

# РЕШЕНИЕ

№ 435

гр. Варна, 06.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев  
Невин Р. Шакирова

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова  
като разгледа 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 **оС.ние чл. 34, ал. 1 от ЗС** е отхвърлен предявеният от първата иск за допускане делба на недвижим имот, находящ се в \*\*\*, 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 стопански постройки, разположени по северната граница на имота.

Въззивната жалба е оС.на на оплаквания за неправилност, незаконосъобразност и необоС.ност 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 придобий.е 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 придобий.е, 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 обособен началния момент на давността с наличие на минимално необходимите по ЗУТ изисквания за самостоятелни обекти в процесната сграда. С. и Р. К.и в писменото си становище от 15.07.2020г. се позовавали на придобито право на собственост върху самостоятелно жилище на ос.ние 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. С. и Р. К.и признали правото на съсобственика Т.М. върху  $\frac{1}{2}$  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 съС.ието на сградата се установява, че всички СМР, преустройства и промяна на предназначението са реализирани след 2012г., като към момента на завеждане на ис.та 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 необос.ност на решението, а с оглед естеството на несъответствията – и до съществено нарушение на съдопроизводствените правила. От друга страна необос.но съдът не е отчел, че разпределението на ползването на съсобствен имот съставлява облигационно ос.ние 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  $\frac{1}{4}$  за Т.М.,  $\frac{1}{4}$  ид.ч. в СИО за К.и и  $\frac{1}{2}$  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 С. и Р. К.и оспорват поддържаните в нея доводи. Твърдят 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 обжалваната част 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 оС.ние чл. 34, ал. 1 от ЗС** е отхвърлен предявеният от Т. ИВ. М. иск за допускане делба на недвижим имот, находящ се в \*\*\*, 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 на л. 87 от делото ВРС.

Въззивната жалба е оС.на на оплаквания за неправилност, незаконосъобразност и необоС.ност на решението в обжалваната част, постановено при съществено нарушение на процесуалните правила. Решението на ВРС е оС.но на правния извод, че оцветената в зелен цвят сграда, построена през 1939г. представлява самостоятелен обект, който е придобит от Т.М., В. и А.К.и на оС.ние давностно владение, поради което искът за делба на същата е отхвърлен. По делото не е проведено успешно доказване, че поделеният 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 Р.К., 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 придобий.е по давност е необоС.н. Съдът не е обсъдил доказателствата по делото – декларация по чл. 14 от ЗМДТ за облагане на недвижим имот, показанията на свидетеля А. П.. 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., В. и А.К.и оспорват доводите в нея, като взаимно изключващи се с тези, развити в отговора на първата жалба. Поддържат, че е недопустимо придобий.е 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.

В хода на проведеното по делото съдебно заседание, страните поддържат изразените позиции по спора, като всяка от тях претендира присъждане на разноски за въззивното производство.

**При проверка валидността и допустимостта на обжалваното решение, съобразно нормата на чл. 269, пр. I от ГПК, съдът не открива пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост. По останалите въпроси, за да се произнесе, съдът съобрази следното:**

Производството пред ВРС е образувано по повод предявени от Т. ИВ. М. срещу СТ. Н. К. и Р. Б. К., В. ИВ. КР. и АНТ. Д. КР. съединени в условията на първоначално пасивно субективно съединяване на конститутивни искиове **с правно оС.ние чл. 34 от ЗС** за допускане и извършване делба на недвижим имот, представляващ **дворно място**, находящо се в \*\*\*, представляващо **УПИ XVII-687, в кв. 36** по действащия план на града, одобрен със Заповед № 358/20.12.2001г. на Кмета на Община Аксаково, идентичен с имот пл. № 386, включен в парцел XIII, в кв. 36 по предходен план на населеното място, с площ по скица от 800 кв.м. и при граници: улица, УПИ XVIII-686, УПИ X-688, УПИ XI-689 и УПИ XVI-690, ведно с построената в него **едноетажна жилищна сграда**, без посочена площ в НА, а по данъчна оценка – с площ от 59 кв.м., състояща се от две стаи, салон и кухня, ведно с принадлежащата на сградата изба, без посочена площ по НА, а по данъчна оценка с площ от 53 кв.м. и **стопански постройки**.

