

# РЕШЕНИЕ

№ 167

гр. Стара Загора, 21.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи април през две хиляди двадесет и шеста година в следния състав:

Председател: Пламен Ст. Златев

Членове: Веселина К. Мишова  
Орлин Н. Летов

при участието на секретаря Катерина Ив. Маджова като разгледа докладваното от Веселина К. Мишова Въззивно гражданско дело № 20265500500156 по описа за 2026 година

Производството по делото е образувано, след като с решение № 110 от 19.02.2026 г. състав на ВКС е отменил въззивно решение № 244 от 13.08.2024 г., постановено по в.гр.д. № 322/2024 г. на Окръжен съд – Стара Загора, и е върнал делото за ново разглеждане от друг състав на съда.

Обжалвано е решение № 184 от 05.04.2024г. постановено по гр.дело № 74/2023г. по описа на Районен съд Казанлък, с което е признато за установено, че ищцата Д. И. Й. е собственик на две постройки с идентификатори 35167.504.1135.5 и 35167.504.1135.6 на основание давностно владение и е отменен констативен нотариален акт за тези два обекта.

Въззивниците М. Д. И., Н. Т. И., Н. С. Д. и Д. И. Д. са обжалвали първоинстанционното решение, като считат, че същото е недопустимо, неправилно и незаконосъобразно, поради постановяването му при нарушение на материалния и процесуалния закон. Сочат, че нередовността се изразява в нередовен предмет – липса на индивидуализация на сграда 5 (навес от 27 кв.м), липса на вписване на исковата молба за сграда 6, както и неоснователна замяна по време на процеса на сграда 3 (навес от 25 кв.м) със сграда №6 (баня с тоалетна от 10кв.м). Сочат, че решението е неправилно, тъй като противоречи на материалноправни разпоредби. Съдът неправилно бил приел, че по отношение на сграда № 6 ищцата е доказала несъмнено, явно и спокойно владение и че презумпцията на чл.69 ЗС не била оборена, а сграда 5 същото била придобита като част от общата квадратура. Считат, че неправилните изводи на първоинстанционният съд произтичат от неправилно

интерпретиране на всички доказателства по делото, неизследването на факти, които имат значение за решаването на спора и основаване на съдебното решение на факти, които нямат отношение към института на собствеността и придобивната давност, а е игнорирал други, които имат отношение. Посочват, че съдът не е изследвал основен факт по делото, а именно чия собственост са били сграда 6 и сграда 5 преди „завладяването им“ от ищцата. Сочат, че първоинстанционният съд неправилно е възприел приетите по делото писмени доказателства – арх.проект и акт за узаконяване, както и експертизата на вещите лица, но не е съобразил, че с тези доказателства не се установява собственост. Твърдят, че съдът е допуснал съществени процесуални нарушения, като е обсъдил в съдебното решение и е дал вяра на показанията на едни свидетели за сметка на други, както и е допуснал по делото събирането на много доказателства, които нямат общо с предмета на спора. Искат съдът да постанови решение, с което да отмени обжалваното като неправилно и незаконосъобразно и да постанови ново, с което исковете да бъдат отхвърлени, като неоснователни и недоказани.

Въззиваемата Д. И. Й. оспорва изцяло подадената жалба и изложените в нея доводи. Взема становище по направените във въззивната жалба оплаквания за недопустимост, неправилност и незаконосъобразност на постановеното решение, като излага подробни съображения в подкрепа на решението. Твърди се, че от датата на закупуване на жилището си през 2005 г., за целия изтекъл период от време въззиваемата е манифестирала волята си да придобие на основание давностно владение процесните сгради, които е владяла явно, спокойно и необезпокоявано от никого, поради обстоятелството, че никога, никой не се е противопоставял на това, поради факта, че останалите собственици са знаели, че процесните постройки са нейни, като обслужващи закупеното от нея жилище. Посочва, че в тази насока са и свидетелските показания. Освен това посочва, че в процесния имот единствено тя и семейството и са владяли и ползвали спокойно и за себе си процесните постройки. Иска се съдът да постанови решение, с което да потвърди обжалваното.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните писмени и гласни доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на оспорения съдебен акт:

Процесното първоинстанционно решение е валидно и допустимо. Въпросът с допустимостта е разрешен в посоченото по-горе решение на ВКС, според което с допуснатото уточнение на исквата молба не е заменен предметът на спора и не се касае се за предявяване на иск за постройка, различна от първоначално посочената в исквата молба, а за погрешно изписване на идентификатора ѝ. В този смисъл оплакванията във въззивната жалба относно недопустимостта на първоинстанционното решение са неоснователи. Нередовността на исквата молба е била отстранена още в

първоинстанционното производство чрез направеното от ищцата уточнение, с което предметът на спора е бил изяснен, а не подменен, както неправилно считат въззивниците.

