

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 942

гр. Варна, 08.03.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ**, в закрито заседание на осми март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев  
Невин Р. Шакирова

като разглежда докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно гражданско дело № 20223100500470 по описа за 2022 година

Производството е по реда на глава XX от ГПК.

Образувано е по повод две въззивни жалби, както следва:

1/ на Т. ИВ. М., В. ИВ. КР. и АНТ. Д. КР. срещу Решение № 262870 от 26.11.2021г. по гр.д. № 10656/2019г. по описа на ВРС, XL-ти състав, **В ЧАСТТА МУ**, с която **на основание чл. 34, ал. 1 от ЗС** е отхвърлен предявеният от Т. ИВ. М. иск за допускане делба на недвижим имот, находящ се в гр. Аксаково, общ. Аксаково, обл. Варна, ул. „Г. Петлешев“ № 28, представляващ **едноетажна жилищна сграда**, състояща се от две входни антрета, три стаи, два санитарни възела, две избени помещения и трето малко избено помещение под площадката на външното стълбище, обозначени в действащия план в УПИ XVII-687, в кв.36 с МЖ и МС, и относно две стопански постройки /ненанесени на кадастрален или регулационен план/, разположени по северната граница на имота.

Въззивната жалба е основана на оплаквания за неправилност, незаконосъобразност и необоснованост на решението в обжалваната част, постановено при съществено нарушение на процесуалните правила. Съдържа доводи, че при формиране на изводите си съдът не е обсъдил обективно, задълбочено и комплексно доказателствата по делото, в т.ч. и дали двата самостоятелни обекта, които според съда са обособени в жилищна сграда и са придобити по давност от двете групи съделители, отговарят на изискванията на ЗУТ и Наредба № 7 от 22.12.2003г. за самостоятелни жилища. В действителност частта от жилищната сграда, която ответниците К.и претендират да са придобили по давност, както и частта откъм улицата не представляват годни самостоятелни обекти на правото на собственост, тъй като не са съобразени с императивното изискване на чл. 202 и чл. 203, ал. 1 от ЗУТ обособените дялове или части от съсобствени сгради, жилища или други обекти да отговарят на одобрени инвестиционни проекти, нито на изискванията за търпимост. Няма

спор, че одобрените проекти при строителството в имота не предвиждат изграждане на две самостоятелни жилища. Понастоящем е невъзможно да бъде одобрен инвестиционен проект за разделяне на сградата, тъй като във всеки от дяловете са извършени незаконни ремонтни работи, преустройства и промени в предназначението, които не попадат в хипотезите на изчерпателно уредените в чл. 151 от ЗУТ изключения, при които не е задължително издаването на разрешение за строеж. Незаконосъобразни са изводите на ВРС, че за придобиване по давност на части от недвижим имот не е необходимо да отговаря на одобрен инвестиционен проект. Тези изводи противоречат на съдебната практика, която приема, че реалните части от самостоятелни жилища са извън гражданския оборот и не могат да бъдат обект на придобиване, вкл. и по давност. /ТР № 3/28.06.2016г. по т.д. № 3/2014г. на ОСГК на ВКС/. Съдът не е обсъдил на следващо място доводите на страните, че по давност може да бъде придобит само имот, който е обособен като самостоятелен обект на собственост преди началото на давностния срок; не е обосновал началния момент на давността с наличие на минимално необходимите по ЗУТ изисквания за самостоятелни обекти в процесната сграда. Стоян и Румяна К.и в писменото си становище от 15.07.2020г. се позовавали на придобито право на собственост върху самостоятелно жилище на основание давност изтекла през 2018г. Възражението в този смисъл не е доказано от съсобствениците – обектът в червено да е обособен преди 2008г., владение на частта от сградата в определен срок без прекъсване на владението, промяна в намерението и манифестиране промяната на намерението и довеждане до знанието на другите съсобственици. В нотариално заверени декларации по чл. 33 от ЗС, представени при съставяне на НА № 133/17.12.2012г. Стоян и Румяна К.и признали правото на съсобственика Т.М. върху ½ ид.ч. от имота и построената в него жилищна сграда и стопански постройки. Това признание прекъсва давността съгласно чл. 116, б. а“ от ЗЗД, който довод не е обсъден също от ВРС. От свидетелските показания се установява от друга страна, че ремонтът на покрива е извършен не по-рано от есента на 2010г., а от описанието на жилищната сграда в НА от 2012г. е видно, че към този момент сградата е съществувала в първоначалния си вид. От всички писмени документи, описващи състоянието на сградата се установява, че всички СМР, преустройства и промяна на предназначението са реализирани след 2012г., като към момента на завеждане на исковата молба на 05.07.2019г., 10 годишният срок по чл. 79, ал. 1 от ЗС не е изтекъл. Очевидното несъответствие между изводите на ВРС и събраните доказателства води до необоснованост на решението, а с оглед естеството на несъответствията – и до съществено нарушение на съдопроизводствените правила. От друга страна необосновано съдът не е отчел, че разпределението на ползването на съсобствен имот съставлява облигационно основание за осъществяване на фактическа власт от съсобствениците, което изключва намерението на държателя да свои вещта. Ако в поземления имот действително съществуват две самостоятелни жилища, както приема ВРС, то делбата на поземления имот, който би представлявал обща част по чл. 38 от ЗС, би била недопустима. Отправили искане в тази връзка да се отмени решението в обжалваната част, като се постанови друго, с което да се допусне извършване на съдебна делба на жилищната сграда в имота при квоти ¼ за Т.М., ¼ ид.ч. в СИО за К.и и ½ ид.ч. в СИО за К.и.