Фактическите твърдения, на които са оС.ни искивете са в следния смисъл: през 1997г. ищцата придобила в индивидуална собственост  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от описания имот на оС.ние алеаторен договор по НА № 94/1997г. от прехвърлителката, нейна майка Я. С. Г.. На 17.12. 2012г. продала  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от имота на сестра си В. ИВ. КР. с договора по НА № 133/2012г. Към момента на придобий.ето, преобретателката по сделката била в граждански брак с АНТ. Д. КР.. Ответникът С.К. от своя страна придобил  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от правото на собственост върху имота на оС.ние алеаторен договор, оформен с НА № 143/05.10.2012г. от прехвърлителя, негов баща Н. С.ов К.. Придобий.ето е в режим на СИО, при сключен граждански брак към

този момент с Р. Б. К.. В договора прехвърлителят запазил за себе си пожизнено безвъзмездно право на ползване на имота. Вследствие извършени от съсобствениците преустройства, в къщата са обособени: две изби, две стаи, кухня, голям салон, баня и тоалет, външна тоалетна, голяма тераса. Помещенията се ползват поотделно от ползвателя Н. К., който идва в имота само през лятото, и от ищцата, сестра ѝ В. и майка им Я.. Всяка група съсобственици влиза в сградата и ползваните части от отделен вход. Възникналата съсобственост не могат да прекратят извънсъдебно, поради което отправя искане за допускане и извършване делба на общия имот при квоти от по  $\frac{1}{4}$  ид.ч. за ищцата и ответниците К.и в режим на СИО и  $\frac{1}{2}$  ид.ч. за ответниците К.и в режим на СИО.

В отговор на иС.та молба ответниците С. и Р. К.и признали иска за делба на дворното място, вещните права на страните и притежаваните от тях идеални части от съсобствеността. Оспорили иска за делба на жилищна сграда като неоС.телен. Навели твърдение, че ползването на жилищната сграда било разделено между майката на ищцата Я. Г. и нейният брат Н. К. още преди 37 години. Съсобствениците на имота към този момент се разбрали праводателят им Н. К. да ползва североизточната част на сградата, състояща се от една стая, кухня, стопанска постройка /навес с оградни стени/ и изба, а Я. Г. – да ползва северозападната част откъм улицата, състояща се от другата стая, салон, изба /преди работилница/, попадаща под стаята. Уточнили, че в сутеренния етаж на жилищната сграда има две избени помещения, едното от които било ползвано приживе от дядото на страните като работилница, поради което описанието на избените помещения в документите за собственост е неточно. В помещенията, ползвани от баща им Н. К. е извършен основен ремонт на тази част от сградата, без да се засяга конструкцията ѝ. Понастоящем тази част от жилищната сграда след извършен основен ремонт през 2008г. от бащата на К.и представлява самостоятелен годеи обект, състоящ се от дневен тракт с кухненска част, баня-тоалет, антре и спалня /посочена в нотариалните актове като навес с оградни стени/. Навесът не съществува понастоящем и същият вече е част от самостоятелното жилище на ответниците, ползвано от баща им. През 2010г. е извършен ремонт на покрива на жилището, а през 2019г. – направена външна изолация на същото. Баща им владял непрекъснато и необезпокоявано обособеното жилище, за което достъп е имал само той. Това владение е продължено от ответниците К.и след сделката от 2012г. Вследствие на упражненото владение, ответниците придобили правото на собственост върху това самостоятелно жилище на оС.ние изтекла придобивна давност през 2018г. Другата част от жилищната сграда, която се ползва от Я. Г. е опасна за ползване и практически негодна за ползване, поради наложителен спешен ремонт, укрепване, а при невъзможност за това – за събарянето ѝ. Тази северозападна част от сградата не отговаря на изискванията на Наредба № 5 за самостоятелен обект на собственост. В тази част няма тоалет и баня, а има външен тоалет. В този смисъл отправили искане искът за делба на североизточната част на жилищната сграда /оцветена в червено на л. 2 от Приложение 1 към заключението на вещното лице М. А./ да се отхвърли с извод за изключителна собственост на ответниците К.и и липса на съсобственост, а искът за делба на северозападната част от жилищната сграда /оцветена в зелено на същото приложение/ – да се уважи с извод за наличие на съсобственост.