Пред първоинстанционния съд е бил предявен установителен иск за собственост с правно основание чл.124, ал.1 ГПК. В исковата молба ищцата твърди, че през 2005 г. закупила недвижим имот, находящ се в гр. К., \*\*\*, като покупко-продажбата била обективизирана в н.а. № 80, том II, рег.№ 1416, нот.дело № 227/2005 г. на нотариус М.П.. Твърди, че по силата на сделката, закупила и придобила собствеността върху жилищна сграда-еднофамилна, с идентификатор 35167.504.1135.2, находяща се на посочения адрес, с брой етажи: 2; със застроена площ 27 кв.м, като сградата била разположена в поземлен имот с идентификатор 35167.504.1135 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-88/26.11.2015 г. на изпълнителния директор на АГКК, без последващо изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата. Към момента на закупуване и влизане във владение на описаната по горе сграда – 2005 г., встъпила във владение и на имащите обслужващ характер на главната вещ баня с тоалетна и навес с циментова плоча, които ползвала и владеела вече повече от 17 години - от датата на закупуване на сградата 2005 г., до края на 2022 г., спокойно, явно и несмущавана от никого. Твърди, че на 30.12.2022 г. разбрала, че първите двама ответници – Д. И. Д. и Н. С. Д. дарили на дъщеря си (третата ответница) – М. Д. И. ПИ с идентификатор 35167.504.1135, върху който се намира закупената от нея жилищна сграда, като на 29.12.2022 г. тази ответница и съпругът ѝ – Н. Т. И. били признати за собственици на еднофамилна едноетажна жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.3, със застроена площ 25 кв.м; еднофамилна едноетажна жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.4., с площ от 58 кв.м; едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.5. от 27 кв.м и едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.6 от 10 кв.м, за което бил издаден нотариален акт за констатиране право на собственост № 177, том 5, рег. № 5453, нотариално дело № 823/2022 от 29.12.2022г г. по описа на нотариус М. П., с рег. 445 на НК.

Първият ответник Д. И. Д. в качеството на наследник на И.Д.К., закупил през 1971 г. 1/4 ид.ч. от дворното място от 305 кв.м, което по плана на града има пл. № 2137 в кв.122 заедно с 1/3 ид.ч. от построения в него навес и реално построения в него дюкян - понастоящем пристроен на къща, както било записано в н.а.№ 139, том III, дело № 931/1970 г. на Казанлъшки народен съдия. Ищцата е твърдяла, че видно от цитирания по-горе нотариален акт, Д. И. Д. и впоследствие неговата съпруга - втората ответница Н. С. Д., извършвайки дарение на дъщеря си – третата ответница М. Д. И., са се разпоредили с повече от това, на което са собственици, защото те били собственици единствено и само на еднофамилната едноетажна жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.4, представляваща закупения през

