

# РЕШЕНИЕ

№ 60

гр. Смолян, 13.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Петър Маргаритов

Членове: Тоничка Д. Кисьова  
Мария Ан. Славчева

при участието на секретаря Софка М. Димитрова  
като разгледа докладваното от Тоничка Д. Кисьова Въззивно гражданско дело № 20235400500016 по описа за 2023 година

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

С Решение № 111/25.11.2022г., постановено по гр.д.№ 39/2022г. по описа на Д.ския районен съд е разпределено правото на собственост между Н. Л. Ч., с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр.Д.,обл.Смолян, ул.”Г.и.” № 3,ет.2 и В. В. К., с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр.Д.,обл.Смолян, ул.”Г.и.” № 3,ет.1 върху дворно място в поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 по КККР на гр.Д., одобрени със заповед № РД-18-90/18.12.2009г. с площ от 464 кв.м., с административен адрес гр.Д., ул.”Г.и.” № 3, при съседни на имота с идентификатори: 20465.152.40, 20465.503.725, 20465.503.5088 и 20465.503.1428 по втори вариант от заключението на вещното лице инж.П., както следва: Дял първи за Н. Ч. получава незастроена част за ползване от 166 кв.м., оцветена с червен цвят на скицата на л.98 и дял втори за В. К. получава незастроена площ за ползване от 122 кв.м., оцветена със син цвят на скицата на л.98, като общата площ за ползване е 80 кв.м.,оцветена в жълт цвят. Скицата на л.98 от делото по назначената допълнителна СТЕ е приета като неразделна част от решението.

Решението е обжалвано в срок с въззивна жалба с вх.№ 3372/13.12.2022г. от Н. Л. Ч., чрез пълномощника ѝ адв.Д.М. с оплаквания за неправилност на обжалваното решение, поради нарушение на материалния закон, съществено нарушение на процесуалните правила и необоснованост. Твърди се, че районният съд е допуснал съществено нарушение на процесуалния закон, като е пренебрегнал принципа за установяване на истината в гражданския процес.В проведеното на 24.10.2022г. съдебно заседание вещното лице е

заявило, че е налице несъответствие между архитектурното заснемане и ситуацията на терен, като според архитектурното заснемане тоалетната е функционално свързана с първия жилищен етаж, но де факто между външната тоалетна и жилищния етаж е налице проход, който води зад къщата. След извършения оглед вещото лице е заявило, че не е имало спор за ползването на дворното място с изключение на тази част от двора и външната тоалетна, която е отразена в жълто на скицата към заключението, като по отношение на повдигнатото в червен и син цвят на скицата не е имало спор, а само по отношение на тоалетната отразена с две кръстосани линии и повдигната в жълт цвят. В съдебно заседание от 17.11.2022г. вещото лице е заявило, че с допълнителното заключение е изготвило втори вариант за разпределение правото на ползване, въз основа на архитектурното заснемане, но това не разколебава първото й заключение, в което със син цвят е повдигната ивицата между външната тоалетна и първия жилищен етаж. Посочило е, че архитектурното заснемане е направено така, че тоалетната е допряна до жилищната сграда, но в действителност не е така и затова в заключението си е посочило, че реално на терена размерите и местоположението на банята не отговарят на заснетото. Заявило е, че няма спор, че тоалетната е външна, така както е посочено в първоначалното заключение и е извън очертанията на къщата. След като одобреното архитектурно заснемане -проект за делба по чл.202 от ЗУТ не отговаря на фактическото положение първоинстанционния съд е следвало да извърши косвен съдебен контрол и да приеме, че този проект е ирелевантен по отношение на правния спор предмет на делото и като не го е направил е нарушил установения в чл.10 от ГПК принцип за установяване на истината в гражданския процес. В практиката на ВКС категорично е прието, че пренебрегването и неспазването на този принцип е съществено нарушение на процесуалния закон, обуславящо неправилността на постановения съдебен акт и като такова е самостоятелно основание за отмяната му. Районният съд не е взел предвид направеното оспорване на допълнителното заключение на вещото лице и представените в тази връзка писмени доказателства относно незаконосъобразността на архитектурното заснемане по чл.202 ЗУТ. Съгласно Решение № 15 от 25.01.2011 г. по гр.д. № 1302/2009 г. на ВКС, I г.о при наличие на възражение за нищожност или за материална незаконосъобразност на административен акт, какъвто безспорно е действието по одобряването на архитектурното заснемане като проект за делба по чл.202 от ЗУТ, съдът е длъжен да упражни косвен съдебен контрол, ако тази преценка има значение за съществуването или несъществуването на спорното право. Съдът в случая е бил длъжен да назначи служебно комплексна експертиза, в състава на която да се включат геодезист и архитект, които след като извършат заснемане и проверка на наличните строителни книжа в община Д. да изяснят фактите около единствения спорен момент в делото, а именно статута на външната тоалетна - дали е самостоятелна сграда по смисъла на ЗКИР и ЗУТ или е част от самостоятелен обект, респективно сграда. Съгласно Решение № 42 от 05.03.2014 г. по гр. д. № 5488/2013 г. на ВКС, когато съд пристъпи към постановяване на решение преди да е изяснил спора от фактическа страна, това представлява нарушение на чл. 10 ГПК и чл. 235, ал. 2 ГПК и на основния принцип за установяване на истината в гражданския процес. След като първоинстанционния съд е пристъпил към решаването на

