ „Й. Б.“ се е задължил да изгради една жилищна сграда, съгласно архитектурен проект върху гореописаното незастроено дворно място, като е съгласувано разпределение на самостоятелните обекти в новостроящата се сграда.

С писмен договор от 18.10.1995 г. СК „\*\*\*\*\*“ ООД, наименован „инвеститор“, се е задължил да продаде на И. Д. И. жилище в новострояща се сграда, находяща се в гр. В., ул. „\*\*\*\*\*“ № 22, състоящо се от предверие, хол, кухня – трапезария, баня-тоалетна, тераса, маза, с площ от 80 кв. м., при граници юг-ул. „\*\*\*\*\*“, запад – ул. „\*\*\*\*\*“, север – стълбище, изток – бл. 2, ведно със съответните части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата и съответните части от общите части на сградата. Уговорили са сума от 850 000 лева, която е платена от И. изцяло, съгласно издадената от СК „\*\*\*\*\*“ ООД служебна бележка (лист 18 от гр. дело № 3842/22 г. на ВРС), с достоверна дата от 11.12.1996 г. Съгласно т. 7 инвеститорът се е задължил да подготви всички документи за прехвърляне на собствеността след приемане на акт 16 на сградата. В т. 9 от договора е записано, че предмета на договора е предаден на купувача в незавършен вид – пода е на замаска, стените на шпакловка, ел. инсталация 100% готови, ВиК тапи.

На гърба на представения от ищците договор от 06.02.1995 г. на листи 19 и 20 от гр. дело № 3842/2022 г. се чете изявление от 27.10.1997 г. на Й. Б., представляващ СК „\*\*\*\*\*о“ ООД, последното като подизпълнител на ЕТ Й. Б.. Чете се също, че св. С. е заплатила цена по договор за покупката на жилище в сграда на ул. „\*\*\*\*\*“ № 24, както и, че на същата е предадено владението върху обекта на същия ден.

От приложените на листи 23, 24 и 25 от гр. дело № 3842/22 г. на ВРС инвестиционни проекти за обект жилищна сграда в парцел IX-521, XII – 522, 523, 524, кв. 55, на 16 микрор-н гр. В. е видно, че са издадени за СК „\*\*\*\*\*о“ ООД – гр. В..

По делото е представено разрешение за строеж от 26.01.1995 г., предоставено в полза на Б. Б. – ООД „\*\*\*\*\*“ по проект на жилищна сграда

на ул. „\*\*\*\*\*“ № 24, парцел № XII, 522, кв. 55.

Съгласно удостоверение на ВОС от 20.02.2015 г. СК „\*\*\*\*\*о“ ООД е прекратило дейност на 01.01.2012 г.

Ищците представят още:

Два броя разписки за платени задължения към „Енерго – Про Продажби“ АД от 18.01.2022 г. с наредител Й. Б. и „ВиК“ гр. В. от 19.01.2021 г. с наредител И. И., за имот на ул. „\*\*\*\*\*“ №24, ап. 14 - листи 30 и 31 от гр. дело № 3842/22 г. на ВРС.

Разписка от 08.10.2019 г., издадена от адв. Л., която декларира, че ищцата – О. И. □ е предала сума, която съставлява данък недвижим имот – жилище, находящо се в гр. В., ул. „\*\*\*\*\*“ № 24, бл. 1, ет. 4, ап. 14, за периода до 2018 г и първото полугодие на 2019 г.

Съгласно влязло в сила решение № 161/18.01.2016 г. по гр. дело № 3803/2000 г. по описа на ВРС (препис е приобщен по делото), на основание извършено разпределение по делба на самостоятелни обекти , изградени в жилищна сграда с общо РЗП 3305,41 кв.м, включваща дв входа (бл. 1 и вл. 2), находяща се в гр. В., ул. „\*\*\*\*\*“ № \*\*\*\*\*, построена в УПИ XII – 522, 523, 524 в кв. 55, 16 микрорайон на гр. В. в дял на Й. Б. е поставен включително Ателие „Б“ (Б-14), на 4ти етаж, мансарден в Блок 1, състоящ се от предверие, баня-тоалет, кухненски бокс, работно помещение, тераса (по проект), със з. пл. по таблица на ценообразуване – 73.13 кв. м., при граници: стълбище, таванско помещение и тераса №15, покрив към ул. „\*\*\*\*\*“ и към ул. „\*\*\*\*\*“ бл. 2 и ид. ч. 2.4666 % от общите части на сградата.

