

# РЕШЕНИЕ

№ 1128

гр. Бургас, 17.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,**  
в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и втора  
година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева  
Членове: Пламена К. Г. Върбанова  
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова  
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно  
гражданско дело № 20222100501503 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод въззивната жалба на процесуалния представител на Ж. Т. и П. П. –ищци по гр.д.№ 7248/2020 г. по описа на Бургаския районен съд ,против решение № 260089/27.06.2022 г. постановено по същото дело в частта ,с която са отхвърлени исковете на Ж. Т. с правно основание чл. 109 от ЗС за осъждане на ответниците да осигурят достъпа й до дворната инфраструктура на целия двор на комплекса от сгради ,изграден в поземлен имот с идентификатор 07079.820.1135 ,с площ от 1492 кв.м. ,с административен адрес – гр.\*\*\* кв.\*\*\* ул.\*\*\* № \*,както и иска на П. П. за осъждане на ответниците да преустановят действията си по възпрепятстване на ползването от страна на ищеца П. на басейна в дворното място ,като осигурят достъп на ищице до байсейна и до дворната инфраструктура на целия двор.

Въззивниците изразяват недоволство от решението ,като считат същото за неправилно ,незаконосъобразно и необосновано,при неправилно тълкуване на факти и доказателства.

Сочи се на първо място ,че   неправилно са отречени изводите и мотивите ,изложени в решение № 175/18.12.2019 г. на ВКС по гр.д. № 4660/2018 г.,които според районния съд не следва да се възприемат ,като в този смисъл съдът се е позовал на практика на ВКС,обективизирана в определение № 429/19.11.2020 г. на ВКС ,първо г.о. по гр.д. № 2043/2020 г.Подробно се излагат доводи ,че в цитираното определение от 19.11.2020 г. не се отменя предходно постановеното решение № 175/18.12.2019 г.,като въззивниците считат,че първостепенният съд не е подложил двата акта на върходната инстанция на задълбочен анализ и не е съобразил редица обстоятелства,които подробно се посочват.Ако по изложените във възивтата жалба съображения решение № 175/18.12.2019 г. по цитираното дело е актуално и дадените в него указания са запазили силата си ,то крайните изводи на районния съд са абсолютно погрешни.

Сочи се ,че процесният басейн по своите архитектурно-технически не отговаря на изивскванията за изграждане на самостоятелен обект на собственост .При това положение басейнът ,неотговарящ на изискванията за самостоятелен обект ,следва да се включи като „прилежаща площ“ по смисъла на пар.1 т. 2 ЗУЕС и доколкото няма самостоятелно съществуване ,той принадлежи на етажната собственост и за него не се прилага принципа на приращението /чл.92 ЗС/ .Това не противоречи на чл. 64 ЗС,тъй като носителите на правото на строеж могат да ползват терена,доколкото това е необходимо да използват обекта си на собственост ,а това право включва и право да ползват елементите и съоръженията ,които са принадлежност по смисъла на чл. 97 ЗС –до тези съображения етажните собственици следва да имат достъп в зависимост от това какво решение за начина на поддържане и използването им е взело общото събрание. БРС не е съобразил и събраните по делото свидетелски показания за това ,че апартаментите в процесната етажна собственост са били рекламирани и продаване от ответната страна като апартаменти с басейн/и в тази връзка не са съобразени указанията на ВКС ,дадени в цитираното решение /.

Оспорват се изводите ,че всичко ,изградено в незастроената част от дворното място принадлежи по приращение на собственика на земята .Излагат се подробно аргументи в защита на тезата ,че в подобна хипотеза не се прилага приращението по чл. 92 от ЗС,а се прилагат правилата за

подчиненото положение на съставната към главната вещ по чл. 97 ЗС и съответно правилата за главната вещ и принадлежността по чл. 98 ЗС/като се дава пример за сградите на допълващо застрояване ,вкл.пристройки ,които не са годни самостоятелни обекти на собственост /.В този смисъл е цитирана многобройна съдебна практика на върховната инстанция,касаеща сгради на допълващо застрояване ,които имат несамостоятелно значение.С цитирането на тази практика въззивната страна счита ,че обосновава възражението си за неправилните изводи на първостепенния съд относно изключване приложението на чл. 97-98 ЗС.

Освен това –счита се в случая неправилно е отказано приложението на разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗУЕС,изключвайки прилогането ѝ с правилата ,касаещи правилата на чл. 38 ЗС .Всъщно би следвало да е обратното ,доколкото ЗУЕС е специалният закон ,който в случая се прилага .Въззивната страна счита също ,че съдът не е съобразил принципната разлика между „прилежащ терен“,“прилагаща площ „ и „принадлежност“/като се излагат определения на тези понятия/ и ги е смесил ,поради което е отказал да види в басейна и останалите елементи на дворната инфраструктура „принадлежност „ именно по смисъла на чл. 97-98 ЗС,неправилно е отказал да види функционалната връзка на дворната инфраструктура с апартаментите на етажните собственици и разглежда въпроса единствено от гледна точка на физическата връзка на съоръженията с терена на двора.

Моли се за отмяна на решението и постановяване на ново ,с което се уважат изцяло исковите претенции .

Въззивната жалба е допустима, подадена в законовия срок и отговарящи на изискванията на чл.260-261 от ГПК .