спора по същество без да е установено категорично статута на външната тоалетна - дали е самостоятелна сграда по смисъла на ЗКИР и ЗУТ или е част от самостоятелен обект, респ. сграда, дали попада в обхвата на банята по представеното архитектурно заснемане, ако попада дали попада изцяло или само част от нея, къде е предвидено изграждането на баня и тоалетна по първоначалния проект на къщата, е налице съществено процесуално нарушение. Индивидуалния административен акт съставляващ действие по одобряване на архитектурно заснемане с цел делба по чл.202 от ЗУТ, сам по себе си е нищожен административен акт, тъй като е одобрен при съществено нарушение на производствените правила. Основният спор по делото е изградената външна тоалетна, която нито фактически, нито функционално е свързана с първия жилищен етаж, респективно жилищната сграда, независимо че според одобрения проект, тя е долепена до жилищната сграда и по-конкретно непосредствено до входа на първия жилищен етаж. Според легалното определение в §5, т.30 от ДР на ЗУТ "жилище" е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди. Следователно е налице изискване помещенията да са функционално и пространствено свързани. В чл. 40, ал.1 от ЗУТ е посочено, че всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него, т.е. изключението е само за складовите помещения, а помещението „баня-тоалетна" задължително трябва да е в жилището и да е функционално свързано. В конкретния случай от представения проект по чл.202 ЗУТ се установява, че посочената в него баня-тоалетната не е функционално и пространствено свързана с жилището, тъй като същата е извън жилището и няма пряк достъп до нея от жилището. Друг порок при одобряването на проекта е липсата на съгласие от всички заинтересовани лица, а именно на Н. Ч. като носител на ограничено вещно право на строеж и право на ползване върху земята и Община Д. като собственик на земята. Предвидената в проекта баня-тоалетна представлява пристрояване към жилищна сграда, поради което за одобряването на инвестиционния проект и за изграждането на същата е приложима разпоредбата на чл.149, ал.2 от ЗУТ, в която е посочен кръга на заинтересованите лица. Друг порок на архитектурното заснемане с цел делба по чл.202 от ЗУТ е неговото несъответствие с обективната действителност, както по отношение на нанасянето на несъществуващата в правния мир „баня - тоалетна", така и по отношение на посоченото като прилежащото към първия етаж складово помещение. Съгласно представеното и прието като доказателство по делото споразумение от 30.06.2020г. Н. Ч. е ползвател на 1/2 реална част от избения етаж, съставляваща югоизточното избено помещение, а по приетия като доказателство по делото проект по чл.202 ЗУТ, същото е заснето като прилежащо към първия жилищен етаж. В чл.202 и чл.203 от ЗУТ са уредени правилата за доброволна и съдебна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект, като и за двете производства е налице императивното изискване за одобряването на инвестиционни проекти, които подлежат на оценка за съответствие със строителните правила и нормативи. В чл.142, ал.1 от ЗУТ е посочено, че инвестиционните проекти подлежат на съгласуване и одобряване и са основание за издаване на разрешение за строеж.

Това означава, че делбата се извършва въз основа на одобрен инвестиционен проект, а не въз основа на архитектурно заснемане, което е част от инвестиционния проект, но то само по себе си не е основание за издаване на разрешение за строеж. В конкретния случай безспорно е установено, че външната тоалетна не е долепена до жилищната сграда, поради което заложеното в представения по делото проект е само инвестиционно намерение за преустройство и пристрояване, но за реализирането му е налице императивно изискване, да има издадено разрешение за строеж. След като първоинстанционния съд не е взел предвид това обстоятелство при постановяването на решението, съобразявайки се с действителната фактическа обстановка, а не одобреното нищожно архитектурно заснемане по чл.202 ЗУТ, то постановеното от него решение е необосновано, тъй като правните изводи са базирани върху едно предположение- предвиденото в проекта, което не отговаря на действителното фактическо положение , което е в противоречие с принцип за дирене на истината. Наличието на одобрен проект по чл.202 от ЗУТ не дерогира останалите императивни правила предвидени в ЗУТ, а именно одобряването на инвестиционен проект, издаване на разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация. От доказателствата по делото се установява, че правния спор между страните е възникнал заради неправомерното действие на В. К., когато е започнал да копае общия подход с цел изграждане на съоръжение за заустване на обратните води от изградената вътре в жилището му тоалетна. Въпреки наличието на данни, че е налице изградена "баня-тоалетна" в жилището на К., това обстоятелство не е обсъдено. Районният съд не се е съобразил с ТР № 13/10.04.2013г. по тълк. д. № 13/2012 г. на ОСГК на ВКС, според което в производството за разпределение ползването на съсобствен имот по чл. 32, ал. 2 ЗС съдът е длъжен да разгледа всички направени възражения относно правата на страните в съсобствеността, освен тези, чрез които се упражняват потестативни права. Характерът и целта на производството по чл. 32, ал. 2 ЗС не налагат отклонение от процесуалните правила на общия исков процес, съгласно които съдът дължи разглеждане на всички възражения и доводи на страните относно въпросите, които са от значение за решаването на делото. Целта на производството е да се замести решението на мнозинството (липсващо такова или вредно за общата вещ), чрез постановено от съда разпределяне на ползването, което да е съобразено в най-пълна степен с действителните права на страните в съсобствеността, и което да дава възможност на съсобствениците за най-целесъобразно използване на вещта. В това производство съдът във всички случаи изследва дали е налице съсобственост между страните и какви са квотите им в съсобствеността. Поради това няма основание да се откаже на страните именно в рамките на това производство да бъдат разгледани всички техни възражения и доводи, относими към предмета на делото, включително възраженията им относно правата им в съсобствеността, представляващи по съществото си преюдициални спорове за собственост. С разглеждането на тези възражения в рамките на производството по чл. 32, ал. 2 ЗС, а не в отделно производство по иск за собственост в най-голяма степен би се постигнала целта на закона - разпределяне на ползването на вещта, което да е съобразено с действителните права на страните в съсобствеността върху нея. Моли да бъде отменено обжалваното решение като неправилно и вместо него да се постанови решение, с което да се разпредели правото на

ползване между страните по вариант първи от заключението на вещото лице(първоначалното заключение).