В срока по чл. 131 от ГПК ответниците К.и не са депозирали отговор на иС.та молба. В съдебно заседание изразили становище, че е налице съсобственост и един имот, който следва да бъде поделен между страните, които помежду си не могат да се разберат. Посочили, че към предмета на делба следва да се включат и наличните стопански постройки в дворното място.

Ищцата посочила, че наред с основния имот, делба следва да се допусне и на обслужващите постройки в имота – две стопански постройки, изградени от камък и тухли. Уточнила, че ползваната от нея част от жилищната сграда е означената в зелен цвят на л. 2 от Приложение 1 към заключението на вещото лице М. А.. Оспорила възражението за придобий.е по давност на означената в червено част от жилищната сграда от ответниците, с твърдения, че тази част е била ползвана от съсобствениците общо. Ответниците К.и не са живели въобще в жилището, за да могат да го владеят. Предприетите преустройства и основен ремонт, довели до обособяване на сегашните помещения в жилищната сграда са извършени след 2015г. и едва от този момент означената в червено част от къщата се ползва от ползвателя Н. К.. Последният пребивавал в къщата около 3 месеца в годината, като през останалото време живеел в София.

Идентично становище и оспорване заявили и ответниците К.и.

**СЪДЪТ, след преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз оС. на приложимия закон, приема за установено следното от фактическа страна:**

Пред ВРС е проведена СТЕ, от заключението и от обясненията на вещото лице М. А. по което се установява следното: на границата с УПИ 686, в процесното дворно място съставляващо УПИ VII-687 в кв. 36 по плана на гр. Аксаково е изградена едноетажна жилищна сграда. Теренът е с голяма денивелация. Едноетажната жилищна сграда е изградена през 1939г. и се е състояла от „дюгень“ с вход от улицата и жилищна сграда на един етаж, състояща се от две помещения. Планът на сградата от 1939г. е показан на Приложение № 1. През 1949г. е изградена пристройка към съществуващата жилищна сграда, като планът на сградата към този момент е съобразно отразеното в Приложение № 2. По чертежа на фасадата по този план се вижда, че се изгражда още едно помещение. Към момента на огледа в дворното място е изградена едноетажна жилищна сграда с избени помещения. Едното избено помещение /по стария план „дюгень“/ е с вход от улицата. Стопанските постройки са изградени в дъното на имота по границата с УПИ 686. Те не се ползват отдавна и са с изтекла експлоатационна годност. В момента на огледа жилищната сграда се състои от два входа, три стаи, две антрета, два санитарни възела и две избени помещения, като под площадката на външното стълбище е оформено трето малко избено помещение. На лист № 1 към заключението е посочено разпределението на избите в жилищната сграда. Жилищната сграда в имота е с масивна конструкция – каменни основи, каменни стени, носеща тухлена зидария. Сградата, изградена през 1939г., означена в зелен цвят на лист 1 и 2 се нуждае от основен ремонт и укрепване, а в останалата част на жилищната сграда, означена в червен цвят в същото приложение към заключението е

направен основен ремонт. В жилищната сграда са обособени два входа: с вход от терасата е обособена самостоятелна част от сградата означена със зелен цвят, състояща се от входно антре, една стая и санитарен възел, със ЗП 32.30 кв.м. и с вход от бетоновата пътека е обособена самостоятелна част от жилищната сграда означена в червен цвят, състояща се от входно антре, две стаи и санитарен възел със ЗП 51 кв.м. Сградата в имота е попълнена в КРП на с. Аксаково, одобрен със Заповед № 1418/26.04.1921г. съгласно Разрешението от 1939г. В КП, одобрен със Заповед № 4408/10.06.1967г. /Приложение № 4/ процесния имот представлява парцел № 386, а жилищната сграда е с размерите, които има понастоящем – ЖС от 1939г., пристройка от 1949г. и полумасивна сграда отразена в плана от 1949г. По РП на селото, одобрен със Заповед № 187/15.02.1980г. процесният имот попада в УПИ XIII за градско строителство, отразен е в сегашните си граници и площта му е 800 кв.м. ЖС е с размерите, които има и понастоящем. Действащият план на гр. Аксаково е одобрен със Заповед № 358/20.12.2001г. на Кмета на Община Аксаково. Процесният имот е УПИ XVIII-687, кв. 36, а ЖС е с размерите, които има и понастоящем. Към момента на огледа вещото лице посочва, че в означената в зелено част от сградата се извършвал ремонт – довършва се изграждането на санитарния възел, на гърба на който се обособява и кухненска част. Такава има обособена и в червената част от сградата, от което експертът заключил, че обектите са разделени на две самостоятелни жилища. При втория оглед ремонтът бил довършен.

