

РЕШЕНИЕ

№ 8

гр. Кюстендил , 09.04.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – КЮСТЕНДИЛ, III СЪСТАВ в публично заседание на девети декември, през две хиляди и двадесета година в следния състав:

Председател: Росица Б. Савова
Членове: Татяна Х. Костадинова
Калин К. Василев

като разглежда докладваното от Татяна Х. Костадинова Въззивно гражданско дело № 20201500500418 по описа за 2020 година

С. В. Д., ЕГН ***** от гр. ***** чрез адв. Е. Й., със съдебен адрес: гр. Кюстендил, ул. „*****“ №5 обжалва Решение № 371 от 02.07.2020 г., постановено от Районен съд – Дупница по гр. дело № 2539/2019 г. по описа на същия съд, с което е отхвърлен предявеният от него срещу „УНИКА ИМОТИ“ ООД, ЕИК ***** иск за признаване за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на основание придобивна давност, текла в периода: 05.04.2006 г.- 27.09.2019 г. върху сграда с идентификатор 16141.101.50.2; сграда с идентификатор 16141.101.50.3; сграда с идентификатор 16141.101.50.4 и сграда, представляваща дървен сглобаем павилион с площ 12 кв.м., намиращи се в ПИ №16141.101.50 в с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, м. „Влахов дол“.

Във въззивната жалба се твърди, че решението на районен съд е неправилно. Според въззивника по безспорен и категоричен начин е доказано, че е придобил по давност процесните сгради, което се установявало от свидетелските показания, които не били оборени. Сочи, че е ирелевантен по делото текстът на 41 от ЗУТ, тъй като процесните сгради са построени преди влизането в сила на ЗУТ. Заявява, че сградите с площ 22 кв.м. и 30 кв.м. и ненанесената в кадастъра едноетажна сграда в съвкупност имат самостоятелно предназначение и могат да бъдат придобити по давност, както и сградата от 88 кв.м. може да съществува самостоятелно и също да бъде придобита по давност. Счита за незаконосъобразен изводът на ДнРС, че ищецът не е доказал, че е собственик на процесните сгради на основание давностно владение.

Искането е за отмяна на обжалваното решение и за постановяване на друго, с което да се уважи предявеният иск. Претендира разноски за двете съдебни инстанции.

В срока по чл. 263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор от насрещната страна. В него се оспорват твърденията във въззивната жалба. Подробно са изложени

съображения относно неоснователността на исковата претенция. Искането е за оставяне без уважение на въззивната жалба и за потвърждаване на решението на районен съд.

Жалбата, като подадена в законоустановения срок, отговаря на изискванията на чл.259 и сл.от ГПК, депозирана е от лице, имащо право и интерес от обжалване и срещу подлежащ на въззивно обжалване съдебен акт, поради което е допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Първоинстанционното производство е образувано по предявен от С. В. Д. срещу „УНИКА ИМОТИ“ООД, гр. Кюстендил иск за признаване за установено по отношение на ответното дружество, че ищецът е собственик на основание придобивна давност, текла в периода: 05.04.2006 г.- 27.09.2019 г. върху сграда с идентификатор 16141.101.50.2; сграда с идентификатор 16141.101.50.3; сграда с идентификатор 16141.101.50.4 и сграда, представляваща дървен сглобаем павилион с площ 12 кв.м., намиращи се в ПИ №16141.101.50 в с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, м. „Влахов дол“.

С обжалваното решение районен съд е отхвърлил иска по чл. 124, ал.1 от ГПК, приемайки, че всички претендирани от ищеца постройки представляват сгради на допълващото застрояване по смисъла на чл. 41 от ЗУТ и нямат самостоятелно значение, поради което и с оглед разясненията, дадени в Тълкувателно решение № 5/18.05.2017 г. по тълк.д.№ 5/2015 г. на ОСГК на ВКС на общо основание те следват собствеността на земята, респ. сградата към която са прикрепени, респ. предназначени да обслужват и за тях е приложима разпоредбата на чл. 92 ЗС и при публичната продан.

Съгласно чл.269, изр.2 от ГПК въззивният съд относно преценката за правилността на обжалваното решение е ограничен от изрично посочените във въззивната жалба въпроси, както и дали при постановяването му са допуснати нарушения на императивни материалноправни норми.

Съдът констатира, че обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо, като при постановяването му не е допуснато нарушение на императивни материалноправни норми.

Районен съд е изградил правните си изводи въз основа на фактическа обстановка, изградена при правилна преценка на събраните по делото доказателства. Безспорно е установено, че ищецът по силата на сделка, обективирана в нотариален акт №102, т.І, рег.№1919, дело № 102/2006 г. е придобил правото на собственост върху търговски обект, представляващ застроен недвижим имот от 2260 кв.м., заедно с изградената в него масивна сграда- ресторант „Бреснишки хан“, парц. 49, м. 31, имот пл.№97. Установено е също така, че през 2009 г. е инициирал попълване на кадастралната карта, като в обяснителната записка е посочено, че новозаснетият имот е с площ 2260 кв.м. и идентификатор 16141.101.015, като в имота има масивна сграда /ресторант/- 247 кв.м. и три постройки от допълващо застрояване- 88, 22 и 30 кв.м. По делото са представени скици /л.94- л.96/, в които процесните сгради са отразени в КKKP на с. Горна Брестница като постройки на допълващо застрояване.

По отношение на процесните сгради са налице заповеди за премахването им като незаконни строежи.