В срока по чл.263,ал.1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от В. В. К.,чрез пълномощника му адв.М.Г., с който се оспорва жалбата като неоснователна. Излагат се доводи, че твърденията за допуснато съществено нарушение на процесуалния закон са голословни, тъй като жалбоподателката не е посочила конкретно нарушение. В съответствие с процесуалните правила, на основание събраните многобройни гласни и писмени доказателства и заключенията на вещото лице, съдът е постановил законосъобразен и обоснован съдебен акт, който напълно съответства на материалния закон и принципите на гражданското правораздаване.С предявяването на иска по чл.32, ал.2 от ЗС ищцата се опитва да придобие вещно право върху имот, който не е, и не би могъл да бъде съсобствен, което представлява злоупотреба с права. С петитума на исковата молба ясно и точно са очертани границите на съдебния спор, а именно, разпределение на „реалното ползване” на общите части от незастроената част от имота, което на практика съда е направил с постановения съдебен акт. Доказва се по несъмнен начин, че въпросната тоалетна никога не е била в режим на съсобственост между ищцата и ответника, нито с неговия праводател - св.В.А..Моли да бъде потвърдено обжалваното решение като правилно. Претендира за разноски по делото за въззивна инстанция.

В съдебно заседание жалбоподателката Н. Ч. чрез пълномощника си адв.Д.М. поддържа жалбата си.

Въззиваемият В. К. чрез пълномощника си адв.М.Г. оспорва жалбата.

Смолянският окръжен съд, като взе предвид оплакванията в жалбата, възраженията в отговора и след преценка на събраните по делото доказателства счита, че въззивната жалба е подадена в срок, от надлежна страна, срещу подлежащ на обжалване акт, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество въззивната жалба е неоснователна, а обжалваното решение, преценено по реда на чл.269 от ГПК е валидно, допустимо и правилно по следните съображения:

По делото не е спорно и от представения нот.акт №28,том 4,рег.№ 5948, дело № 594/2021г. се установява, че ищцата Н. Л. Ч. е призната за собственик на основание дарение на самостоятелен обект с идентификатор 20465.503.721.1.2 по КKKP на гр.Д., в сграда с адм.адрес: гр.Д., ул.”Г.и.” № 3, етаж 2, с площ от 132,60 кв.м. с предназначение жилище,апартамент, ведно с ½ ид.част от избен етаж със застроена площ 45,56 кв.м. с реално ползване на югоизточното избено помещение с площ от 24 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху имота, който самостоятелен обект се намира в сграда с идентификатор 20465.503.721.1, с предназначение: Жилищна сграда, многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 с площ от 464 кв.м по КKKP на гр. Д., одобрени със Заповед № РД- 18-90/18.12.2009г., при съседи с идентификатори: 20465.152.40, 20465.503.725, 20465.503.5088, 20465.503.1428, номер по предходен план: 721, за който е отреден УПИ XV-

721, кв.14 по плана на гр.Д., одобрен със Заповед № РД-1004/06.10.1980г.

Не се оспорва също и това е видно от представения по делото нотариален акт № 153, том II, рег. № 3463, дело № 334/26.07.2021г., че ответникът В. К. е собственик на основание покупко-продажба от В. Л. А. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 20465.503.721.1.1 по КKKP на гр. Д., КKKP на гр.Д., с адм.адрес: гр.Д., ул.”Г.и.” № 3, етаж 1, с площ от 90,68 кв.м. с предназначение жилище,апартамент, ведно с ½ ид.част от избен етаж със застроена площ 45,56 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху имота, който самостоятелен обект се намира в сграда с идентификатор 20465.503.721.1, с предназначение: Жилищна сграда многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 с площ от 464 кв.м. по КKKP на гр. Д., одобрени със Заповед № РД- 18-90/18.12.2009г., при съседи с идентификатори: 20465.152.40, 20465.503.725, 20465.503.5088, 20465.503.1428, номер по предходен план: 721, който попада в УПИ XV-721 и в част от УПИ XVI-725-за охранителна зона на ВН и подземни гаражи, кв.14 по действащия план на гр.Д., одобрен със Заповед № РД-1004/06.10.1980г., Заповед №6/23.01.1984г. и Заповед № ИК-241/30.07.1990г.

Не е спорно също, че процесната жилищна сграда с идентификатор 20465.503.721.1 е построена от Л.А.У., въз основа на Договор от 17.02.1969г., с който му е отстъпено право на строеж от ГОНС-Д. върху урегулирано дворно място, съставляващо парцел XVI,кв.77 по утвърдения регулационен план на гр. Д., площ на целия парцел от 360 кв.м., като в т.8 от договора изрично е посочено, че съгласно чл.7 от Правилника за приложение на Указа за насърчаване и подпомагане на кооперативното и индивидуалното жилищно строителство, строителя става собственик на построената жилищна сграда и придобива право на безсрочно ползване на мястото, както и че построената сграда, заедно със сервизните помещения и подобренията в мястото, преминават по право в наследството на наследниците на строителят, с всички права на ползване на мястото.

Не се оспорва и обстоятелството, че Л.А.У., починал на 25.02.2013г. и Р.А.У., починала на 23.07.2014г. са родители и наследодатели на ищцата Н. Л. Ч. и на сестра й В. Л. А., видно от удостоверение за наследници изх.№ 58/19.01.2022г. От удостоверение за идентичност на лице с различни имена изх.№ 130/08.02.2022г. се установява, че имената Л.А.У. и Л.А.У. са имена на едно и също лице.

От скица № 15-528120/21.06.2020г. на поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-90/18.12.2009г., адрес на поземления имот: гр. Д., ул. Г.и. № 3, е видно, че имотът е с площ от 464 кв.м. и с номер по предходен план 721,кв.14,парцел XV-721.

Между ищцата Н. Л. Ч. и сестра й В. Л. А. е сключено Споразумение относно собствеността и разпределение правото на ползване на съсобствен недвижим имот с нотариална заверка на подписите рег. №2358/2020г. , съгласно което Н. Л. Ч. е изключителен собственик на 1/2 идеална част от избен етаж, със застроена площ от 45.56 кв.м., находящ се в сграда № 1 , построена в поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 и реално ще използва югоизточното избено помещение, с площ от 22.78 кв.м., а В. Л. А. е

изключителен собственик на 1/2 идеална част от избен етаж, със застроена площ от 45.56 кв.м., находящ се в сграда № 1 , построена в поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 и реално ще използва североизточното избено помещение, с площ от 22.78 кв.м.