Ответникът е представил и са приобщени към доказателствата по делото:покана за доброволно изпълнение по ИД № \*\*\*\*\* ДСИ с район на действие ВРС; ИЛ от 14.04.2021 г., издаден от ВРС; НА от 10.08.1999 г. № 10, том 3, рег. № 2083, дело № 301 на нотариус Е. Д., район на действие ВРС; НА от 21.05.1999 г. № 69, том II, рег. № 1277, дело № 191 на нотариус Е. Д., район на действие ВРС; НА от 21.10.1998 г. № 51, том I, рег. № 465, дело № 51, нотариус Б. В.ев, район на действие ВРС; НА № 126, том XXXIII, дело № 8870/1996 г. на нотариус при ВРС.; НА от 05.10.1999 г. № 93, том III, рег. № 2590, дело № 356 на нотариус Е. Д., район на действие ВРС; НА от 10.08.1999 г. № 13, том III, рег. № 2090, дело № 303 на нотариус Е. Д., район на действие ВРС.

В представените нотариални актове са обективирани договори, сключени през 1996г., 1998 г. и 1999 г., съгласно които ответниците Б.и са прехвърляли право на собственост върху обекти, находящи се в сграда с административен адрес гр. В., ул. „\*\*\*\*\*“ № 24. В договорите от 1999 г. е посочено, че сградата е изградена в груб строеж.

По делото са събрани гласни доказателства. Показанията на двамата свидетели съдът намира за достоверни, доколкото не се откриват основания за заинтересованост на разпитаните от изхода на делото или връзка със страните. Сведенията, които дават са последователни, кореспондират с

останалите доказателства и са непосредствено възприети.

От разпита на св. Д. се установява, че същата живее на ул. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* от 2000 г., срещу ищцата – О.. По описаното от нея жилището на И. се намира от ляво на стълбището. Познава ответника Б. като строител, с когото са сключили предварителен договор и са се уговорили сградата да е построена до 1997 г. След като установили, че не се изпълнява по план и сключили договор и получили нотариален акт за имота. Свидетелства, че сградата е имала покрив и изградена в груб строеж към 1997 г. Довършителните работи са извършвани от купувачите – ел. захранване, временка, събирали са общо пари, правили са общи събрания. Като представител на ап. 14 на общите събрания се е явявала ищцата, която също е давала пари за общите части. Б.и не са идвали на общи събрания. Свидетелката е посещавала процесното жилище на ищцата, като последната е извършила и ремонта на ап. 14. Не знае някой да е имал претенции за апартамента. Нейният имот е ателие. Свидетелката твърди, че О. е знаела за делбата, но не е участвала; чакала е някакъв документ за собственост. Св. Д. има отделна партия за тока, но за другите собственици няма информация. Казва, че в апартамента на О. живеят тя и Д., който е неин син, както и съпругът □ преди да почине. За адреса, който е посочен като постоянен в кв. \*\*\* твърди, че живеят роднини на ищите. Купувачите в сградата са заплащали суми на Б.и след 2018 г.

От разпита на свидетелката С. се установява, че е собственик на жилище в сграда на ул. \*\*\*\*\* № 22-24, вх. 1, ап. Б-2. Сградата има 4 етажа, като на последния етаж има два обекта. През 1997 г. сградата е завършена в груб строеж с покрив. Довършителните работи са извършвани от собствениците – провеждани са общи събрания, събирани са пари, „...плащахме за всичко“. Ходила е на вс. ОС, като представител на ап. 14 е идвала О. и като собственик на същия. Ответниците не са присъствали на събрания и не са давали пари за довършителните работи по обектите в сградата. О. е правила ремонт в жилището, защото е било на груб строеж. Свидетелства, че ищцата ползва маза, която се намира срещу мазата на св. С.. Обяснява, че е имала от Б. само един предварителен договор и е била страна по делото за делба, за О. И. – не знае. Сочи, че от „Енерго-Про Продажби“ АД са искали декларации, като на нея ответника не е искал да разпише такава. Партията е успяла да си открие след заведено дело срещу ответниците. Не знае О. да има друго жилище. В жилището живеят О. и нейния син постоянно. Чувала е да се водят спорове за собственост между собствениците на земята, за което причината е била, че Б. не е спазил уговорката си.