1971 г. от И.Д.К. дюкян, преустроен на къща, и едноетажната постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.6, представляваща закупеният през 1971 г. от И.Д.К. навес. За останалите сгради, описани в н.а. № 177 Д. И. Д. и Н. С. Д., нямали права. По тази причина, по отношение на описаните в констативния нотариален акт сгради следвало да бъде постановена отмяната му. Твърди, че тези сгради са обслужващи спрямо главната вещ – закупената от нея през 2005 г. двуетажна къща със застроена площ от 58 кв.м, придадени ѝ като задължителни във владение към момента на покупката, в изпълнение на съответните и задължителни санитарно-хигиенни изисквания за жилище, тъй като сградата с идентификатор 35167.504.1135.3. била с предназначение на баня и тоалетна, а сградата с идентификатор 35167.504.1135.5, представлява навес, прилежащ към къщата, на който поставила циментова плоча. Твърди, че и двете сгради ползва и владее спокойно, явно и несмущавана от никого повече от 17 години, по който начин е собственица на същите, както на основание приращение, така и на основание давностно владение от нейна страна по отношение на тези сгради. Искала е съдът с решението си да признае за установено по отношение на ответниците, че по силата на приращение и давностно владение е собственица на еднофамилна едноетажна жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.3 с площ 25 кв.м и едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.5 с площ 27 кв.м със съответното право на строеж, находящи се в ПИ с идентификатор 35167.504.1135. Искала е също така на основание чл. 537 ГПК съдът да отмени н.а. № 177, том 5, рег. № 5453, нот. дело № 823/2022 г. за констатиране право на собственост на нотариус М. П., в частта, в която третата ответница – М. Д. И. и четвъртият ответник – Н. Т. И., са признати за собственици на еднофамилна едноетажна жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.3 и едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.6, находящи се в същия ПИ.

С допълнителна молба вх. № 1344/01.02.2023 г. по описа на съда ищцата поддържа изложеното от нея в исковата молба за упражнено явно, спокойно и несмущавано от никого на владението, което упражнява от 2005 г. до настоящия момент 2023 г., което продължава да упражнява без противопоставяне на ответниците и към момента върху закупената от нея през 2005 г. двуетажна къща със застроена площ от 58 кв.м., построена в най-югоизточния ъгъл на съсобствения УПИ IX-1135 от 460 кв.м в кв. 123 по плана на град К., съгласно н.а. № 80, т. II, рег. № 1416, нот. дело № 227/2005 г. на нотариус М. П. с упражнявано и несмущавано от никого владение върху сграда с идентификатор 35167.504.1135.3, с предназначение на баня и тоалетна и сграда – едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.5, представляваща навес (двете сгради имащи обслужващ характер спрямо главната вещ – закупената от нея през 2005 г. двуетажна къща), с предназначение на баня и тоалетна, постройка на допълващо застрояване – навес.

Ответниците Д. И. Д., Н. С. Д., М. Д. И. и Н. Т. И. са оспорили предявения иск. Считат, че той е неоснователен и недоказан. Ищцата сочила две придобивни основания за процесните постройки, които взаимно се изключвали - приращение и давносно владение. Първото основание било приращение, че тези сгради следвали основната сграда, която тя била закупила през 2005 г. тъй като я обслужвали и по силата на чл. 92 ЗС по приращение към жилищната сграда тези постройки станали нейна собственост. Съгласно чл. 92 ЗС приращението било възможно само към земя, а не и към сграда. Видно от титула за собственост на ищцата и от изложеното в исковата молба, тя никога не била придобивала каквото и да било право на собственост върху терена. Такова не са имали и нейните продавачи, видно от техния титул за собственост - нот. акт № 79, т. 2, н.д. № 226/2005 г. Ако все пак било възможно т.н. приращение към сгради, по силата на придобиване на една сграда да се придобие някаква част или всички обслужващи постройки, то процесните сгради би следвало да са придобити от всички предшестващи придобиването на ищцата собственици на сгради в същия терен, а именно всеки един от ответниците, които са притежавали много преди ищцата да придобие нейната сграда самостоятелни жилищни и стопански сгради, към които било даже вероятно, че процесните сгради са били обслужващи. Ищцата придобила собствената си сграда от Д.Д. и М.Д., които са били собственици на тази сграда по силата на обстоятелствена проверка. Това се е наложило поради факта, че към момента на изграждане на сградата, те не са били единствени собственици на терена, а собственик на терена е бил и Д. И. Д.. И именно, за да се изключи действието на чл. 92 ЗС, същите са се позовали на придобивна давност, което означавало, че връзката на къщата на ищцата със земята, върху която тя е построена, била прекъсната по категоричен начин - т.е. продавачите на ищцата са придобили единствено и само тази къща на различно основание от това, на което притежават терена и останалите сгради в него. Т.е. нямало как тази къща да има каквато и да е връзка със съществуващите от преди построяването ѝ върху чужд терен, така наречените от тях обслужващи сгради. Въпросните сгради са съществували още от преди изграждането на къщата на ищцата и снабдяване на продавачите и с титул за собственост, което било очевидно от скицата към нотариалния акт за обстоятелствена проверка на продавачите на ищцата, както и лесно може да бъде установено при проверка на старите планове касаещи въпросното УПИ. Освен това, къщата на ищцата е била и незаконно построена, в следствие имало акт за узаконяване, от който също може да се почерпи безспорна информация за годината на построяването ѝ, а именно, че е построена, след като са били построени останалите жилищни сгради и обслужващи постройки към тях. Не на последно място сочи и обстоятелството, че ищцата е купила само въпросната жилищна сграда, никога не е закупувала никакви други постройки.