Решението в уважителната част ,с която са осъдени ответниците да преустановят действията си по възпрепятстване на ищцата Т. на ползването на басейна ,както и в частта ,с която ответниците са осъдени да заплатят на ищцата сумата 994,30 лв. – разноски по делото ,е обжалвано и от ответниците ,като се счита ,че в тази част същото е недопустимо ,а по същество – неправилно .

Сочи се на право място ,че съдът е постановил недопустимо решение ,тъй като се е произнесъл по недопустим иск ,без наличие на правен интерес от завеждането му .

В хода на производството се е установило ,че басейнът е изграден без строителни книжа и без издадено разрешение за строеж и като такъв представлява незаконен строеж-към момента е издадена заповед за премахване по чл. 225а ЗУТ и като незаконен басейнът подлежи на премахване –т.е. независимо от изхода на спора ,на ищцата ще бъде ограничен достъпа до басейна по реда на чл. 224а ЗУТ и същата ще бъде бишена от ползването му,вкойто смисъл не е налице и правен интерес за ищцата от търсене на защита .

По същество на спора се счита ,че по делото не е било установено по никакъв начин ,че ответниците са ограничили достъпа на ищцата до басейна ,при това – по начин ,по който същата да се може да го ползва –не се твърди ,нито е доказано да е бил ограничен достъпа с непреодолими за ищцата препятствия .В тази връзка тези факти по никакъв начин не са установени от показанията на свидетелите Р. и Н. ,въз основа на които съдът е направил своите изводи.,като подробно се анализират показанията на тези свидетели .Затова се счита за необоснован изводът на съда,че на ищцата е пречено да ползва басейна .Не ставало ясно от мотивите на съда също на каква база съдът е приел ,че В. Р. е действал в лично качество ,като по делото липсват доказателства той да е изразявал лична воля,както и че „физически, пребивавайки на място ,е създавал пречки на ищцата да ползва басейна.Подчертава се също и че към момента басейнът работи и се ползва от останалите собственици ,поради което претенцията по чл. 109 от ЗС е неоснователно.В тази връзка се цитира съдебна практика ,че за уважаване на негативния иск следва установяване на действието и съществуването му в рамките на висияция процес,а не в някой минал ,предходен период .

Моли се за обезсилване на решението ,а евентуално-за отмяната му и постановяване на ново ,с което се отхвърлят исковете изцяло.

Въззивната жалба на ответниците също е допустима и подадена в срок от процесуално легитимни лица.

Въззиваемите –ищци по тази въззивна жалба в писмения си отговор по чл. 263 от ГПК я оспорват и считат ,че при постановяване на съдебното решение в атакуваната част не са допуснати сочените в нея нарушения .

Сочи се ,че правото на собственост подлежи на защита чрез негативен иск ,независимо от това дали става дума за законен или незаконен строеж

/законността не е поставена като условие за допустимост на иска/.Освен това към настоящия момент няма влязъл в сила административен акт за премахване на басейна .Изтъкват се аргументи ,че самият басейн не е незаконен ,но независимо дали е или не е негаторният иск е допустим и тогава ,когато става дума за търпим строеж.

Излага се становище и че според ищцовата страна по делото е извършено доказване на твърдението ,че ответникът възпрепятства достъпа до басейна ,като съдът правилно е съобразил свидетелските показания ,които са незаинтересувани по смисъла на чл. 172 ГПК,не противоречат на другите доказателства по делото и кореспондират с цялостната позиция на ответника,освен това става дума само за една група свидетели и съдът не е направил нищо друго ,свен да ги възпроизведе.

Навеждат се доводи и по останалите възражения във въззивната жалба на ответниците ,като се счита ,че неправилно е разбран смисълът на негаторния иск –да се преустановят всички действия на ответника по възпрепятстване на ползването на басейна .Неоснователно е според ишците оплакването и че от мотивите на съда не става ясно дали ответникът е действал в личното си качество на физическо лице ,или е създавал пречки като е формирал воля от името и за сметка на представляваното от него дружество –юридическо лице.Подчертава се ,че негаторен иск се предявява не само против лицето ,което само със своите действия е създавало едно противоправно положение или състояние ,а и против лицето ,което ,без само да е извършило противоправното действие е създавало противоправно положение ,допуска същото да съществува в собствения или в съсобствения му имот .Затова се счита ,че претенциите са правилно прудавени против двамата ответници ,които са пасивно легитимирани като такива по предявения именно като негаторен иск.

Оспорва се и възражението ,че в момента басейнът работел и се ползвал от ищеца,като се сочи ,че нямало спор ,че към момента на завеждане на делото и постановяване на решението басейнът не е работил/което било доказано от свидетелските показания/.

Моли се за потвърждаване на решението в атакуваните части ,с които се уважават исковите претенции .

След преценка на събраните по делото доказателства и като обсъди

съображенията на страните ,Бургаският окръжен съд намира за установено следното :

Предявен е бил иск с правно основание чл. 109 от ЗС,като ишците са претендирали за осъждане на ответниците да преустановят действията си по възпрепятстване на ползването на басейна в дворно място, представляващо поземлен имот с идентификатор 07079.820.1135,с площ от 1492 кв.м., с адрес гр.\*\*\* кв.\*\*\* ул.\*\*\* № \* , като осигурят достъп на ишците до басейна и дворната инфраструктура на целия двор на комплекса от сгради, изграден в поземления имот.