По делото е допусната, изготвена и приобщена съдебно техническа експертиза. От извършения оглед на място вещото лице е констатирало, че жилище Б-14, находящо се на в. гр. В., район \*\*\*\*\* 1, ул. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* №24, вх. 1, мансарден етаж, 5ти етаж/4ти жилищен/, за който е отреден СОС с идент. № \*\*\*\*\* , с площ 73.13 /по док. за собственост/ с действ. площ от 79.95 кв.м., е идентичен с Б-14, гр. В., район \*\*\*\*\* 1, ул. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

№24, вх. 1, мансарден етаж, 5ти етаж/4ти жилищен/, състоящ се от предверие, баня-тоалет, кухня-бокс, стая, работно помещение и тераса с обща площ 52,13 кв. м. За избата е констатирано, че съставлява склад № 14 по проект, разположен в подземния етаж с площ от 3.51 кв. м., като в съдебно заседание вещото лице уточнява, че ищцата ползва в момента маза Б-15. При разпита експерта потвърждава, че по проект ателие №14 има предвидена маза.

Към момента жилището се състои от входно антре, баня-тоалет, кухня-бокс, трапезария, вътрешен коридор, две стаи, тераса и се ползва за жилищни нужди. От експертизата се установява, че то отговаря на изискванията за мансардно жилище.

Относно удостоверяване завършването на сградата в груб строеж в заключението на вещото лице е констатирано, че в общината липсва такъв документ, но е установена нейната годност за приемане на строежа. В съдебно заседание в. л. К. изяснява, че такъв акт съществува, тъй като бил вписан в Акт №15.

От така установената фактическа обстановка съдът прави следните ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Предявен е положителен установителен иск за собственост, с правно основание чл.124, ал. 1 от ГПК.

Искът е основателен и доказан.

В настоящият случай за ищцата е налице правен интерес от предявения иск, което предпоставя неговата допустимост, с оглед заявеното право на собственост.

Ишците сочат придобивна давност като способ за възникване правото на собственост.

Фактическият състав на придобивната давност включва два елемента: владение и изтичане на определения от закона срок от време, през който се упражнявано владението.

Владението е едновременно проявление на субективен и обективен елемент. Обективният елемент се изразява в упражняване на фактическата власт върху веща и включва фактически действия, които недвусмислено манифестират власт върху имота по съдържание като на собственик. Субективният елемент на владението - намерението за своеене, което законодателят установява законова оборима презумпция в [чл.69 ЗС](#). Владението следва да се характеризира като: постоянно, т. е. държанието на вещта като своя трябва да е трайно и няма случаен характер, да е непрекъснато, несъмнено, което се изразява в поведението на владелеца; да е спокойно или да не се оспорва, както и явно спрямо всяко лице, което е заинтересовано да научи на него.

Предполага се, че владелецът държи вещта като своя, освен ако не се установи, че я държи за друго. Презумпцията ползва владелеца, а не държателя и се прилага както в отношенията между владелеца и трети лица,

които претендират да са собственици /ТР № 1/2012 год. на ОСГК/.

Предаване на владението не е формален акт, то може да стане с конклюдентни действия или да се изрази словестно.

Ако лицето, което осъществява фактическа власт върху имота извършва действия, надхвърлящи обикновеното ползване на имота - пристрояване и надстрояване и тези действия се възприемат от собственика, който не се противопоставя и не ги пречатства и сочат владение, като упражняват фактическа власт с намерението за своеене.

По отношение на обективния признак, законът установява, че е необходимо да се владее в продължение на 10 години, за да се придобие право на собственост върху недвижим имот. Закона е въвел оборима презумпция на чл. 83 от ЗС, съгласно която ако се установи, че е осъществено владение с начало и край, та се презюмира, че е владяно и в промеждутъка.