Ответниците оспорват владението на ищцата над процесните постройки и твърдят, че не е налице нито корпус, нито анурус от нейна страна, тъй като проектите били от такъв характер - тоалетна и навес, които не се заключват

и поради това всички собственици на сгради в имота съхраняват вещи в някоя от постройките без специални уговорки, а ищцата имала спорадичен достъп до постройките, но със съгласието и знанието на ответниците. Освен това ищцата по никакъв начин не била давала да се разбере, че владее процесните постройки за себе си на някой от съсобствениците в имота през годините. Считат, че спорадичното съхраняване на вещи със знанието и съгласието на ответниците не представлява фактическата власт, която има предвид законът като елемент от състава на придобивната давност.

Във връзка с твърденията за придобиване по давност правят възражение, че самата ищца признава, че тези постройки имат характера на обслужващи, но именно поради обслужващия им характер те не могат да бъдат придобивани по давност, защото както правилно ищцата посочва те са приращение, но към земята и останалите жилищни сгради в имота, но не към нейната, и нямат самостоятелно битие. Поради това е невъзможно да бъдат придобити по давност тоалетна, навес и др. Сочи, че от представената от самата ищца данъчна оценка се доказва, че същата никога не е владяла постройките за себе си. Тя е декларирала и плащала данъци през годините само за собствената си сграда, но не и за постройките, които претендира. Жилищната сграда на ищцата е била и е със самостоятелен вход откъм улицата, за достъпа до нея не е необходимо да се влиза в двора, което опровергава твърденията на ищцата, че тя е своила тези постройки за себе си по начин, който да изключи напълно фактическата власт на останалите съсобственици.

Първоинстанционният съд е приел по отношение на ответниците, че ищцата е собственик на основание давностно владение на еднофамилна едноетажна жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.6 с предназначение баня и тоалетна и едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.5 от 27 кв.м, находящи се в поземлен имот с идентификатор 35167.504.1135. В мотивите обаче е приел за установено, че от 2005 г. - годината на закупуване на имота от Д. Й., процесната сграда 35167.504.1135.6 е била с предназначение, имащо обслужващ характер - баня и тоалетна. Приел е за установено, че в жилището на ищцата нямало баня и тоалетна като банята и тоалетната в двора се ползвали единствено от Д. и семейството ѝ повече от 20 години. Приел е, че тези обстоятелства доказват упражняването на фактическа власт от нейна страна върху процесната сграда, както и намерението ѝ за своене. Считайки ги за свои, ищцата била открила партида за ВиК и заплащала консумативи ток, вода. От 2005 г., откогато ищцата закупила и е станала собственик на жилищна сграда 35167.504.1135.2, помещението /баня и тоалетна/ се е ползвало само от Д. Й. и семейството ѝ. Приел е, че е налице категорично намерение за своене на процесните сгради от страна на ищцата. Владението било постоянно, явно и несъмнено и за себе си.

По отношение на едноетажната постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.5, представляваща навес с циментова плоча,

първоинстанционният съд е приел, че ищцата се легитимира като собственик с нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №80, том II, рег. 1426, нот. дело №227/2005 г. по описа на нотариус М. П., в който бил обективиран договор за покупко – продажба на двуетажна къща със застроена площ от 58 кв.м., с идентификатор 35167.504.1135.2, построена в най – югоизточния ъгъл на съсобствен УПИ IX – 11354 от 460 кв.м в кв.123 по плана на град К., при съседни – от двете страни улица и ЦДГ „Ю. Гагарин“. Приел е, че тази едноетажна постройка на допълващо застрояване е приобщена към жилищната сграда, закупена от ищцата и тя е нейна собственост от момента на закупуване на основната сграда, т.е с придобиване собствеността върху жилищната сграда.