Ищцата Н. Ч. е подала до Кмета на Община- Д. жалба с вх.№ ТСУ-ПЖ-4/20.01.2022г. срещу ответник d В. К., че извършва изкопни работи за канализация за обратни води в имот с идентификатор 20465.503.721 без нейно съгласие и съгласието на общината, която е собственик на имота. По жалбата е извършена проверка от комисия на общината и с Констативен протокол от 31.01.2022г. е констатирано, че В. К. е извършил изкоп за прокарване на нова канализация с 3 м дължина и около 20 см дълбочина до стената на сградата, който не е в съответствие с нормативните изисквания и е без разрешение и съгласуване с община Д. и съсобственика в имота.

От Община Д. с писмо изх. № ТСУ-ПЖ-7#2 от 25.02.2022г. е даден отговор на подадената от ищцата жалба, че е извършена проверка на място от специалисти в отдел „УТОС“ при Община Д. на 22.02.2022г. и към момента на проверката не е установено ново строителство в УПИ XV-721 в кв. 14 по плана на гр. Д.. За обект: „Пристройка към втори жилищен етаж“ е издадено удостоверение за търпимост през 2011г. Обекти: „Външни тоалетни“ са видимо старо строителство, и следва да се изследват за търпимост.

От наследодателя на ищцата Л.А.У. като собственик на отстъпено му право на строеж на жилищна сграда, построена в имот с идентификатор 20465.503.721 е подписана декларация, с която декларира, че е съгласен с така построената през 1986г. от Н. Л. Ч. – собственик на втория етаж от жилищна сграда, построена в поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 по плана на гр. Д., за който имот е отреден УПИ XV-721 в кв. 14 по плана на гр. Д., масивна пристройка към втория етаж, представляваща баня, тоалетна и изба.

В хода на производството пред първоинстанционния съд ищцата се е снабдила с нот.акт. № 168, том II, рег.№ 3376, дело № 336/2022г., издаден по реда на обстоятелствена проверка, с който е призната за собственик на основание давностно владение на сграда с идентификатор 20465.503.721.3 с площ от 3 кв.м., с предназначение „складова база, склад“, построена в поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 по КKKP на гр.Д.. От показанията на свидетелите И. К.а и В.А. се установява, че тази сграда е била тоалетна, която е построена още с построяването на жилищната сграда, тъй като в жилищните етажи не е имало тоалетни, а сега се ползва от ищцата за склад.

Свидетелката И.М. К.а – дъщеря на ищцата установява в показанията си, че делото се води за ползването на земята около къщата, която е на два жилищни и избен етаж. На първия жилищен етаж живее семейството на В. К., а на втория етаж живеят родителите й. Сочи, че къщата се намира в гр. Д., на ул. „Г.и.“ № 3.Дворното място е с денивелация. Има обща входна врата за двора и стълби водещи до първия етаж и други стълби водещи до втория етаж. Къщата е строена много отдавна от дядо й Л.У.. Твърди, че страните по делото са в лоши отношения, от закупуването от ответника на първия етаж през 2021г., когато започнал да кърти в общите части, за да прокара тръба за обратни води. Преди първия етаж е бил собственост на дядо й, а след това той го завещал на леля й В.А., която никога не е

живяла в него. Там е живяла малката ѝ дъщеря Р. А.. В. започнал да копае точно пред неговата врата, за да прекара тръби за обратната вода от тоалетната. По този повод се скарали с родителите ѝ, като той твърди, че тоалетната му е запушена. Пристройката към втория етаж от жилищната сграда е направена от майка ѝ през 2010-2011г. и е в режим на търпимост. Етажа на майка ѝ е дарение от сестра ѝ В.А.. Свидетелката сочи, че е влизала в етажа на В. и го познава, тъй като там е израснала и в този етаж са живели баба ѝ и дядо ѝ. В етажа на В. няма тоалетна. Има тоалетна до етажа на В. и тя е построена от дядо ѝ и се е ползвала от него и от баба ѝ, а след това от дъщерята на леля ѝ- Р. А.. Преди да се построи тази тоалетна е имало друга тоалетна, която е на по-долно ниво на стълбите, но с напредването на възрастта дядо ѝ и баба ѝ не могли да слизат до нея и затова била построена другата тоалетна, която е до входа на първия етаж. Свидетелката не може да каже кога е построена тази тоалетна, но тя е ползвана и от родителите ѝ докато направили пристройката, в която има баня и тоалетна. По-старата тоалетна в момента се ползва от родителите ѝ за склад. Канализацията на тоалетната на втория етаж минава през канализацията на тоалетната до входа на първия етаж. След построяването на пристройката, родителите ѝ и никое от децата не са ползвали тази тоалетна, тъй като си имат на втория етаж. Твърди, че тоалетната е заключена от В.. Свидетелката установява още, че дворното място около къщата се ползва за градини, като е разделено между страните по делото. На показана ѝ скица (л.67) към заключението на вещото лице свидетелката сочи, че в жълто са частите, които ползват общо, в синьо са частите, които ползва В., а в червено-частите, които ползва майка ѝ. Червеното квадратче до стълбите на по-долно ниво е старата тоалетна, която родителите ѝ сега ползват за склад.