Твърдяло се е от ищцата,че е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.820.1135.1.16,с адрес – гр.\*\*\* кв.\*\*\* ул.\*\*\* № \* бл.\* ет.\* ап.\*\*,който самостоятелен обект се намира в сграда 1 ,разположена в поземления имот ,с предназначение –жилище ,апартамент ,с площ от 48,54 кв.м. ,ведно с 20,91 кв.м. ид.части от поземления имот с идент. 07079.820.1135.Ищецът П. пък е закупил с нот. акт № \*\*/20\*\* г. недвижим имот ,представляващ самостоятелен обект с сграда с идентификатор 07079.820.1135.1.18,на същия адрес – бл.\* ет.\* ап.\*\* ,който обект се намира в сграда 2,разположена в поземления имот ,с предназначение-апартамент от 55,16 г.м.,ведно с прилежащите ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж ,като обектите се намират т се намира в една от двете жилищни сгради ,образуващи комплекс в един урегулиран поземлен имот ,в който комплекс са изградени и допълнителни постройки и съоръжения-басейн и елементи на инфраструктура /алеи,градинско осветление ,озеленяване и др./,същият е ограден и с ограничен достъп по начин комплексът да се ползва единствено от собствениците на самостоятелните обекти .

Твърдяло се е също ,че ответникът „Райкови ООД,представлявано от управителя В. Р. , е собственик на 705,77/1492 кв.м. ид.части от поземления имот с идентификатор07079.820.1135,целият с площ от 1492 кв.м ,в който са построени сградите ,в които се намират обектите на ишците / . Твърди се от ищцовата страна ,че доколкото поземленият имот е прилежаща площ на комплекса от сгради по смисъла на §1 т. 2 от ДР на ЗУЕС и представлява обща част по смисъла на чл. 38 от ЗС и служи за общо ползване на собствениците на самостоятелни обекти в комплекса ,то ишците имат право да ползват цялата прилежаща дворна инфраструктура ,включително басейна,а вторият ответник –както в качеството си на управител и законен представител на

ответника „РАЙКОВИ „ООД, така и в лично качество ,заявява претенции за заплащане на ползването на басейна и изградената в двора него инфраструктура, ограничава достъпа на ищите и другите собственици до басейна ,преустановил хранването на басейна с бода ,като заплашва да демонтира помпените елементи на басейна под предлог ,че са негова собственост .Затова и се претендира да бъдат осъдени ответниците да бъдат осъдени да преустановят препятстването на свободния достъп на ищите и ползването на дворната структура и басейна.

За да отхвърли така предявената исковата претенция на ищеца П. П. ,както и частично претенцията на ищцата Ж. Т. /чиято претенция е уважена само по отношение на басейна/ , първоинстанционният съд от една страна е приел ,че дворната инфраструктура /в това число и изграденият басейн/ не са обща част на етажната собственост по смисъла на чл. 38 от ЗС .За да може теренът да е обща част ,трябва според съда всички негови собственици да са и собственици на самостоятелни обекти в сградите и една тогава теренът ще представлява обща част на ЕС .

От заключението на изготвената по делото съдебно техническа експертиза, се е установило, че за застрояването в процесния имот е одобрен влязъл в сила ПУП-ПРЗ УПИ XIV--608,609 в кв. 50 по плана на кв.Сарафово ,който имот е отреден за жилищно строителство за ниско застрояване с височина до кота 10,00 м. Имотът е застроен с две жилищни сгради в режим на комплексно застрояване .Жилищните сгради са изградени с две отделни разрешения за строеж,като са въведени в експлоатация с две отделни удостоверения .Видно от одобрената проектна документация става дума за един обект – жилищни сгради с два подобекта – блок А и блок Б,за които са издадени отделни разрешения за строеж с оглед етапното им строителство ,с общо ел.хранване и канал от уличната водопроводна мрежа. Самостоятелните обекти и в двете сгради са изпълнени като жилища – апартаменти за сезонно обитаване.

В свободната дворна площ на имот с идентификатор 07079.820.1135 са изпълнени благоустройствени работи от вертикалната планировка – озеленени площи и вкопан басейн ,за който липсват документи и който с констативен акт на Община Бургас от 26.03.2021 г. е обявен за незаконен по смисъла на чл. 225 ал. 2 т. 2 предл.второ ЗУТ и е започнало административно производство за издаване на заповед за премахването му като незаконен строеж - по реда на чл. 225а ал. 1 от ЗУТ/приложен на лист 124-125 от първоинстанционното дело /. Той няма самостоятелно функционално предназначение, тъй като не представлява открито спортно-развлекателно съоръжение с необходимите обслужващи

помещения. Около басейна няма изградена ограда или друго съоръжение за контрол на достъпа – система с чипове, бариера или друго подобно, ограничаващо свободното движение и ползване.

От събраните по делото гласни доказателства /свид. Р. и Н. / се установява ,че през периода 2017-2018 г.басейнът бил ограден с ленти,а ответниците били премахнали помпата на басейна и събрали всички шезлонги и столове около него .В един период етажната собственост е сключила договор с ответното дружество и му заплащало наем за подържането на басейна .След това будката за видеонаблюдение била заключена , а съоръженията за басейна били демонтирани . Разпитаната пред въззивния съд свид. Ч.-В. е категорична, че през лятото на настоящата година етажните собственици са имали достъп до басейна и до цялата дворна инфраструктура. Ищцата не е била възпрепятствана от никого да ползва басейна.