Решението е неправилно. Налице е и противоречие между диспозитив и мотиви относно приетото придобивно основание.

По делото не е спорно, че ищцата (сега въззвиваема) е придобила по силата на договор за покупко-продажба от 06.06.2005 г. двуетажна къща със застроена площ от 58 кв.м, построена в най-югоизточния ъгъл на УПИ IX-1135, кв.123 по плана на гр. К., който договор е обективиран в н.а. № 80, т.П, рег. № 1416, н.д. № 227/2005 г. на нотариус М.П. с № 445 по регистъра на НК. Къщата е с идентификатор 35167.504.1135.2. В дворното място има още две жилищни постройки, собственост на ответниците М. Д. И. и Н. Т. И.. Дворното място също е тяхно. Двете жилищни сгради са с идентификатори 35167.504.1135.1 и 35167.504.1135.4. По делото не е спорно, че в дворното място има още две постройки – баня и тоалетна с идентификатор 35167.504.1135.6 и стопанска постройка – навес с лятна кухня с идентификатор 35167.504.1135.5.

Жилищната сграда на ищцата е узаконена с акт за узаконяване № 1 от 12.03.1991 г. Сградата се състои от два етажа. Според заключението на вещите лица от назначената и изслушана съдебно-строителна експертиза на първия етаж има входно предверие със северен вход, стълба за втори етаж към него, преходен кухненски бокс, водещ към баня и тоалетна и дневна на юг; лятна кухня на север със самостоятелен вход от двора. На втория етаж има външно покрито стълбище, водещо до тераса, от която се влиза в коридор и две спални на юг. Лятната кухня е узаконена като затворено помещение и е пространствено свързана с входното предверие на жилищната сграда, т.е. е част от нея. След акта за узаконяване в кадастралния план на града узаконените части са нанесени като едноетажна масивна жилищна сграда, масивна стопанска постройка и навес-лятна кухня. При извършено от вещите лица сравнение между размерите на помещенията по акта за узаконяване и размерите и местоположението на нанесените в кадастралната карта сгради в процесния имот, е констатирано, че жилищната двуетажна сграда е нанесена като сграда 35167.504.1135.2 – жилищна сграда на два етажа (дневна и спални), източната част от сграда 35167.504.1135.3 (кухненски бокс, коридор и баня и тоалетна); постройка от допълващо застрояване - сграда 35167.504.1135.5 (входно предверие и лятна кухня). Заснетото не съответства

на фактическото положение, тъй като сграда 35167.504.1135.3, която е заснета като жилищна еднофамилна, реално функционално е разделена на две части – източна и западна, като всяка от тези части е приобщена към отделно жилище: източната част към жилището на ищцата, а западната – към жилището на ответниците. Сграда 35167.504.1135.5, която по кадастралната карта е постройка от допълващото застрояване, част от нея е лятна кухня, а другата част – масивен навес.

Процесната сграда 35167.504.1135.6 представлява само баня и тоалетна и е постройка от допълващото застрояване. По делото не е спорно, че в жилищната сграда на ищцата няма баня и тоалетна. На мястото, където според акта за узаконяване има баня с тоалетна, има спално помещение.

Освен горните факти и обстоятелства, по делото е установено от свидетелските показания, че входът за къщата на ищцата е от запад, откъм навеса; в къщата няма тоалетна, а ползвали банята и тоалетната, която се намирала до къщата на ответниците (сграда № 6). Тази постройка ползвали М. (става дума за праводателката на ищцата), както и наемателите ѝ. От заключението на съдебно-техническата експертиза се установява, че водозахранването на сгради 2, 3, 5 и 6 не е директно от уличната водозахранваща мрежа на града, а от сграда 1 през водомер „В“, което го прави част от вътрешната сградна инсталация и цели само вътрешни неофициални измервания на количествата вода. Партида № 101053122 е с единствен титуляр Д. И. Й.. Няма данни за дата на откриване на партида, но е закрыта на 06.02.2020 г. на основание Констативен протокол №11217. По партидата са заплащани всички фактури. На същия адрес има регистрирани още две партиди: 101052153 с титуляр Д. И. Д., и № 101052154 с титуляр Н. Т. И. (предишен титуляр Т.Х.М. – съпруг на праводателката на ищцата, М.Д.Д.).