Свидетелката В. Л. А.-сестра на ищцата, установява в показанията си, че къщата е построена от баща ѝ през 1970 г. и е с два жилищни и един избен етаж. Избения етаж е разделен по равно със сестра ѝ, първият етаж е бил нейн и го е продала на ответника В. К., а вторият етаж е дарила на сестра ѝ. Твърди, че не е живяла на първия етаж, тъй като има друго жилище. В него е живяла дъщеря ѝ Р. А. за 2-3 години. След като родителите ѝ починали първият етаж не е ползван 6 години и преди да го продаде го е предложила първо на сестра си, но тя отказала, тъй като нямала нужда и затова свидетелката го продала. След като В. купил етажа със сестра ѝ има постоянно проблеми. Теренът, в който е построена къщата е с денивелация. Влиза се по едни стълби до първия етаж, които се ползват и от сестра ѝ, а след това има други стълби встрани до втория етаж, които ползва само сестра ѝ. Приживе баща ѝ разделил незастроеното дворно място по  $\frac{1}{2}$  за нея и за сестра ѝ, като нейната част е от изток, а на сестра ѝ от запад. Тъй като къщата е строена през 1970 година в никой от етажите не е имало тоалетни. Първата тоалетна, която е по-ниско до стълбите е строена, когато е строена къщата и е ползвана от всички, тъй като друга тоалетна не е имало. Втората тоалетна до входа на първия етаж е построена, когато родителите ѝ, които живеели в етажа, вече не могли да слизат и да се качват по стълбите. По-късно след построяването на втората тоалетна сестра ѝ направила пристройка към втория етаж, в която имало баня и тоалетна. Свидетелката сочи, че втората тоалетната, която е до входа на първия етаж, е включена в изработения план на етажа. Върху тази тоалетна сестра ѝ е построила

стая, има стълба и сега сестра ѝ иска да ползва тази тоалетна и половината от площадката пред вратата на първия етаж и затова спори с В., но по план тоалетната е неразделна част от етажа и е продадена на В. заедно с етажа. Твърди, че канализацията на тоалетната е запушена от 10-15 години още, когато родителите ѝ били живи, и тя е помагала да я отпушват. Сега тоалетната е запушена и изтича отвън, а сестра ѝ не позволява на В. да се включи в канализацията и всеки ден вика полиция, пожална от съвета и имат разправии с ответника, а той и семейството му нямат тоалетна. Сочи, че отношенията със сестра ѝ се влошили още преди продажбата, когато я изнудвала за пари за покрива, за стълбите, макар че не е живеела в имота. Дъщеря ѝ я заплашвала, че ще я съдят и ще ѝ вземат пенсията. Затова продала имота, като първо го предложила на сестра си и на нейната снаха, но те не искали да го купят. Твърди, че е дарила втория етаж на сестра си, понеже нямало къде да живеят, дарила ѝ гаража, поискала и коя изба да бъде за нея и всичко ѝ било дадено. Твърди, че спорната тоалетна е построена от нея и съпруга ѝ и сестра ѝ не е участвала в строителството. Тя е ползвала тази тоалетна докато си построи пристройката, в която има баня и тоалетна. Твърди, че когато родителите ѝ са строили къщата сестра ѝ е била на 13 години, а сега има претенции, че тя е строила.

От заключението на вещото лице по приетата по делото СТЕ се установява, че с нотариален акт № 28/30.11.2021 г., т. IV, рег. № 5948, дело № 594/30.11.2021 г. Н. Л. Ч. е призната за собственик на основание дарение на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 20465.503.721.1.2 по КKKP на гр. Д., с адм. адрес: гр. Д., ул. „Г.и.“ № 3, етаж 2, с площ 132.60 кв.м., ведно с 1/2

идеална част от избен етаж, със застроена площ 45.56 кв.м., с реално ползване на югоизточното избено помещение с площ от 24 кв.м, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху имота. С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 153/26.07.2021 г., т. II, рег. № 3463, дело № 334/2021 г. В. В. К. закупил самостоятелен обект в сграда с идентификатор 20465.503.721.1.1 по КKKP на гр. Д., с адм. адрес: гр. Д., ул. „Г.и.“ № 3, етаж 1, с площ 90.68 кв.м., ведно с 1/2 идеална част от прилежащия избен етаж, със застроена площ 45.56 кв.м., ведно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху имота. Двата етажа се намират в Сграда № 1, построена на основание ОПС върху поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 по КKKP на гр. Д., с площ 464 кв.м., с трайно предназначение на територията: „урбанизирана“, начин на трайно ползване: „ниско застрояване /до 10 м/“, който имот попада в УПИ XV-721 и в част от УПИ XVI-725-за охранителна зона на ВН и подземни гаражи в кв. 14 по действащия план на гр. Д., одобрен със Заповед № РД-1004/ 06.10.1980 г., Заповед № 6/23.01.1984 г. и Заповед № ИК241/30.07.1990 г. Имот с идентификатор 20465.503.721 се намира в западния край на гр. Д. и граничи с регулацията. Той е с лице към ул. „Г.и.“ на северозапад и към общински горски път на югоизток. От другите две страни граничи с общински имоти, върху които са построени сгради с отстъпено право на строеж. Има съвпадане на границите на имот пл. № 721 в плана от 1980 г. и парцел XVI, кв. 77 по ЗРП на гр. Д. от 1965 г. Между имот пл. № 721

/респ. парцел XVI в кв. 77 по ЗРП на гр. Д. от 1965г./ и УПИ XV-721 в кв. 14 по ПУП на гр. Д., одобрен със Заповед № РД1004/06.10.1980г. няма пълна идентичност, тъй като източната граница на имота е изправена. Между поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 по КKKP на гр. Д., одобрени със Заповед № РД-18-90/18.12.2009г. и УПИ XV-721 в кв. 14 по действащия ПУП на гр. Д. от 1980г. няма пълна идентичност. В кадастралната карта към площта на урегулирания поземлен имот има приобщена малка площ в югоизточния ъгъл на имота от 7 кв.м. Тази допълнителна площ попада в УПИ XVI-725 в кв. 14 по плана на Д. от 1980г. Между поземлен имот с идентификатор 20465.503.721 по КKKP на гр.Д. и парцел XVI в кв. 77 по ЗРП на гр. Д. от 1965г. също няма пълна идентичност, като разликата идва от малка площ от югоизток. Ищцата Н. Ч. е представила нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижим имот придобит по давностно владение № 168/27.07.2022г., т. II, рег. № 3376, дело № 336/2022г. за сграда с идентификатор 20465.503.721.3 по КKKP на гр. Д. със застроена площ 3 кв.м., представляваща тоалетна, а по картата - „складова база, склад“, поради което площта на тази постройка следва да бъде включена към площта за ползване от Ч.. Площта на имот с идентификатор 20465.503.721 е 464 кв.м.; застроена площ в имота, съгласно кадастралната карта на гр. Д. е 99 кв.м.; незастроена площ от имота, подлежаща за