По делото са разпитани свидетелите А. Д.а и М.А., които сочат, че сградите в имота са построени през 80-те години и са били продадени заедно с основната сграда през 2006 г. Оттогава до 2017 г. ги е владял ищецът като едноличен търговец.

В съдебно-техническата експертиза вещото лице инж. К.С. е описало спорните сгради съгласно извършения от него оглед и е посочила тяхното предназначение-сградата с идентификатор 16141.101.15.2 със ЗП 88 кв.м. е с допълваща функция на сградата от основното застрояване; сгради с идентификатори: 16141.101.15.3 и 16141.101.15.4 са с функция на жилище, ненанесената в кадастралната карта едноетажна сграда няма определено предназначение.

Нямало е спор, че поземлен имот с идентификатор 16141.101.015 е продаден на публична продажба, като видно от Постановление за възлагане от 05.06.2018 г. същият е възложен на ответното дружество.

От така установената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи.

Съгласно чл.124 ал.1 от ГПК всеки може да предяви иск, за да възстанови правото си, когато то е нарушено или да установи съществуването или несъществуването на едно право, когато има интерес от това. В случая ищецът има правен интерес от предявяването на иска, тъй като ответното дружество твърди, че то е собственик на процесните имоти.

С оглед правилното решаване на спора следва да се има предвид следното:

В тълкувателно решение №5/18.05.2017 г. по тълк. дело №5/2015 г. на ОСГК е посочено, че при придобиване на правото на собственост върху недвижим имот на основание публична продажба, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и оценена от съдебния изпълнител и спрямо нея не е проведена публична продажба, ако същата представлява самостоятелен обект на правото на собственост, не намира приложение правилото на чл. 92 ЗС, за да се приеме, че по силата на постановлението за възлагане е придобита собствеността и върху сградата. В случай че същата представлява несамостоятелен обект на собственост, правилото на чл. 92 ЗС се прилага на общо основание.

В настоящия случай между страните се спори, дали процесните сгради имат самостоятелен характер или не. Съгласно чл. 20 от ЗУТ застрояването в урегулираните поземлени имоти е основно и допълващо, като основното застрояване съответства на конкретното предназначение на имотите, а застрояването със спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни постройки допълва основното застрояване в урегулираните поземлени имоти. В случая от заключението на съдебно-техническата експертиза се установява, че сградата с идентификатор 16141.101.15.2 със застроена площ 88 кв.м. е пристроена към северната фасада на основната сграда. Следователно тя няма самостоятелен характер, поради което по силата на извършената публична

продан собствеността върху нея е преминала върху купувача.

Сгради с идентификатори 16141.101.15.3 и 16141.101.15.4 по кадастралната карта са отразени в кадастралната карта с предназначение- допълващо застрояване. В заключението си вещото лице е посочило, че те са долепени една до друга, като тази с идентификатор 16141.101.15.3 включва предверие- стая и санитарен възел и баня като тази сграда има топла връзка със сграда с идентификатор 16141.101.15.4, която включва само едно помещение. Според вещото лице тези две сгради имат функция на жилище и нямат функция на спомагателна към сградата на основното застрояване. Съдът не кредитира заключението в тази част по следните съображения:

За да се определи дали постройките съставляват самостоятелно жилище следва да се прецени дали са били такава съгласно действалите към момента на построяването им градоустройствени правила или при обособяването им съгласно действащите понастоящем строителни правила и нормативи. В случая от показанията на свидетелите са установява, че тези сгради са построени през 80-те години. Към този момент е действал Закона за териториално и селищно устройство /отм. 31.03.2001 г./. В този закон няма законова уредба, касаеща критериите за определяне на една постройка като жилище, но такива се съдържат в Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство (отм. 26.07.1995 г.) Според чл. 35 от същата жилището се състои от помещения, които териториално и функционално са обединени в самостоятелен обект, предназначен за задоволяване жилищните нужди на гражданите. Аналогично е и определението за жилище в последващите Наредба №5/17.05.1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство /отм./- чл. 93, Наредба №5 за правила и нормативи за устройство на територията, /обн. ДВ, бр. 51/2001 г. отм./- чл.129 и действащата Наредба №7 от 22.12. 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони- чл. 108. Изхождайки от легалното определение за жилище като самостоятелен обект на правото, както и имайки предвид описанието на двете процесни сгради, а именно, че общо се състоят от предверие- стая и санитарен възел и баня и още едно помещение, съдът намира, че те нямат характеристиките на жилище, тъй като нямат обслужваща /кухня/ и стопанска /складови помещения/ площи по см. на чл. 40 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство (отм. 26.07.1995 г.) и в този смисъл не представляват самостоятелни обекти, а са сгради от допълващо застрояване по см. на разд. VII от гл. III от ЗУТ. Следователно при извършената публична продан собствеността върху тях е преминала в патримониума на ответното дружество, което е закупило поземления имот и основната сграда.

Съдът, имайки предвид описанието на вещото лице на сградата без кадастрален номер, а именно, че включва само едно помещение с мивка, счита, че тя

също няма самостоятелно предназначение, поради което и върху нея при извършената публична продажба собствеността е преминала върху ответното дружество.

По изложените съображения съдът счита, че решението на районен съд е законосъобразно, поради което следва да се потвърди.

Мотивиран от горното, КнОС

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 371/02.07.2020 г., постановено по гр.д. № 2539/2019г. по описа на ДнРС .

Решението подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС .

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____