Предявеният иск е положителен установителен за собственост, което предполага съдебно-потвърдително установяване срещу ответника, че ищецът действително притежава вещното право върху имота, предмет на спора. Съгласно чл. 77 ЗС правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закона. В случая ищцата сочи две придобивни основания – придобивна давност и покупко-поражба на сгради, обслужващи главната вещ, определено от нея като приращение. Както бе посочено по-горе, предмет на спора са постройките с идентификатори 35167.504.1135.5 и 35167.504.1135.6. По делото е безспорно, че те са такива от допълващото застрояване, не могат да се обособят като самостоятелен обект и имат обслужващ характер. Предмет на придобиване на вещни права са само самостоятелно съществуващи движими и недвижими вещи, поради което нито помощна сграда, построена в чужд имот, нито обслужваща може да се придобива по давност самостоятелно. Процените сгради не са самостоятелни. Те представляват пристройка към жилищна сграда и външна баня и тоалетна. Като такива те не са самостоятелен обект на право на собственост, поради което не може да се придобиват по давност. Т.е. независимо как са ползвани, владението на ответницата не би могло да доведе до придобиване по давност,

независимо колко години е продължило така Р-80-2003, IV г.о.; Р-331-2010, III г.о.; Р-30-2012, I г.о.; Р-295-2014, I г.о.; О-559-2013, I г.о. и др.).

По отношение на второто придобивно основание: В исковата молба ищцата сочи, че от момента, когато е закупила жилищната сграда с идентификатор 35167.504.1135.2, тя е започнала за ползва и постройка с идентификатор 5167.504.1135.5, както и банята и тоалетната – постройка с идентификатор 35167.504.1135.6. По делото е установено, че към момента на покупко-продажбата в жилищната сграда няма санитарен възел – не е бил изграден, въпреки, че в акта за узаконяване и приложенията към него такъв е посочен. Според заключението на вещите лица от съдебно-строителната експертиза на мястото, предвидено за санитарен възел, има обособена спалня. Както бе посочено по-горе, постройка с идентификатор 35167.504.1135.6 не може да се обособи като самостоятелен обект. Тя, с оглед на характера си (баня и тоалетна), е обслужваща жилищните сгради и е принадлежност към тях по смисъла на чл.98 ЗС, поради което следва тяхната собственост. В тази връзка въззивният съд намира, че ищцата неправилно сочи нормата на чл.92 ЗС, която в случая е неприложима, тъй като тя (ищцата) не твърди, че е собственик на дворното място, а твърди, че процесните две сгради са обслужващи спрямо главната вещ – закупената от нея през 2005 г. двуетажна къща, и са ѝ предадени като задължителни. При тези твърдения важи правилото на чл.98 ЗС – принадлежността следва главната вещ, ако не е постановено или уговорено друго. В случая, в нотариалния акт, обективирал покупко-продажбата на жилищната сграда, не е уговорено друго. Свидетелски показания за установяване на друго уговорено при прехвърляне на имота, предмет на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, са недопустими с оглед забраната на чл. 164, ал. 1, т. 1 ГПК.

Предназначението на постройка 35167.504.1135.6 е за задоволяване на битови и физиологични нужди на собствениците, ползвателите и наемателите на жилищните сгради, поради което представлява принадлежност към тези сгради. Външната тоалетна и баня, дори и да не е била включена в нотариалния акт, също е била предмет на покупко-продажбата като принадлежност към продаваната жилищна сграда. Затова нотариалният акт н.а. № 80, том II, рег.№ 1416, нот.дело № 227/2005 г. на нотариус М.П. легитимира ищцата като собственик. От показанията на свидетелите, разпитани пред първоинстанционния съд, се установява, че тази помощна постройка е била ползвана както от ищцата, така и от собствениците и наемателите на другите жилищни сгради, построени в поземления имот. Към тези жилищни сгради обслужващата постройка също представлява принадлежност. Обстоятелството, че към момента на придобиване на правото на собственост от ищцата собствената ѝ жилищна сграда не е имала вътрешна баня и тоалетна не може да обоснове заключение, че процесното помещение обслужва само нейната сграда. Затова няма основание да се приеме, че банята и тоалетната са принадлежност само към жилищната сграда на ищцата. Съдът намира, че няма пречка предвид разпоредбата на чл.98 ЗС, когато в дворното