разпределяне е  $464 \text{ кв.м.} - 99 \text{ кв.м.} = 365 \text{ кв.м.}$  Към тази площ се прибавя проход зад жилищната сграда и под пристройката на 2-ри етаж. която се ползва от ответната страна-  $365 \text{ кв.м.} + 5,10 \times 1,35 = 365 \text{ кв.м.} + 6.89 \text{ кв.м.} = 371.89 \text{ кв.м.}$  Общо РЗП на жилищната сграда е 268.84 кв.м.; РЗП от сградата, собственост на Н. Ч. е  $132.60 \text{ кв.м.} + 22,78 \text{ кв.м.} = 155.38 \text{ кв.м.}$ ; РЗП от сградата, собственост на В. К.:  $90.68 \text{ кв.м.} + 22.78 \text{ кв.м.} = 113.46 \text{ кв.м.}$  Делът от дворното място за ползване от ищцата:  $155.38 / 268.84 = 0.578.$ , а делът от дворното място за ползване от ответника е  $113.46 / 268.40 = 0.422$ . Общата площ за ползване, която се състои от подходи, алеи и стълбище на северозапад и на североизток от сградата, както и обща тоалетна до входа на първи етаж от сградата:  $16.30 \times 2.80 + 1.00 \times 9.20 + 3.10 \times 8.55 + 5.80 \times 1.10 = 3 \text{ кв.м.} = 84.73 \text{ кв.м.} \sim 85 \text{ кв.м.}$  Обща площ за ползване от двете страни /без общата част/:  $371.89 \text{ кв.м.} - 84.73 \text{ кв.м.} = 287.16 \text{ кв.м.}$  Площ за ползване от ищцата:  $0.578 \times 287.16 \text{ кв.м.} = 165.98 \text{ кв.м.}$  Площ за ползване от ответника:  $0.422 \times 287.16 \text{ кв.м.} = 121.18 \text{ кв.м.}$  Към заключението вещото лице е приложило схема на която с жълт цвят е посочило частта от имота да общо ползване от 85 кв.м., в червен цвят частта от имота за ползване от ищцата Николина Ч. от 166 кв.м. и в син цвят, площта за ползване от ответника В. К. от 121 кв.м.

От приетото допълнителното заключението на вещото по СТЕ се установява, че от представено Архитектурно заснемане на част от жилищната сграда в УПИ XV-721 в кв. 14 по плана на гр. Д., с цел делба по чл.202 от ЗУТ, одобрено на 08.07.2011г. и по-точно е заснет първи етаж на кота  $\pm 0.00$  и полуподземното ниво на кота -2.50 за обособяване на самостоятелен дял от сградата, собственост на Л.А.У.. И в обяснителната записка към проекта е посочено, че първият етаж се състои от: „дневна, спалня, кухня + трапезария, антре + коридор, баня и остъклен балкон със застроената площ на това ниво е 90.68 кв.м., а на 1/2 от полуподземното ниво - 45.56 кв.м. Същите площи са залегнали и в Нотариален акт

за покупко-продажба на недвижим имот № 153/26.07.2021г., т. II, рег. № 3463, дело №334/2021г., с който В.А. е продала на В. К. описания недвижим имот. Описаната баня е долепена до първият етаж и е със застроена площ  $2.05 \text{ м.} \times 1.50 \text{ м.} = 3.075 \text{ кв.м.}$ , но реално на терена размерите и местоположението на банята не отговарят на заснетото. От приложеното от ищеца архитектурно заснемане на втори жилищен етаж - собственост на Н. Ч., е видно, че застроената площ на етаж е  $132.60 \text{ кв.м.}$ , която е посочена в нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 28/30.11.2021 г., т.IV, рег. № 5948, дело № 594/2021 г., с който Н. Ч. е призната за собственик на описания в него имот. От представения проект се установява, че банята с тоалетна, която в първото заключение е предоставена за общо ползване на страните, частично е включена към застроената площ на първи етаж и е собственост на ответника, съгласно цитирания по-горе нотариален акт. Площта под тази постройка се изключва от площта за разпределяне на ползването между страните. От заснемането на втория жилищен етаж е видно, че размерите на пристройката на югозапад към този етаж, която стъпва на терена, не са  $5.10 \text{ м.}$  и  $2.15 \text{ м.}$ , както е отбелязано на схемата от първото заключение, а са  $5.74 \text{ м.}$  и  $2.40 \text{ м.}$  Съгласно Нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижим имот придобит по давностно владение № 168/27.07.2022г., т. II, рег. № 3376, дело № 336/2022г. Н. Ч. е собственик на сграда с идентификатор 20465.503.721.3 по КKKP на гр. Д., със застроена площ  $3 \text{ кв.м.}$ , представляваща тоалетна. Площта под тази постройка се включва в площта за ползване от Ч.. Вещото лице е посочило, че тази нова фактическа обстановка, води до промяна в заключението на експертизата, съгласно представената към допълнителното заключение схема, в която площта за общо ползване е в жълт цвят, площта за ползване от ищцата Ч. в червен цвят и площта за ползване от ответника К. в син цвят. До това разпределение вещото лице е стигнало като е взело предвид, че площта на имот с идентификатор 20465.503.721 е  $464 \text{ кв.м.}$ ; застроена площ в имота, по изчисление, съгласно представените архитектурни заснемания и замервания е  $110 \text{ кв.м.}$ ; незастроена площ от имота, подлежаща за разпределяне:  $464 \text{ кв.м} - 110 \text{ кв.м.} = 354 \text{ кв.м.}$  Към тази площ е прибавен прохода зад жилищната сграда под пристройката на II-ри етаж, която се ползва от ответника-  $354 \text{ кв.м} + 5.74 \times 1.35 = 361.75 \text{ кв.м.}$  ( $362 \text{ кв.м.}$ ). Делът от дворното място за ползване от ищцата е  $155.38 / 268.84 = 0,578$ . Делът от дворното място за ползване от ответника:  $113.46 / 268.40 = 0.422$ . Общата площ за ползване, която се състои от подходи, алеи и стълбище на северозапад и на североизток от сградата:  $16.29 \times 2.80 + 1.00 \times 9.19 + 3.10 \times 8.55 - 3 \text{ кв.м.} + 1.50 \times 1.10 = 79.957 \text{ кв.м.}$  ( $80 \text{ кв.м.}$ ) Общата площ за ползване от двете страни без посочената общата част е  $362 \text{ кв.м} - 80 \text{ кв.м} = 282 \text{ кв.м.}$  Площта за ползване от ищцата-  $0.578 \times 282 \text{ кв.м.} = 163 \text{ кв.м.}$  Площ за ползване от ответника:  $0.422 \times 282 \text{ кв.м.} = 119 \text{ кв.м.}$  или общата част за ползване е с площ от  $80 \text{ кв.м.}$  в жълт цвят, частта за ползване от ищцата е в червен цвят с площ от  $163 \text{ кв.м.}$  и частта за ползване от ответника в син цвят е с площ от  $119 \text{ кв.м.}$