Не се оспорва от страните , а и от показанията на свидетелите се установява ,че басейнът и останалите инфраструктурни подобрения са изградени именно със средства на „Райкови „ОДДОДД.

При тази фактическа обстановка съдът е приел ,че от събраните по делото доказателства се е установило ,че ответниците възпрепятстват ищцата да ползва изградения в имота басейн и доколкото същата е притежател на ид.части от този имот ,в който е построен басейна ,тя има право да иска осигуряване на достъп до съоръжението ,както и ответниците да бъдат осъдени да преустановят действията си по възпрепятстване на ползването на басейна.Претенцията за осигуряване достъп на ищцата до дворната инфраструктура обаче е преценена като неоснователна ,доколкото не са събрани доказателства за прецене от страна на ответниците на ищцата да ползва двора /с изключение на зоната около басейна/.Що се касае до ищеца П.,доколкото същият не притежава собственост върху терена и следователно не е собственик на изградените върху този терен басейн и други съоръжения ,той няма право да ги ползва ,тъй като може да ползва притежавания от него апартамент и без наличие на басейн,т.е. басейнът по никакъв начин не обслужва неговия самостоятелен обект .Затова неговите претенции са отхвърлени изцяло .

По основният спорен въпрос ,обосноваващ крайните му правни изводи ,първостепенният съд е приел ,че в случаите, когато сградата в режим на етажна собственост е построена въз основа на учредено право на строеж



или самостоятелни обекти в нея са прехвърлени отделно от земята, собственикът на земята запазва правото на собственост върху нея и то не може да бъде отнето само защото върху него е разположена сграда в режим на етажна собственост. В конкретния случай басейнът представлява строително-техническо съоръжение в поземления имот и за това не се спори между страните. 1/2 ид. част от самият поземлен имот е собственост на „Райкови“ ЕООД. Налице е състояние, при което правото на собственост върху терена се притежава от едни лица, а обектите в сградата се притежават от друга група лица в режим на етажна собственост. Притежаването на право на собственост върху терена и право на собственост върху сграда в него в лицето на различни правни субекти е възможно само при наличие на право на строеж, учредено в предвидената от закона форма. При условията на чл.63, ал.2 от ЗС обаче, правото на строеж възниква и без нарочно формално волеизявление, щом се осъществи прехвърляне на сградата или на отделни обекти в нея на трети лица, при което притежанието на сградата се изключва от притежанието върху земята. Това в конкретния случай означава, че собствениците на самостоятелни обекти /които не притежават част от земята /са придобили единствено правото на строеж върху терена по смисъла на чл.63 от ЗС, както и правото по чл.64 от ЗС да се ползват от земята съобразно предназначението на постройката. Когато собственикът на терена е продал само сградата, респ. обектите в нея, на трети лица ведно с правото на строеж, а си е запазил правото на собственост върху земята, е налице т.е. суперфициарна собственост, а не обща част на сградата. Застроеното върху собствения терен по аргумент от чл.92 от ЗС също ще се придобие от собственика на земята, дори и в терена да е учредена суперфициарна собственост за постройката и отделните обекти в нея, щом това застрояване няма функционална връзка със сградата в етажната собственост. В конкретния случай това означава, че собственикът на терена и сградите е извършил разпоредителни сделки само с отделните обекти и е запазил правото си на собственост върху дворното място извън чертите на сградата, което не е придобило статут на обща част. Настоящият съдебен състав споделя в известна степен мотивите на първоинстанционния съд. В допълнение счита, че следва да се изтъкне:

В българското законодателство съществуват множество текстове относно понятието *“прилежащи площи”*, съответно *“терени”* към сгради, съоръжения и други

обекти, сред които дори и водните обекти. В по-старата, но действаща и към момента нормативна уредба се съдържа една важна правна норма - чл. 64<sup>1</sup> от Закона за собствеността (ЗС), която определя общото изискване собственикът на сградата да може да ползва и земята около нея, доколкото това е обективно необходимо да ползва и сградата според нейното предназначение. Тази разпоредба, заедно с разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС (в частта за дворовете), разкрива, че **правната фигура “прилежаща площ” към сграда възниква и е мислима само в един случай - когато е налице разделност между правото на собственост върху сградата и върху земята, върху която е изградена сградата. Необходимо е собствеността върху земята да е в патримониума на едно лице, а собствеността върху сградата да е в патримониума на друго лице.** Принципно няма значение дали сградата е в режим на етажна собственост, но практическите хипотези за прилежаща площ почти изцяло се свързват с урбанизирана и неземеделска територия, т.е. със сгради в режим на етажна собственост (обикновено жилищни сгради). Към тези хипотези е концентрирано вниманието и на законодателя, особено в по-новите нормативни актове - Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) и Наредба № 6 от 18.09.2009 г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване (Наредба № 6 от 2009 г.). Случаите на прилежаща площ към друга сграда в урегулирана територия са по-скоро изключение. Теоретично са възможни и случаи, в които само някои от етажните собственици притежават и собствеността върху земята, докато други от етажните собственици притежават единствено самостоятелни обекти от сградата (трансформиращо се ex lege право на строеж). В тези хипотези не можем да приемем, че е налице прилежаща площ от гледна точка на суперфициарите, за което по-долу ще дадем разяснения. В действителност важно е да се отбележи, че начинът на застрояване се определя в подробния устройствен план (ПУП), разрешението за строеж и инвестиционния проект, а не по фактически белези. В този смисъл е и легалното определение в

§ 1, т. 2 от ДР на ЗУЕС - *“прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост” е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост, и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, паркоместа и други”*.