Сключеният на 18.10.1995 г. от И. И., по време на брака с О. И., предварителен договор свидетелства косвено за намерението на ищцата да придобие имот в новостроящата се сграда. Предварителният договор като организационен договор не е породил желания от страните ефект/сключване на окончателен/, но със сигурност сочи на намерението за прехвърляне на собственост. Владелецът по предварителен договор е недобросъвестен.

Съдът счита, че предмета по предварителния договор съвпада в достатъчна степен с процесния, за да се приеме, че е договорен той. Вещото лице е констатирало на място, че т. нар. „жилище“ се намира в сграда, находяща се в гр. В., район \*\*\*\*\* 1, ул. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* №24, вх. 1, мансарден етаж, 5ти етаж/4ти жилищен/, с площ 73.13 /по док. за собственост/ с действ. площ от 79.95 кв.м., състоящ се от предверие, баня-тоалет, кухня-бокс, стая, работно помещение и тераса с обща площ 52,13 кв. м., при граници: стълбище, таванско помещение, покрив на сградата под долния етаж – към ул. „\*\*\*\*\*“ и към ул. „\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*“ № 24. Съгласно договорът страните са съгласували предмет със следните характеристики: жилище в новострояща се сграда, находяща се в гр. В., ул. „\*\*\*\*\*“ № 22, състоящо се от предверие, хол, кухня – трапезария, баня-тоалетна, тераса, маза, с площ от 80 кв. м., при граници юг-ул. „\*\*\*\*\*“, запад – ул. „\*\*\*\*\*“, север – стълбище, изток – бл. 2, ведно със съответните части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата и съответните части от общите части на сградата. Разликата в площта е незначителна, тя се обяснява с направените по-късно преустройства, които са констатирани лично от вещото лице на място, което се потвърждава от свидетелските показания в частта, в която се твърди, че ищцата е извършвала ремонти.

Безспорно се установява, подкрепено от писмените и гласните доказателства по делото, че владеец на правото на строеж към онзи момент, а след изграждане на сградата в груб строеж и на суперфициарната собственост, първоначално е бил ответника (чрез ЕТ Й. Б.), на когото е учредено правото да построи сградата в дворното място на ул. „\*\*\*\*\*“ №

По делото се доказва и връзката на продавача по предварителния договор с ответника. СК „\*\*\*\*\*о“ ООД е действало като подизпълнител на ЕТ „Й. Б.“ видно от проектната документация (листи от 21 до 25 от делото на ВРС) и разрешението за строеж, които са издадени в полза на дружеството. За верността на този извод сочи и изявлението на ответника в подписаната от него и неоспорена разписка, на гърба на договор от 06.02.1995 г. (по делото на лист 19-20).

На следващо място не без значение е факта, че И.н И. е платил цялата уговорена сума, което съгласно вО.та на страните по договора от 18.10.1995 г. (т. 4 и т. 9) е условие за предаване на владението на имота и завършването му до степен на самостоятелен обект. Двете свидетелки описват същото развитие на отношенията си с ответника – предварителен договор, плащане на цена, предаване на владението след обособяване обекта като самостоятелен в жилищната сграда, нотариален акт за покупко-продажба, както и твърдят, че строителят така е процедирал с други съсобственици.

Факта, че ишците са влезли във владение на „жилището“ се установява от свидетелските показания, които се припокриват и кореспондират с писмения доказателствен материал по делото. Тяхната достоверност се обяснява не само с последователността на разказите, но и с преките впечатления, които имат още от преди сградата да се въведе в експлоатация, досежно довършителните дейности по общите части на сградата и по индивидуалните обекти. Фактът, че ишцата О. И. е присъствала на събранията, които са провеждани от съсобствениците, давала е средства за ремонти сочи за нейното субективно отношение, преценено като свое.