В условията на евентуалност, ако се потвърди решението на ВРС в отхвърлителната част, отправят искане за обезсилване на решението като недопустимо **В ЧАСТТА**, с която е допусната делба на поземления имот.

В отговор на жалбата Стоян и Румяна К.и оспорват поддържаните в нея доводи. Поддържат доводи за правилност и законосъобразност на решението – с експертно заключение по делото е установено, че за построената през 1939г. жилищна сграда и през 1949г. пристройка има одобрени проекти за две сгради – основна и пристройка. Не е налице хипотеза на обособяване на реална част от сграда, тъй като се касае за две сгради с отделни разрешения за строеж. Владяното от въззиваемите жилище съответно е годин самостоятелен обект и не представлява реална част от такъв обект. Владението им е било непрекъснато, спокойно и явно и придобили имота с изтичане на изискуемия от закона давностен срок. Отправили искане в тази връзка да се постанови решение, с което обжалваното решение да се потвърди.

2/ на СТ. Н. К. и Р. Б. К. срещу Решение № 262870 от 26.11.2021г. по гр.д. № 10656/2019г. по описа на ВРС, XL-ти състав, **В ЧАСТТА МУ**, с която **на основание чл. 34, ал. 1 от ЗС** е отхвърлен предявеният от Т. ИВ. М. иск за допускане делба на недвижим имот, находящ се в гр. Аксаково, общ. Аксаково, обл. Варна, ул. „Г. Петлешев“ № 28, представляващ **едноетажна жилищна сграда**, построена през 1939г., състояща се от стая и салон и дюкян, оцветена в зелен цвят на скицата, приложена към заключението на СТЕ.

Въззивната жалба е основана на оплаквания за неправилност, незаконосъобразност и необоснованост на решението в обжалваната част, постановено при съществено нарушение на процесуалните правила. Решението на ВРС е основано на правния извод, че оцветената в зелен цвят сграда, построена през 1939г. представлява самостоятелен обект, който е придобит от Т.М., Вяра и А.К.и на основание давностно владение, поради което искът за делба на същата е отхвърлен. По делото не е проведено успешно доказване, че подлежащият имот се ползва изцяло от тях, а преди това – от техните праводатели и е придобит по давност. Към 13.12.2012г., когато са подписани декларации с рег. № 16496 и 16497 на Нотариус Роза Кожухарова, въззивниците заявили, че не желаят да закупят предлаганите им от съсобственика ид.ч. Към този момент Т.М. е съзнавала, че жилищната сграда е съсобствена, поради което изводът за придобиване по давност е необоснован. Съдът не е обсъдил доказателствата по делото – декларация по чл. 14 от ЗМДТ за облагане на недвижим имот, показанията на свидетеля Ангел Писарев. Сградата построена през 1939г. не съставлява самостоятелен обект, тъй като няма избено помещение, поради което не е могла да се придобие по давност, дори и М. и К.и да бяха установили фактическа власт в изискуемия от закона срок. В този смисъл тази сграда е съсобствена между страните, поради което следва да се допусне до делба. Отправят искане решението в тази част да се отмени и

вместо него се допусне делба на тази сграда.

В отговор на жалбата Т.М., Вяра и А.К.и оспорват доводите в нея, като взаимно изключващи се с тези, развити в отговора на първата жалба. Поддържат, че е недопустимо придобиване по давност на реална част от жилищна сграда, ако владяната и останалата част от сградата не представляват самостоятелни жилища. Всички помещения на жилищната сграда в имота съставляват един обект – едно жилище с пристройка, съгласно строителните правила и норми. Изградената през 1949г. пристройка към основната сграда се състои от една стая с изба под нея. Преустройството и промяната на предназначението на навеса в спалня, респ. в антре, баня и тоалетна, е извършено след 2012г. без строително разрешение, не подлежи на узаконяване и не представлява търпим строеж. Пристройката не може да бъде самостоятелен обект на правото на собственост и не може да се прехвърля отделно от собствеността на главната вещ, нито да се придобива по давност отделно от нея. Ето защо подадената жалба само срещу частта от решението, с която е отхвърлен искът за делба за реална част от сградата по съображения, че тази част не отговаря на изискванията за строителни правила и норми за самостоятелно жилище е и недопустима, тъй като искът за делба не може да бъде уважен само за посочената част. В този смисъл отправили искане жалбата да се остави без разглеждане, евентуално – без уважение.

На основание чл. 267, ал. 1 от ГПК при служебна проверка съдът констатира, че въззивните жалби са допустими. Депозирани са от активно легитимирани страни по делото, имащи правен интерес от обжалването, в срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК и отговарят на съществените изисквания за редовност по чл. 260 и чл. 261 от ГПК. Делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски окръжен съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**НАСРОЧВА** производството по делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **21.03.2022г. от 09:00 часа**, за която дата и час да се призват страните по делото.

**НАПЪТВА** на основание чл. 273 вр. чл. 140, ал. 3 от ГПК страните към медиация или към спогодба, като указва на същите, че постигането на спогодба посредством взаимни отстъпки от страна на всяка от тях ще доведе до бързото и ефективно уреждане на спора по между им и ще благоприятства процесуалните и бъдещите извънпроцесуални взаимоотношения по между им. При приключване на делото със спогодба половината от внесената държавна такса се връща на ищеца, на основание чл. 78, ал. 9 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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