Пред въззивната инстанция жалбоподателката Н. Ч. представя Удостоверение изх.№ У-1482/15.12.2022г. по §127,ал.1 от ПЗР на ЗУТ относно сграда с проектен идентификатор 20465.503.721.4 на един етаж със застроена площ от  $3 \text{ кв.м.}$ , с предназначение-постройка на допълващо застрояване, извършено преди 2000 г., видно от

нот.заверена декларация с рег.№ 6049/08.12.2022г. Представен е и нот.акт № 140,т.IV,рег.№ 6449, дело № 680/23.12.2022г. за признаване право на собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение, с който Н. Л. Ч. и съпругът ѝ М.Ф.Ч. са признати за собственици на основание строителство и давностно владение на сграда с идентификатор 20465.503.721.4 на един етаж със застроена площ от 3 кв.м., с предназначение-постройка на допълващо застрояване.

При така установеното от фактическа страна правилно районният съд е квалифицирал предявения иск по чл.32,ал.2 от ЗС и правилно е приел, че същият е основателен. Съгласно чл.32 от ЗС общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ. Ако не може да се образува мнозинство или ако решението на мнозинството е вредно за общата вещ, районният съд, по искане на който и да е от съсобствениците, решава въпроса, взема необходимите мерки и ако е нужно, назначава управител на общата вещ. В случая няма спор и това се установява от представените по делото Договор за ОПС от 17.02.1969г. и нотариални актове, че страните са собственици на самостоятелни обекти в жилищната сграда, построена въз основа на отстъпено право на строеж, поради което притежават право на ползване на дворното място, което не могат доброволно да разпределят. Съгласно съдебната практика при разпределение ползването на съсобственото дворно място е необходимо да се зачете обемът на правата на страните върху него, съществуващите в имота постройки на отделните съсобственици, като начинът на ползване на терена следва да осигурява безпрепятствен достъп и обслужване на постройките от техните собственици; разпределението следва да съблюдава съществуващото на място фактическо положение относно застрояването на съсобствения поземлен имот като вид, брой, вид и местоположение на ползваните от страните сгради, без да предвижда и създава необходимост от преустройство на сгради и СМР върху терена, за да се осигури съответният начин на ползване.

От приетите по делото първоначално и допълнително заключение на вещото лице по СТЕ първоинстанционният съд е разпределил правото на ползване на процесния имот по допълнителното заключение(втори вариант).

В случая от изразените от страните становища се установява, че единствения спор между тях е относно ползването на тоалетната до входа на първия етаж и нямат спор относно ползването на дворното място, така както е разпределено и е ползвано и до момента. От заключението на вещото лице се установява, че от представения по делото Инвестиционен проект- Архитектурно заснемане на жилищна сграда, одобрен на 08.07.2011г. от гл.архитект и обяснителна записка е видно, че първият етаж се състои от дневна, спалня, кухня +трапезария, антре + коридор, баня и остъклен балкон и е с площ от 90,68 кв.м. ѝ Описаната в заснемането баня е долепена до първия етаж и е със застроена площ 3,075 кв.м.(2,05м x1,50м). В действителност на терен размерите и местоположението на банята не отговарят на заснемането. Между тоалетната и първия етаж има една ивица, показана в син цвят на схемата към допълнителното заключение, а самата тоалетна е в бял

цвят с кръст и така е в действителност, като е видно, че част от площта ѝ се включва в застроената площ на етаж, но неправилно е заснета. Застроената площ на тоалетната е включена в площта на етаж по нотариалния акт. В първия етаж няма друга тоалетна.

От представения пред въззивната инстанция нот.акт № 140,т.IV,рег.№ 6449, дело № 680/23.12.2022г. е видно, че в хода на въззивното производство жалбоподателката се е снабдила с нотариален акт по обстоятелствена проверка, с който е призната за собственик заедно със съпруга си на сграда с идентификатор 20465.503.721.4 на един етаж със застроена площ от 3 кв.м., с предназначение-постройка на допълващо застрояване. Описаната в нотариалния акт сграда представлява спорната тоалетна.

Съгласно т.2 от ТР № 13/10.04.2013г. по тълк.д.№ 13/2012г. на ОСГК на ВКС в производството по разпределение ползването на съсобствен имот по чл.32,ал.2 от ЗС съдът е длъжен да разгледа всички направени възражения относно правата на страните в собствеността, освен тези, чрез които се упражняват потестативни права.