В допълнително заключение към СТЕ на вещото лице М. А. се установява, че в процесния имот са изградени и стопански постройки /бивш кокошарник/ и склад, които са в лошо техническо състояние и са с изтекла експлоатационна годност. С изпълнените СМР в жилищната сграда в имота не е изменена конструкцията на сградата, изпълнено е укрепване и подсилване на междуетажната конструкция. За изпълнението им не е било необходимо разрешение за строеж. За подсилване на междуетажната конструкция е било необходимо становище на проектант – конструктор и указания за изпълнението. Пукнатините в жилищната сграда, изградена през 1939г. са вследствие на изтекла експлоатационна годност и липса на поддръжка. С изпълнените СМР в частта оцветена в червено е подобрена устойчивостта и техническото състояние на тази част от сградата.

Пред ВРС е прието заключение на повторна СТЕ, изготвено от вещото лице П. М., от което се установява, че в процесния УПИ XVII-687, кв. 36 по плана на гр. Аксаково са построени едноетажна жилищна сграда през 1939г., разположена на уличната регулация в западната част на имота; на изток, долепена до нея едноетажна пристройка от една стая през 1949г.; навес; складово помещение и стопански постройки в дъното на имота. Към настоящия момент на първо ниво към улицата е разположен дюкян /изба/, а на второ ниво е изградена допълнителна стена. Оформен е санитарен възел – баня с тоалетна и антре. Изграждането на санитарния възел е преустройство, при което в едно помещение за жилищни нужди – спалня се изграждат други помещения за жилищни нужди – санитарен възел и антре. Това е текущ ремонт. Извършената промяна на носещата конструкция от етажен дървен гредоред заменен със стоманобетонна плоча е основен ремонт и реконструкция по смисъла на § 5, т. 42 и т. 44 от ДР на ЗУТ. За същото е необходимо да се

представи проект по части архитектура и конструкции и да се издаде разрешение за строеж.

По делото са събрани и гласни доказателства посредством разпит на свидетелите А. П. и И. Д. /по искане на ответниците К.и/ и Р. И.ова и М. С. /на ищцата/.

В показанията си първият свидетел установява, че познанството му с Н. К. датира отдавна /от 10 годишни/. В процесната къща в гр. Аксаково живеели родителите му – бай С. и Т., а Н. идвал от време на време да вижда родителите си, а след смъртта им идвал обикновено през лятото. През другите сезони идвал да пръска дърветата, след което се прибирал в София, където живее и понастоящем. Свидетелят живее в гр. Варна и в гр. Аксаково не е ходил може би от 5 години. Н. като идва обикновено му се обаждал да се видят. Ползвал източната част на къщата, която се състояла от спалня и кухничка, а другата част се ползвала от сестра му Я.. По-късно, преди около 10 години, от 2002г. започнал да извършва преустройство свързано с навеса до източната част на къщата. След това е правил допълнително ремонт преди година или две, но не знае точно какво е правил. Може би първите ремонти е правил преди 10-12 години, а последните преди 1-2 години. В оградената в червено на скицата на вещото лице на л. 87 от делото част от къщата свидетелят описва, че попадат навесът, кухничка и спалня. Не може да се каже коя година точно е преустроено. Навесът отгоре имал покрив, който бил едно цяло с останалата част и бил като селски склад за натурии.

Свидетелят Д. установява, че през 2003г. Н. сключил брак с Р. и заживял в София, като в имота идвал през лятото. След смъртта на майка си Н. започнал да поддържа къщата – сменял цигли, капаци, парапети. Стария сайвант преустроил във всекидневна, санитарии възли. През 2008г. започнал ремонтите, като свидетелят не знае кога са свършили. Била излята плоча, покрива бил направен.