Прилежащата площ следва да се отличава от вещното право на собственост върху урегулирания поземлен имот. Обикновено прилежащата площ се отнася към заварени сгради в режим на етажна собственост (почти винаги жилищни сгради) и тя е по-скоро характеристика на самата сграда, а не на правото на собственост на лицата, като нейният териториален обхват (размера на площта) зависи изцяло от големината на сградата (височина, дължина и ширина), а не от броя на собствениците, нито от разгънатата застроена площ на всеки обект.

Установената съдебна практика по приложението на чл. 38, ал. 1 ЗС, обективизирана в Решение № 481/25.05.2011 г. по гр. д. № 979/2009 г. на ВКС, I г. о., Решение № 28/01.02.2012 г. по гр. д. № 331/2011 г. на ВКС, II г. о.,

Решение № 71/25.05.2017 г. по гр. д. № 3936/2016 г. на ВКС, I г. о., Решение № 124/20.10.2014 г. по гр. д. № 2054/2014 г. на ВКС, II г. о. и други, която се споделя изцяло от настоящия състав приема, че общи части на сградата, в която е създадена етажна собственост, са земята, върху която е построена сградата, дворот и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Когато в дворното място е построена такава сграда – т. е. в режим на етажна собственост (в която правото на собственост върху различни самостоятелни обекти принадлежи на различни лица), но не всички собственици на самостоятелни обекти притежават идеални части от дворното място, а наред с това право на собственост върху идеални части от дворното място притежава и трето лице, което не притежава самостоятелен обект в сградата (етажната собственост), дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл. 38 ЗС. Неговото ползване следва да бъде разпределено по реда на чл. 32, ал. 2 ЗС, тъй като е налице обикновена съсобственост. Земята, върху която е построена сградата, винаги е обща част, тъй като без нея сградата не може да съществува, за разлика от двора, чийто статут може да бъде различен. Когато има пълно съвпадение между етажните собственици и собствениците на дворното място, дворот е обща част. Когато обаче дворното място, в което е построена сградата етажна собственост, не принадлежи на всички етажни собственици, той няма да бъде обща част на сградата.

Делът на етажните собственици в общите части на сградата се определя по правилото на чл. 40, ал. 1 ЗС като съотношение между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. Разпоредбата на чл. 40, ал. 1 ЗС е императивна и съсобствениците не могат да уговорят други дялове, несъобразени с нея. Собствеността върху общите части е неразривно свързана със собствеността върху самостоятелен обект в сградата. Определеният по реда на чл. 40, ал. 1 ЗС дял на собственика е еднакъв по отношение на всички общи части. Оттук и изводът, че е правно невъзможно дворот да е обща част по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС и същевременно идеална част от него да е собственост на трето лице, което не притежава самостоятелен обект в етажната собственост. Участието в съсобствеността на дворното място, наред с етажните собственици, на трето лице, чуждо на етажната собственост, обуславя обикновена съсобственост, която на общо основание може да бъде

прекратена чрез делба, като съществуващата етажна собственост в него следва да бъде съобразена във фазата по извършване на делбата.

Според множество решения на върховната инстанция, в т. ч. решение № 41 от 20.06.2011 г. по гр. дело № 415/2010 г. на ВКС, I г. о. при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици освен правото на собственост върху отделните самостоятелни обекти съществува и съпритежание на общите части. Общи части в етажната собственост, както стана дума по-горе, са изрично изброените в чл. 38 ЗС – земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, покривите, главните линии на всички видове инсталации..., както и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Обемът на общите части се определя към момента на учредяване на етажната собственост по начина, указан в чл. 40 ЗС. Разпоредбата е императивна и съсобствениците не могат да уговорят дялове от общите части по друг начин, освен като съотношение между стойностите на отделните обекти. Общите части в етажната собственост се делят на две групи – по естеството си и по предназначение. Сградите могат да съществуват без някои от общите части по предназначение като например перални, сушилни, портиерско жилище, които са необходими не за пълноценното ползване на отделните жилища, а за удобство на собствениците. Дворът извън застроената му част е сред изрично изброените в чл. 38 ЗС като обща част. Той обаче не е обща част по естеството си, а по предназначение, защото етажната собственост може да съществува и без него. Като обща част по предназначение, неговият статут би могъл да бъде променен по общо съгласие на собствениците или по разпореждане на закона. Такава е хипотезата на чл. 63 ЗС – когато сградата е построена въз основа на учредено право на строеж или е прехвърлена отделно от земята или по друг способ е учредена суперфициарна собственост. При липса на тези предпоставки /общо съгласие на собствениците и суперфициарна собственост/ мястото представлява обща част и правата на собствениците на отделни обекти в етажната собственост следва да се определят по реда на чл. 40 ЗС. Правилото на чл. 40 ЗС е задължително и съглашение, според което правата от дворното място са различни от установените в чл. 40 ЗС е нищожно поради противоречие със закона на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Ето защо трябва да се приеме, че идеалните части на отделните собственици в общите части от поземления имот са

определяеми съобразно императивната разпоредба на чл. 40 ЗС като са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост.