Освен намерение за свое и то трайно, друго не може житейски да обясни влагането от тях на средства и труд за ремонт и реконструкция, поддържане на общите части на сградата и процесното „жилище“. Същото следва и от заплатения данък за същия апартамент № 14 (разписка на лист 32 от делото на ВРС), плащането на сметки (разписка на лист 31 от делото на ВРС). Липсата на регистрирана партида в „Енерго-Про Продажби“ АД се обяснява с липсата на документ за собственост или декларация, подписана от собственик. Свидетелите потвърждават тази теза, като посочват, че те са били изправени пред идентичен проблем, при възникването на който са започвали споровете с ответника, за тези на които той е отказвал съдействие. Й. Б., чрез процесуалния си представител в съдебно заседание потвърждава, че не е бил съгласен да подпише декларация в полза на ишцата, с оглед оспорването на нейната собственост. Що се отнася до постоянния адрес, който е различен от административния на сградата, възраженията на ответника са оборени със свидетелските показания. Св. Д. обяснява, че в адреса в \*\*\* живеят роднини на ишците. И двамата свидетели са категорични, че О. със сина си, а преди смъртта му – и с И. И., живее в процесния „апартамент“. Промяната на адрес (постоянен или настоящ) също изисква представянето на документ за

собственост, респективно договор за наем.

По делото се установява, че владението върху обекта е предадено на ишците през 1997 год., най-късно през 1999 год. то срокът на придобивната давност / десет години по чл.79 ал.1 от ЗС/е изтекъл в полза на съпрузите най-късно към 2009 год.

На първо място следва да се има предвид, че владение върху т. нар. жилище, заедно с прилежаща маза е било възможно едва след завършване на сградата в етап на груб строеж. Към този момент правото на строеж се трансформира в суперфициарна собственост и е налице вещ, по отношение на която е допустимо от закона да се упражняват вещни права, както и да се осъществява владение.

По делото липсва конструктивното становище за сградата, което по сведения на вещното лице съществува, тъй като е описан в Акт образец № 15. Въпреки това за изграждането на сградата до етап груб строеж са налице гласни доказателства. За нуждите на настоящото производство съдът намира, че свидетелските показания, представените от ответника нотариални актове, конкретно тези, с които са изповядвани договори за покупко-продажба на индивидуални обекти в процесната сграда, находяща се в г.р \*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*“ № 22-24, в достатъчна степен доказват, че сградата е изградена в груб строеж и началото на срока на владение на самостоятелния обект.

Както беше изложено по-горе, ишците са започнали да извършват довършителни дейности по отношение на обект „апартамент № 14“ по време, по което и по-голямата част от съсобствениците. Това се е случило, когато строителят се е оттеглил от строежа и съсобствениците са поели инициативата за довършителните работи. От твърденията на свидетелите се установява, че сградата е била завършена на етап „груб строеж“, с положен покрив още през 1997 год., когато са започнали общите събрания във връзка със събирането на средства за ремонти по общите част. Още към онзи момент ишцата се е явявала на ОС, като собственик и се е държала като такъв, плащайки средства съгласно взетите решения. Ишцата със собствени средства е ремонтирала и довършвала „жилището“, което се намира до това на св. Д. и са го приспособили по законовите изисквания за жилищни нужди, както се установява от отговорите на задачи 2 и 3 от експертното заключение.

В този ред следва да се обърне внимание, че от гледна точка на законовите изисквания за „жилище за живеене“, е задължително към всеки жилищен обект да се осигури изба или таван. Мазата не може да бъде обект на вещни права отделно от жилищен обект, поради което в общия случай следва правното положение на основната вещ. В предварителния договор избата е част от предмета на уговорката за прехвърляне на собственост, в удостоверението за данъчна оценка е вписана мазата и вещното лице е констатирало такава, която съвпада с описанието на св. С.. Последната установява своенето □ от ишцата, като сочи, че тя се ползва от нея по предназначение и не е виждала друг да има претенции. Житейската логика е

такава, след като ателието функционално се ползва за жилищни нужди.

В допълнение на горното следва да се посочи, че за довършеността на сградата на етап груб строеж, поне към 1999 г. сочат и представените от ответната страна нотариални актове, приложени на листи 161,162,163,165 и 166 от делото. Ответниците И.и, в съдебно заседание твърдят, че по това време са започнали да прехвърлят собствеността върху индивидуалните обекти, което се потвърждава с вписаното в договорите, че жилищната сграда е „...построена на етап груб строеж“.