Свидетелката Р. И.ова, трайно живее в гр. Аксаково през една къща на същия ред на улицата, на която се намира процесния имот. Споделя, че от 2002-2004г. в къщата във вътрешните стаички живее единия син на Н. – К., а към улицата са стаите на Я. – в тях живее Т.. След 2012г. започнал ремонта на вътрешните стаи в двора, който свидетелката възприела непосредствено. Била направена допълнителна стая, сменили покрива, поставили изолация. Преди две години бил направен ремонта на външните стаи, ползвани от Я. – била сменена дограмата, направена била баня и кухничка. Преди две години в тази част не е имало баня и всички ползвали външна баня. За овошките в двора се грижели дядо С., а след смъртта му Я. и брат ѝ Н. до миналата година.

Свидетелката М. С. /втора братовчедка на Н. и на Я./ установява, че имота се е ползвал общо от Н. и Я. до 2010г. Тогава се е родило внучето на Я., а през 2012г. Н. прехвърлил правото си на С.. От този момент ползването на къщата е било разделено – външната част ползвала Я., а вътрешната – Н.. До този момент свидетелката е ходила в имота, даже е спала в него. След това започнали ремонтите. До този момент в къщата не е имало санитарен възел и тоалет. Ползвали общ тоалет и импровизирана баня на двора.

При тези факти, в обжалваното решение ВРС приел, че всяка група съсобственици са придобили право на собственост върху двете реално обособени части от сградата на



оригинерно оС.ние, поради което отхвърлил иска за делба на сградата и на стопанските постройки.

**СЪДЪТ**, въз оС. на така установеното от фактическа страна, прави следните **правни изводи**:

Съгласно чл. 34, ал. 1 от ЗС всеки съсобственик може, въпреки противна уговорка, да иска делба на общата вещ, освен ако законът разпорежда друго, или ако това е несъвместимо с естеството и предназначението на вещта.

Наличието на съсобственост между страните по делото, оС.нието за възникването ѝ, както и притежаваните от съсобствениците права в имуществената общност не са спорни по делото и са установени с писмени доказателства.

По силата на алеаторен договор по НА № 94/1997г. Я. Г. прехвърлила на дъщеря си Т. Т.  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от дворното място, цялото от 620 кв.м., находящо се в с. Аксаково, представляващо имот пл. № 386, включено в парцел XIII, кв. 36 по плана на селото, ведно с  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от построената върху същото място едноетажна жилищна сграда, състояща се от две стаи, салон, кухня и изба и от построените в същото място стопански постройки, при съседни на мястото: дворище пл. № 387, парцели XI-387, X-386, IX-385, XVI-385 и улица.

С договор за покупко продажба оформен с НА № 133/2012г. на 17.12.2012г. Т.М. продала на В.К.  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от придобития от първата имот. При съставянето на акта пред нотариуса са представени декларации, вкл. по чл. 33 от ЗС. Към момента на придобИ.ето преобретателката е била в граждански брак с А.К..

С алеаторен договор по НА № 143/2012г. Н. К. прехвърлил на С.ов К. собствената си  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от дворното място, находящо се в \*\*\* ведно с  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от едноетажната жилищна сграда изградена в същото, навес с оградни стени и стопански постройки. Прехвърлителят по този договор запазил пожизнено и безвъзмездно правото на ползване на имота. Към момента на възмездното придобИ.е преобретателят се е намирал в граждански брак с Р.К..

Следователно съсобствеността между страните е възникнала на оС.ние смесен фактически състав и съществува понастоящем при квоти за всеки, както следва: по  $\frac{1}{4}$  ид.ч. за ищцата и ответниците К.и в режим на СИО и  $\frac{1}{2}$  ид.ч. за ответниците К.и в режим на СИО.

Установено е на следващо място от заключенията на вещите лица по приетите СТЕ, кредитирани като обективни, неоспорени в тези части, че по действащият план на гр. Аксаково одобрен със Заповед № 358/20.12.2001г. на Кмета на Община Аксаково процесният имот представляващ дворно място в \*\*\* представлява УПИ XVIII-687 в кв. 36 с площ от 800 кв.м.

Спорните въпроси в отношенията между страните са дали изградената в дворното място едноетажна жилищна сграда е една или от част от нея е обособено самостоятелно жилище, като годен обект на правото на собственост и дали ако това е така, обособеното самостоятелно жилище е придобито от ответниците К.и на оС.ние придобивна давност изтекла през 2018г.