В случая собствениците на самостоятелни обекти в сградите в комплекса са само суперфициарни собственици и като такива съобразно нормата на чл. 74 от ЗС правото им да се ползват от дворното място е определено, доколкото е необходимо за използването на обектите им, които са придобили. Суперфициарният собственик обаче не притежава терена, върху който е придобил право на собственост върху самостоятелен обект или идеална част от него. Идеалните части на отделните собственици в общите части от поземления имот са определяеми съобразно императивната разпоредба на чл. 40 ЗС като са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост.

С други думи: По материалноправния въпрос, с оглед на който е спорът, настоящият съдебен състав /както и първоинстанционният съд /възприема изцяло разрешението, дадено в Решение № 481 от 25.05.2011 г. по гр. д. № 979/09 г. на I г. о. и Решение № 59 от 12.03.2012 г. по гр. д. № 911/11 г. на II г. о., постановени по реда на чл. 290 ГПК, според които дворното място е обща част на сградата, само доколкото принадлежи на всички етажни собственици, при което, ако в него има сграда/респ. съоразение, както е в настоящия случай/-индивидуална собственост, теренът не е изгубил самостоятелния си характер и няма обслужващо сградата значение, т. е. не представлява обща част. Както е казано и в реш. № 124/20.10.2014 г. по гр. д. № 2054/2014 г. на второ г. о. на ВКС, дворното място е обща част по естеството си по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС само в случай, че е налице пълна идентичност между етажните собственици и собствениците на земята. Когато в дворното място съществува и сграда в режим на индивидуална собственост, независимо дали нейният притежател е етажнен собственик или не, специалните правила по управлението, ползването и разпореждането със земята като обща част не могат да намерят приложение, тъй като мястото обслужва не само сградата в режим на етажна собственост, но и друг обект, чийто собственик не може да бъде подчинен на този режим при незачитане на правата му. В случая няма спор, че в процесното дворно място са изградени, освен жилищните сгради, в която страните притежават самостоятелни

жилища, и допълнителни съоръжения-басейни, принадлежащи на първия ответник и на останалите съсобственици на терена /сред които е и ищцата / и следва да се приеме, че теренът не представлява обща част по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС на жилищните сгради и следователно етажните собственици не могат да се разпореждат с поддръжката и управлението на тези съоръжения, тъй като те не попадат в хипотезата на чл. 18, ал. 1 ЗУЕС, не са общи за двете сгради, а са собственост на трето лице. Не е в компетентността на Общото събрание на етажните собствености да се разпорежда с управлението и поддръжката на тези обекти, построени в терена, тъй като тези обекти не са общи части.

Затова и настоящият съдебен състав не възприема опитите на въззивника да докаже ,че когато собственикът на терена е продал сградата ,респ. обектите в нея,на трети лица ,ведно с правото на строеж ,а си е запазил правото на собственост върху земята,то тази земя автоматично се превръща в обща част на сградата в етажна собственост и че ако собственикът на земята е учредил право на строеж върху нея за изграждане на етажна собственост с комплекс от дворна инфраструктура /или ако е закупил земята към такъв изграден комплекс /,то тогава сам се е поставил в положение на „гол собственик“ и това означавало ,че не може да претендира нито за никакви нарушени права на собственост ,нито може да претендира за ползването на „голата си собственост „

По отношение на цитираното от въззивника;ата реш.№ 175/18.12.2019 г. по гр.д. № 4660/2018г. на първо г.о. на ВКС следва да се посочи ,че то действително е изолирано и единствено в този смисъл и не се поддържа от останалата съдебна практика .Следва обаче на да се подчертае и че въпросното решение е постановено по по-специфичен съдебен казус/в случая басейнът е изграден върху покрива на гараж и действително е елемент от вертикалната планировка на сградата /.Ето какво е разяснено обаче в цитираното в решение № 175 /18.12.2019 г. друго решение на ВКС – реш.№ 199/10.08.2015 г. постановено по гр.д. № 5955/2014г. на четвърто г.о. на ВКС:“По поставения правен въпрос, Върховният касационен съд намира, че предмет на прехвърлителна сделка може да бъде не само правото на собственост върху недвижим имот като самостоятелен обект на правото, но също идеална част от имот, както и реална част от него (бъдеща вещ), като в последния случай трябва да е възможно обособяването на реалната част в самостоятелен обект според

приложимите правила за реално обособяване на поземлени имоти или на самостоятелни обекти в сгради..... Ограничените вещни права обаче са изчерпателно посочени в закона, страните не могат да учредят нито да прехвърлят ограничено вещно право, което правният ред не признава. Паркоместата и басейните, изградени в незастроената част на дворното място не са самостоятелни обекти на правото на собственост (вж. решение № 171/08.08.2014 по гр.д. № 4175/2013, ВКС IV ГО и цитираните в него решения № 53/08.05.2009 по гр. дело № 5871/2007, ВКС I ГО, № 1159/30.12.2008 по гр. дело № 3834/2007, ВКС III ГО и № 222/30.03.2010 по гр. дело № 4076/2008, ВКС IV ГО) . Те не са и поземлени сервитути (няма господстващ имот). Върху тях може да се учредява вещно право на ползване (единственият, уреден в действащото право личен сервитут), тъй като в този случай няма изискване за реалното им обособяване като самостоятелни обекти/Следва да се подчертае ,че цитираното от процесуалния представител на въззивниците – ищци опр.50402/27.09.2022 г. постановено по гр.д. № 1652/2022 г. на първо г.о. на ВКС не променя по никакъв начин горните разсъждения ,а решението на БОС по гр.д. №970/2022 г. не е задължителна съдебна практика /.