На следващо място съдът отчита и признанието от ответниците, че процесното жилище се държи от ищцата, но без да се сочат доказателства за правно основание, както и факта, че е заведен установителен иск, а не ревандикационен, което само по себе си насочва към горе установеното, че ишците са във владение на имота и единствено искат да установят правото си на собственост.

Доказвайки, че ишците са владели през 1997г./1999 г., както и към момента владеят, на основание чл. 83 от ЗС се предполага, че такова е осъществявано и в промеждутъка. Не се представят доказателства за изоставяне на имота, напротив всички данни по делото сочат на непрекъснато, необезпокоявано и несъмнено намерение за своене, което през цялото време е явно за ответниците. В този смисъл следва да се добави, че делбата на обектите в сградата, извършена по гр. дело № 3830/2000 г. по описа на ВРС не е прекъснала давността, тъй като ишците не са били страна в производството. За да се прекъсне давност на основание чл. 116 б. „б“ от ЗЗД искът трябва да е заведен срещу владеещия неособственик и да бъде уважен.

Горното налага извод за доказаност на елементите на фактическия състав на чл.79, ал. 1 от ЗС, поради което ишците са придобили правото на собственост върху процесното жилище и прилежащата към него маза.

По искането за разноски.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ишците имат право на разноски по делото, които да са доказано извършени.

В последното по делото съдебно заседание ищцата О. И., чрез адв. М. е депозирала списък по чл. 80 от ГПК, с който претендира 1400 лв. адвокатско възнаграждение и депозит за вещо лице в размер на 704 лв. Представен е договор за правна помощ, от който е видно, че е заплатено възнаграждение в размер на 1400 лв. На листи 91 и 175 се съдържат вносни бележка за внесени суми с основание депозити за вещото лице.

Поради установеното разходване на такси и разноски по делото от страна на ищцата, на същата следва да бъдат възстановени разноски в размер на 2004 лв., за които да бъдат осъдени ответниците.

Воден от горното съдът,

**РЕШИ:**

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО**, на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, между страните О. А. И., ЕГН: \*\*\*\*\* и постоянен адрес \*\*\*\*\* и И. Д. И., ЕГН: \*\*\*\*\*, с постоянен адрес \*\*\*\*\*, заместен на основание чл. 227 от ГПК от Д. И. Д., ЕГН: \*\*\*\*\*, адрес гр. В., ж. к. „\*\*\*\*“ \*\*\*\*\*, от една страна и Й. Б. Б. с ЕГН:\*\*\*\*\* от гр. В., \*\*\*\*\* и М. Г. Б. с ЕГН: \*\*\*\*\* и адрес гр. В., \*\*\*\*\*, от друга, че ищите са съсобственици на:

Самостоятелен обект в сграда АТЕЛИЕ ЗА ТВОРЧЕСКА ДЕЙНОСТ с идентификатор № \*\*\*\*\*, разположено в жилищна сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*, находяща се в поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*, с административен адрес град \*\*\*, р-н \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*“ № 24, вход 1, етаж 4, с площ на обекта 73.13 /седемдесет и три цяло и тринадесет/ квадратни метра, нива: брой 1, по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИД на АГКК, последно изменение съгласно Заповед № 18-5870-05.06.2019 г. на началника на СГКК-\*\*\*, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - \*\*\*\*\*.23, под обекта - \*\*\*\*\*.47, \*\*\*\*\*.46 и над обекта - няма, както и 2.4666 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху имота, в който е построена сградата, ведно с ИЗБА /"склад"/ № 14 /по проект/, разположена в подземния етаж на сградата, с площ от 3,51 кв.м. /по площообразуване/, при граници по проекта на сградата: склад № 13, коридор, склад № 9, складова площ към магазина, придобита в условията на съпружеска имуществена общност, чрез владения при условията на придобивна давност.

**ОСЪЖДА** Й. Б. Б. с ЕГН:\*\*\*\*\* и М. Г. Б. с ЕГН: \*\*\*\*\* **ДА ЗАПЛАТЯТ** на О. А. И., ЕГН: \*\*\*\*\* разноси по настоящото дело в размер на 2004 /две хиляди и четири/ лева, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Варненския апелативен съд с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – \*\*\*: \_\_\_\_\_