Съдебният състав приема, че тезата част от една жилищна сграда да е обособена като самостоятелен обект на право на собственост, за сметка на другата част от същата жилищна сграда, която е останала негоден /несамостоятелен/ обект на правото на собственост е поначало юридически неиздържана. Доколко част от една сграда е обособена като самостоятелен обект, годен предмет на право на собственост е правен въпрос, като оценката на заключението на вещото лице съдът извършва съгласно чл. 202 от ГПК.

По правния въпрос може ли да се придобият по давностно владение като самостоятелно жилище допълнително застроени към сградата помещения, ако останалата част от сградата не отговаря на изискванията на действащите строителни правила и норми за самостоятелен жилищен обект е постановено Решение № 30 от 7.02.2012г. по гр.д. № 401/2011г. на ВКС, I ГО. Съгласно приетото в него, споделено и от настоящия съд, предмет на придобий е на вещни права са само самостоятелно съществуващи движими и недвижими вещи. Съгласно чл. 98 от ЗС, освен ако не е постановено или уговорено друго, принадлежността към вещ не е самостоятелна вещ и съответно не може да се придобива самостоятелно, а следва собствеността на главната вещ. Когато недвижимата вещ е сграда, самостоятелно може да се придобива само такава част от нея, която по силата на архитектурен /инвестиционен/ проект, одобрен съгласно действащите строителни правила и норми, е обособена като самостоятелен имот /жилище, ателие или др. подобни/. В този смисъл е разпоредбата на чл. 202 от ЗУТ. Съответно и владението върху реална част от сграда може да доведе до придобий по давност на тази реална част, само ако владяната реална част и останалата част от сградата са били разделени на два или повече обекта /жилища, ателиета и др. подобни/ с одобрен архитектурен /инвестиционен/ проект, отговарящ на действащите строителни правила и норми.

Установено е по делото от събраните експертни заключения, че в делбеното дворно място през 1939г. е изградена една едноетажна жилищна сграда, а през 1949г. е изградена пристройка, състояща се от едно помещение към съществуващата жилищна сграда. Към момента на огледите от експертите в дворното място има изградена една едноетажна жилищна сграда с избени помещения, като са налични и стопански постройки. В частта от жилищната сграда означена в червен цвят на разпределението на л. 87 от делото на ВРС е извършен основен ремонт и преустройства /навеса е преустроен в спалня/, а частта от сградата, означена в зелен цвят на същото разпределение се нуждае от основен ремонт и укрепване. По всички действали във времето планове за населеното място /КРП/1921г., КП/1967г., РП/1980 и действащия план от 2001г./, жилищната сграда е отразена с размерите, които има и понастоящем, а в актовете за собственост до последния от 2012г. – жилищната сграда е описана като една по еднакъв начин. СъС.ието на частта от жилищната сграда, изградена през 1939г. означена в зелен цвята е следствие на изтекла експлоатационна годност и липса на поддръжка. Първите ремонти в частта от сградата, означена в червено били предприети от Н. /праводателя на ответниците К.и/ преди 10-12 години, а последните ремонтни дейности са правени преди 1-2 години според показанията на свидетеля П., а според показанията на свидетелите И.ова и С. ремонтът започнал след прехвърляне на

собствеността през 2012г. Независимо от това кога е започнал ремонта и преустройството на частта от сградата, означена в червено, по делото липсват данни за наличие на одобрен архитектурен проект за разделяне на сградата на две жилища. Не е установено категорично по делото и факта, че към най-късния момент на установяване на владението /2008г./ частта от къщата, означена в червен цвят на разпределението на л. 87 от делото на ВРС да е била фактически обособена във вида установен при огледа на вещото лице, като част от съществуващата сграда. Като самостоятелен обект по смисъла на § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ и § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР, който е годен да бъде обект на право на собственост частта от сградата би могла да стане след одобряване на инвестиционния проект от гл. архитект на Община Аксаково, каквото в случая не е налице. На това основание съдът приема, че обжалваното решение, в което е прието, че частта от жилищната сграда, означена в червен цвят, състояща се от входно антре, две стаи и санитарен възел със ЗП 51 кв.м е била придобита по давност от ответниците К.и, изтекла към 2018г., въпреки че не е бил одобряван архитектурен /инвестиционен/ проект за разделянето на сградата на две жилища и въпреки че след отделяне на тази част останалата част от сградата не отговаря на строителните правила и норми за самостоятелно жилище и същата е с изтекла експлоатационна годност понастоящем е неправилно и като такова следва да бъде отменено.