Възможността за прехвърляне на различни права върху недвижим имот обаче не е ограничена от обстоятелството, че редът и начинът на упражняването им е определен по съгласието на страните или от съда нито съществува пречка в прехвърлителната сделка страните да уговорят ред и начин за упражняване на прехвърленото право. Напр. при прехвърлянето на една от сградите-близнаци, построена в общ парцел (У.) приобретателят, като частен правоприемник на прехвърлителя, е обвързан от разпределеното ползване на дворното място между собствениците на отделните сгради-близнаци и може да иска ново разпределяне на ползването на общото дворно място само поради нововъзникнали обстоятелства (надстрояване, пристрояване, отчуждаване на част от мястото за благоустройствени цели и др.). Паркомастото в гаражното помещение на сградата не е самостоятелен обект на собственост, но притежаващият съответната идеална част от съсобствения гараж, като самостоятелен обект в сградата, може да я прехвърли с разпределеното ползване на отделното паркомасто (вж. решение № 222/30.03.2010 г. по гр. дело № 4076/2008, ВКС, IV ГО), без значение дали ползването на съсобствения гараж е разпределено по съгласие на съсобствениците на гаражното помещение, или с решение на съда. Когато дворното място е обща част на отделните обекти в сградата по чл. 38, ал. 1 ЗС и незастроената част от него надхвърля минималната задължително озеленена дворна площ, останалата част може да бъде разпределена за индивидуално ползване като паркоместа от

всички или от част (по арг. от чл. 38, ал. 2 ЗС) от етажните собственици. Също няма пречка когато земята, върху която е изградена жилищната сграда не е със статут на обща част по чл. 38, ал.1 ЗС, свободната площ от дворното място да бъде разпределена за индивидуално ползване като паркоместа, но от всички или от част (по арг. от чл. 38, ал. 2 ЗС) от собствениците на земята .“

Всичко това дава основание да се счита ,че след като не е включен към обема на учреденото право на строеж процесният басейн и другите елементи от дворната инфраструктура не могат да имат характеристика на обща част към ЕС,а собственикът на земята не е длъжен да търпи решенията на ОСЕС относно тяхната поддръжка и управление.Освен това , установено е по делото ,че процесният басейн не е предвиден в архитектурния проект на комплекса и не е част от дворната инфраструктура на планираното строителство , бил е изграден след това .Освен това е изграден в свбодната зона на дворното място и не препятства по никакъв начина достъпа до жилищните сгради.Строежът в случая не може да бъде квалифициран като такъв от „затворен тип „/в имота няма осигурени условия за контролиран достъп или денонощна охрана /,застрояването представлява две сгради ,обединени в общ архитектурно-строителен обем .Освен всичко друго –в крайна сметка въпросният басейн е обявен за незаконно строителство /изграден е без строителни книжа / и към момента е налице висящо производство по издаване на заповед за премахване по чл. 225 а от ЗУТ/вж.цитирания по-горе констативен протокол от 26.03.2021 г. на Община – Бургас /.И доколкото за ищцата е налице известно основание да претендира осигуряване на достъп до съоръжението /тъй като тя също е съсобственик на терена ,в който е построен /,то основателно е възражението за липса на правен интерес –тъй като независимо от изхода на спора достъпът до басейна ще бъде ограничен за всички поради отпочване на процедурата по премахването му .

В крайна сметка липсват и доказателства ,че достъпът на ищцата до притежавания от нея самостоятелен обект е бил ограничен ,както ѝ е бил ограничен и достъпът останалата инфраструктура ,включително и басейна.От една страна по делото не става ясно по какъв точно начин ответниците са ограничили достъпа до басейна и то конкретно на ищцата .Следва да се подчертае ,че дори и да се приеме ,че басейнът е обща част за етажната собственост ,то помпите и останалите части за захранването му с вода не са общи части .От данните по делото става ясно ,че тези движими вещи по естеството си ,са собственост на ответното дружество .Не се установи ответниците да са поели ангажимент да стопанисват и поддържат басейна в техническа изправност ,да