С представения нот.акт за процесната тоалетна жалбоподателката оспорва правото на собственост на ответника В. К. върху тоалетната като претендира, че тя е собственик. Тези твърдения не се установяват от приетите по делото доказателства. Видно от представеното от жалбоподателката Удостоверение за търпимост по §127,ал.1 от ПЗР на ЗУТ относно процесната тоалетна същата е декларирала с нотариално заверена декларация, че сградата е построена преди 2000г. Водената от ищцата свидетелка и нейна дъщеря И. К.а твърди в показанията си, че тази тоалетна е построена от дядо ѝ, тъй като с напредване на възрастта им не могли да слизат и се качват до първата тоалетна, която е по-надолу по стълбите. Свидетелката не установява тази тоалетна да е построена от родителите ѝ, каквито твърдения се поддържат от жалбоподателката. Същата свидетелка сочи, че след като родителите ѝ построили пристройката към втория етаж, в която направили баня и тоалетна, нито майка ѝ, нито баща ѝ, нито децата са ходили в тази тоалетна, след като първия етаж е бил продаден и тоалетната е заключена от В. К.. Видно от нотариалния акт продажбата е извършена на 26.07.2021г., а жалбоподателката се е снабдила с нот.акт по давностно владение на 23.12.2022г., след като повече от година и половина е била лишена от възможността да владее и ползва процесната тоалетна, тъй като е била заключена. Освен това дори и да не е залепена до първия етаж, т.е. да е външна, тоалетната е включена в площта на етаж, закупен от ответника В. К., поради което той е станал нейн собственик и жалбоподателката не би могла да я придобие по давност, тъй като дори преди това да е осъществявала владение, то е прекъснато за повече от шест месеца по аргумент от чл.81 от ЗС. Последиците от изтеклата преди прекъсването давност не се зачитат, т.е. изгубването на владението за повече от шест месеца заличава с обратна сила изтеклия до този момент период на давностния срок, поради което жалбоподателката и съпругът ѝ не са могли да станат собственици на основание давностно владение на процесната тоалетна. Същите не доказват да са я построили, а от показанията на св.В.А. се установява, че тя и съпругът ѝ са построили тази тоалетна, тъй като родителите ѝ били стари и не са могли, като сестра ѝ не е участвала в строителството, което съответства и на показанията на св.К.а.

Неоснователно е и оплакването на жалбоподателката, че първоинстанционният съд не е извършил косвения съдебен контрол на представения по делото административен акт, какъвто е архитектурното заснемане на първия етаж като проект за делба по чл.202 от ЗУТ, който е одобрен без нейно съгласие и съгласието на община Д.. Съгласно чл.17,ал.2 от ГПК съдът не може да се произнася инцидентно по законосъобразността на административни актове, освен когато такъв акт се противопоставя на страна по делото, която не е била участник в административното производство по издаването и обжалването му. Некоректно е твърдението на жалбоподателката, че не е участвала в административното производство, тъй като то е иницириано и приключило с участието на нейния наследодател –баща й Л.А.У., на който е отстъпено правото на строеж, а тя като негов наследник има същото правно положение. Жалбоподателката се е снабдила с нотариален акт по обстоятелствена проверка и за старата тоалетна, строена още със строителството на къщата, която ползва като склад, което се установява от показанията и на св.К.а и на св.А.. Съгласно чл.40,ал.1 от ЗУТ всяко жилище трябва да съдържа и баня-тоалетна. Макар и външна спорната тоалетна е обслужваща към първия етаж, в който няма тоалетна и е част от жилището, закупено от ответника В. К., поради което не би могло да бъде обща част и да е предмет на разпределяне правото на ползване.

Като е разпределил правото на ползване по предложения от вещото лице втори вариант по допълнителното заключение районният съд е постановил правилен съдебен акт, който следва да бъде потвърден.

Ще следва районният съд да прецени дали не е допуснал очевидна фактическа грешка в размера на площите разпределени на страните, съгласно допълнителното заключение на вещото лице.

Ще следва на основание чл.81 във вр. с чл.78,ал.3 от ГПК да бъде осъдена жалбоподателката да заплати на въззиваемия направените по делото разноски за въззивна инстанция в размер на 700 лева за адвокатско възнаграждение. В производство по разпределение ползването на съсобствен имот страните трябва да понесат такава част от разноските, включващи заплатени такси и възнаграждения за назначени от съда технически експертизи, съответстващи на размера на дела им в съсобствеността, а относно заплатените от страните възнаграждения за адвокат, разноските следва да останат за всяка страна в обема, в който са направени. Това разрешение следва от характера на производството по чл.32, ал.2 ЗС, представляващо спорна съдебна администрация, приложима когато съсобствениците не могат да постигнат съгласие по управлението на общата вещ или взетото решение е вредно за вещта. Съдебното решение ползва и двете страни и затова в първоинстанционното производство същите понасят разноските за адвокатско възнаграждение така, както са направени, а разноските за такси и експертни възнаграждения се разпределят според правата в съсобствеността. При обжалване отговорността за разноски се разпределя по общите правила и се понася от страната, чиято жалба е отхвърлена или срещу която жалбата е уважена (Решение № 275/30.10.2012 г. по гр.д. № 444/2012 г., ВКС, II г.о.)

Мотивиран от горното Смолянският окръжен съд

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 111/25.11.2022г., постановено по гр.д.№ 39/2022г. по описа на Д.ския районен съд.

ОСЪЖДА Н. Л. Ч., с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр.Д.,обл.Смолян, ул."Г.и." № 3,ет.2 да заплати на В. В. К., с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр.Д.,обл.Смолян, ул."Г.и." № 3,ет.1 разноси по делото за въззивна инстанция в размер на 700 лева за адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване на основание чл.280,ал. 3,т.2 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_