Решението е неправилно съответно и в частта, с която е прието, че частта от сградата, означена със зелен цвят, състояща се от входно антре, една стая и санитарен възел, със ЗП 32.30 кв.м. е придобита по давност от ищцата и ответниците К.и, доколкото тези съделители не са се позовали на придобивна давност по делото въобще.

Съдебният състав не споделя разбирането, че ефекта на придобивната давност е постижим при последващо прибавяне към фактическия му състав на липсващия административен акт и намира, че даденото разрешение в ТР № 3 от 28.06.2017г. по т.д. № 3/2014г. на ОСГК на ВКС относимо към действителността/нищожността на договора поради невъзможен предмет е неприложимо по отношение на придобивната давност. Придобивната давност, като способ за придобиване право на собственост върху недвижим имот не може да произведе правно действие в зависимост от бъдещото фактическо и правно обособяване на реално определената част. За да породят ефект давността, към момента на установяване на владението с намерение да се свои реално определена част от имот / сграда, обособяването на частта като самостоятелен годен обект на правото на собственост следва да е завършено. Придобивна давност не може да тече по отношение на част от сграда, която не е обособена като самостоятелен обект по смисъла на чл. 202 от ЗУТ към момента на установяване на владението. Инвестиционният проект може да предхожда или да съвпада, но не може да следва по време осъществяването на фактическия състав на придобивната давност. Ако към момента на изтичане на давността инвестиционен проект не е изготвен и не е одобрен, вещният ефект на придобивната давност не може да настъпи. В конкретния случай по делото не е установено по категоричен и непротиворечив начин, че фактическото обособяване на две самостоятелни жилища в рамките на едноетажната жилищна сграда в деления имот е било завършено към началния момент на установеното владение – най-късно към 2008г.; че

ответниците К.и са упражнявали фактическа власт върху обособената част от сградата с намерение да своят самостоятелно обособен обект; че са престанали да държат частите на съсобствениците си от общата едноетажна сграда и са променили намерението си чрез манифестиране на промяната пред останалите съсобственици; че владението им в един и същ обем е било трайно, непрекъснато, спокойно, явно, необезпокоявано и несмущавано до 2018г. Не е доказано възражението, че фактическото ползване на сградата е било разделени между праводателите на страните още преди 37 години. Категорични доказателства по тези релевантни факти не са събрани по делото. Показанията на свидетеля П. са неточни, вътрешно противоречиви, изолирани и неубедителни относно момента на обособяване на частта от сградата /според свидетеля първите ремонти са започнали от Н. преди 10 години, през 2002г., а последните били правени преди 1-2 години/, а в показанията си свидетелят Д. установява, че ремонтите в частта от сградата на ответниците К.и са започнали през 2008г. Не е установено конкретно кога са обособени отделните входове на двете части в сградата, кога пристройката – навес е преустроен в спалня, точния момент на изграждане на санитарните помещения в частта. Щом ремонтите са започнали през 2008г., то към началото на установяване на фактическата власт, владението не е имало за предмет фактически обособената самостоятелна част от сградата, като годен отделен обект на правото на собственост. Показанията на тези свидетели от друга страна са оборени по делото с показанията на свидетелите И.ова и С., които излагат преки и трайни във времето впечатления и установяват с по-висока степен на взаимност, конкретност и достоверност, че ремонтите във вътрешната част от сградата са започнали през 2010-2012г. /след прехвърляне на собствеността на К.и/. От друга страна за осъществяваната от съпрузите К.и фактическа власт с намерение за своене на частта от сградата по делото не са събрани доказателства. В показанията си свидетелите не установяват, че К.и са владяли частта от сградата, както и да са демонстрирали променено намерение за своене в изискуемия срок на дългата давност. Ето защо съдът приема, че въведеното възражение за придобИ.е на част от едноетажната сграда в делбения имот по давност от ответниците К.и не е доказано, съответно неоС.телно.