пълнен с вода ,да подменят дефектни части ,включително помпи и др.подобни ,да го почистват и т.н. Дори и такъв ангажимент да е поеман за някакъв период на договорно основание /за което няма доказателства / ,то характерът на претенцията би била породена от различен правопораждащ факт и би имала различно правно основание . Това ,че ответникът свалил помпата и басейнът не е бил годен за ползване /тъй като не бил пълен / не означава ,че ищцата не е имала достъп до басейна и че ответниците са и пречели по някакъв начин на достъпа .И освен това – представителят на въззивниците – ответници основателно възразява ,че по делото не става ясно какви са конкретните действия за ограничаване на достъпа /свалянето на помпата не е такова действие /.И с по какъв начин и по какъв повод ответникът Р. в качеството си на физическо лице да е възпрепятствал достъпа до бадейна и да е изразявал воля като физическо лице , а не като управител на ответното дружество ,притежател на половината от имота. Независимо от това обаче басейнът е изграден в свободната площ ,която етажните суперфициални собственици биха могли да ползват само въз основа на договорни отношения със собственика на съоръжението .Ответното дружество е отделило средства за изграждането на басейна ,за поддръжка и ремонт и има право да получава ползите от него ,при което ползването на съоръжението от другите етажни собственици следва да става само въз основа на договорни отношения с ответника ,а не безвъзмездно .От заключението на вещното лице се установява ,че не е налице техническа и функционална връзка между жилищните сгради и процесния басейн,който има самостоятелно предназначение .Не е установено жилищата на ищите да не могат да съществуват без басейна .Независимо от това ,от показанията на разпитаната от настоящия съд свид.Ч-В. ,се установи ,че към настоящия момент басейнът работи и през лятото на тази година той се е ползвал от собствениците на самостоятелни обекти.Както правилно е подчертала ответната страна ,цитирайки и реш.№ 57/26.03.2016 г. на ВКС по гр.д. № 907/2012 г. ,за основателността на претенцията по чл.109 от ЗС следва установяване на действието и съществуването му в рамките на висящия процес , а не в някой минал ,предходен период .Ищцовата страна не е доказала ,че преченето за ползването на басейна и инфраструктурата става към настоящия момент ,което не е сторено в рамките на процеса .Ето защо ,дори и да приемем за основателни аргументите за принадлежността на цялата дворна инфраструктура като обща част на етажната собственост ,то по никакъв начин не е установена другата предпоставка за уважаване на негаторния иск –именно кое е действието ,препятстващо упражняване правото на собственост на ищите в пълен обем ,кой е

авторът на това действие и в какво се състои нарушението ,както и установяване ,че действието се извършва и съществува в рамките на висиящия процес .

Ето защо претенцията с правно основание чл. 109 от ЗС от двамата ищци следва изцяло да бъде отхвърлена ,като в частта ,с която е уважена по отношение на ищцата Т. решението следва да бъде отменено и вместо него – постановено ново ,с което се отхвърли изцяло иска .При този резултат в полза на ответниците следва да бъдат присъдени и направените по делото разноси пред двете инстанции ,които предвид представения списък по чл. 80 ГПК са в размер на 5225 лв./след като се приспаднат присъдените с първоинстанционното решение 75 лв. –разноси съобразно уважената част от исковете /

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ решение № 260089/27.06.2022 г. постановено по гр.д. . № 7248/2020 по описа на Бургаския районен съд В ЧАСТТА ,с която са осъдени В. Н. Р. ,ЕГН \*\*\*\*\* от гр.\*\*\* кв.\*\*\* ул.\*\*\* № \* и „РАЙКОВИ „ООД,ЕИК147067697,със седалище и адрес на управление – Бургас ,кв.Сарафово ,ул. „Комсомолска „ № 7 ,представлявано от Венелин Николов Райков ,да преустановят действията си по възпрепятстване на ползването от страна на ищцата Ж. К. Т. ,ЕГН \*\*\*\*\* ,съд.аадрес – Бургас ,ул.“Сливница „ № 31,ет.1 на басейна в дворно място ,представляващо поземлен имот с идентификатор 07079.820.1135,с площ от 1492 кв.м. ,с адрес – \*\*\* , кв.\*\*\* ул.\*\*\* № \*,като осигурят достъп на Ж. Т. до басейна ,както и в частите ,с които ответниците са осъдени да заплатят на ищцата Т. сумата от 994,30 лв. – разноси по делото пред първата инстанция и вместо него ПОСТАНОВИ :

ОТХВЪРЛЯ иска на Ж. К. Т. ,ЕГН \*\*\*\*\* ,съд.аадрес – Бургас

,ул.“Сливница „ № 31,ет.1 за осъждане на В. Н. Р. ,ЕГН \*\*\*\*\* от гр.\*\*\* кв.\*\*\* ул.\*\*\* № \* и „РАЙКОВИ „ООД,ЕИК147067697,със седалище и адрес на управление – Бургас ,кв.Сарафово ,ул. „Комсомолска „ № 7,представлявано от Венелин Николов Райков , да преустановят действията си по възпрепятстване на ползването от страна на ищцата Ж. К. Т. ,ЕГН \*\*\*\*\* ,съд.аадрес – Бургас ,ул.“Сливница „ № 31,ет.1 на басейна в дворно място ,представляващо поземлен имот с идентификатор 07079.820.1135,с площ от 1492 кв.м. ,с адрес – \*\*\*, кв.\*\*\* ул.\*\*\* № \*,като осигурят достъп на Ж. Т. до басейна.

ОСЪЖДА Ж. К. Т. ,ЕГН \*\*\*\*\* ,съд.аадрес – Бургас ,ул.“Сливница „ № 31,ет.1 и П. К. П. ,ЕГН \*\*\*\*\* ,същия съдебен адрес да заплатят на В. Н. Р. ,ЕГН \*\*\*\*\* от гр.\*\*\* кв.\*\*\* ул.\*\*\* № \* и „РАЙКОВИ „ООД,ЕИК147067697,със седалище и адрес на управление – Бургас ,кв.Сарафово ,ул. „Комсомолска „ № 7 ,представлявано от Венелин Николов Райков сумата от 5225/пет хиляди двеста двадесет и пет /лева –направени разноски пред двете инстанции /след приспадане на присъдените от районния съд 75 лв./

В ОСТАНАЛАТА част,с която са отхвърлени негативните искове на ищите / ПОТВЪРЖДАВА решение 260089/27.06.2022 г. постановено по гр.д. . № 7248/2020 по описа на Бургаския районен съд.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от съобщението на страните .

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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