Следва да се посочи, че ако се приеме в процесното дворно място да са обособени две самостоятелни жилища, по силата на б. „д“ от ППВС № 2/1982г. делбата на парцела, съсобствеността върху който е възникнала не по регулация и в който има две самостоятелни сгради, които могат да бъдат обект на собственост и които са изключени от съсобствеността, а принадлежат на отделни съсобственици на парцела би била недопустима. По силата на закона в тези случаи се приема, че е създадено положение сходно с етажната собственост. Сградите са изключени от съсобствеността и принадлежат на отделни съсобственици на парцела, върху който са построени и който е общ. Парцелът в тези случаи е обща част и съсобствеността върху него е неразделно свързана с отделните сгради. А делба на общи части е недопустима съгласно чл. 38, ал. 3 от ЗС.

По изложените съображения, съдебният състав приема, че в делбеното дворно място е изградена и съществува една жилищна сграда, съсобствена между страните при вече посочените квоти. Възраженията на ответниците К.и за придобИ.е на част от сградата на

оригинерно оС.ние е недоказано, съответно неоС.телно. Установената съсобственост по отношение на сградата и стопанските постройки, изградени в дворното място е оС.ние да се допусне делба и на изграденото и съществуващо в общия имот.

На оС.ние чл. 78, ал. 3 от ГПК въззивницата има право на разноски. Съгласно представен списък и доказателствата по делото, реализираните от страната разноски възлизат на 1200 лв. – платено възнаграждение на адвокат и 40 лв. – платена държавна такса. Релевираното възражение преценено съгласно чл. 78, ал. 5 от ГПК с оглед действителната правна и фактическа сложност на разглеждания спор, определени като високи е неоС.телно. В установения размер отговорността за разноските следва да се възложи в тежест на въззиваемите.

Мотивиран от така изложените съображения и на оС.ние чл. 271, ал. 1 от ГПК, Варненски окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение № 262870 от 26.11.2021г. по гр.д. № 10656/2019г. по описа на ВРС, XL-ти състав, **В ЧАСТТА МУ**, с която на оС.ние чл. 34, ал. 1 от ЗС е отхвърлен предявеният от Т. ИВ. М. с ЕГН \*\*\*\*\* срещу В. ИВ. КР. с ЕГН \*\*\*\*\* и АНТ. Д. КР. с ЕГН \*\*\*\*\* и СТ. Н. К. с ЕГН \*\*\*\*\* и Р. Б. К. с ЕГН \*\*\*\*\* иск за допускане и извършване делба на недвижим имот, находящ се в \*\*\*, 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 като МЖ и МС и стопански постройки, разположени по северната граница на имота **И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВИ:**

**ДОПУСКА** на оС.ние чл. 34 от ЗС **ДА БЪДЕ ИЗВЪРШЕНА СЪДЕБНА ДЕЛБА** на недвижим имот, находящ се в \*\*\*, представляващ **едноетажна жилищна сграда**, изградена в дворно място, представляващо УПИ XVII-687, в кв. 36 по действащия план на гр. Аксаково, одобрен със Заповед № 358/20.12.2001г. на Кмета на Община Аксаково, с площ от 800 кв.м., 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 като МЖ и МС, ведно с изградените в мястото стопански постройки, означени на скицата на л. 179 от делото на ВРС в зелен, в син и червен цвят между съсобственици и при квоти за всеки от тях, както следва:

- 1/4 ид.ч. за Т. ИВ. М. с ЕГН \*\*\*\*\*;
- 1/4 ид.ч. в режим на СИО за В. ИВ. КР. с ЕГН \*\*\*\*\* и АНТ. Д. КР. с ЕГН \*\*\*\*\* и
- 1/2 ид.ч. в режим на СИО за СТ. Н. К. с ЕГН \*\*\*\*\* и Р. Б. К. с ЕГН \*\*\*\*\*.

**ОСЪЖДА** на оС.ние чл. 78, ал. 3 от ГПК СТ. Н. К. с ЕГН \*\*\*\*\* и Р. Б. К. с ЕГН \*\*\*\*\* **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Т. ИВ. М. с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от **1240 лева**,

представляваща реализирани съдебни разноси пред настоящата инстанция.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок, който за страните започва да тече от получаване на съобщението за постановяването му по аргумент от чл. 280, ал. 2, т. 1 от ГПК.

На ос.ние чл. 7, ал. 2 от ГПК препис от настоящето решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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