място има две или повече самостоятелни сгради, както е в случая, несамостоятелна, обслужваща ги постройка, да съставлява принадлежност към всички самостоятелни сгради, като следва тяхната собственост (Р-12-2019, II г.о.). Съгласно чл.162 ГПК, когато искът е установен в своето основание, но няма достатъчно данни за неговия размер, съдът определя размера по своя преценка или взема заключение на вещо лице. Затова, като има предвид това и спецификата и предназначението на несамостоятелната обслужваща постройка (баня и тоалетна), съдът приема, че тя обслужва всяка една от трите жилищни сгради и е принадлежност към тях в равен обем, т.е. по 1/3 ид.ч. В такъв обем съдът намира, че установителният иск за собственост е основателен и следва да бъде уважен.

По отношение на постройка с идентификатор 35167.504.1135.5: Тази постройка също не представлява самостоятелен обект. Тя е второстепенна постройка, предназначена да обслужва жилищната сграда на ищцата, представлява принадлежност към нейната сграда по смисъла на чл.98 ЗС и се прехвърля заедно със собствеността върху жилищната сграда. Както бе посочено по горе, по делото е установено от заключението на съдебно-строителната експертиза, че постройката включва лятна кухня и входно предверие. Лятната кухня е узаконена като затворено помещение и е пространствено свързана с входното предверие към жилищната сграда - там е входът към жилището на ищцата. Постройката е функционално свързана с това жилище, а видно от проектите към акта за узаконяване – и конструктивно. т.е. част от нея. Пространството под навеса се ползва и за склад. След акта на узаконяване в кадастралната план на гр. К., видно от скица № 379/05.04.2005 г. на Община К., са нанесени едноетажна масивна жилищна сграда масивна стопанска постройка, и навес-лятна кухня. Вещите лица сочат още, че след направените замервания на процесния имот – сграда, която е узаконена с акт за узаконяване №1/12.03.1991г. на Община К., е установено, че реалната площ е приблизително равна на тази по акта за узаконяване - на 58 кв.м. Актът за узаконяване е представен като приложение към нотариалния акт за покупко-продажба на жилището на ищцата. Затова съдът счита, че постройка с идентификатор 35167.504.1135.5 също представлява принадлежност по смисъла на чл.98 ЗС към жилищната сграда на ищцата и следва собствеността ѝ.

Предвид на изложеното съдът намира, че е налице основание да се признае за установено, че ищцата е собственик на процесните второстепенни постройки, но не на приетото от първоинстанционния съд основание (давностно владение), а по силата на покупко-продажбата и нормата на чл.98 ЗС. Това налага неговото решение да бъде отменено, а вместо него да бъде постановено друго, с което предявеният иск бъде уважен на другото, претендирано от ищцата основание. С оглед изхода на спора, на основание чл.78, ал.3 ГПК на въззиваемата следва да се присъдят направените по делото разноски общо в размер на 3306,27 евро.

Воден от горните мотиви, Окръжният съд

## РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 184 от 05.04.2024 г., постановено по гр. д. № 74/2023 г. на Районен съд – Казанлък, като вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на Д. И. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, Н. С. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, М. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, и Н. Т. И., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, че Д. И. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\* е собственик на 1/3 ид.ч. (една трета идеална част) от еднофамилна, едноетажна жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.6, с предназначение баня и тоалетна и на едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор 35167.504.1135.5, находящи се в поземлен имот с идентификатор 35167.504.1135, с административен адрес в гр. К., \*\*\* на основание покупко-продажба на жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.2, обективирана в н.а. № 80, том II, рег.№ 1416, нот.дело № 227/2005 г. на нотариус М.П., като нейни принадлежности, като ОТХВЪРЛЯ предявения от Д. И. Й. срещу Д. И. Д., Н. С. Д., М. Д. И. и Н. Т. И. установителен иск за собственост на 2/3 ид.ч. от еднофамилна, едноетажна жилищна сграда с идентификатор 35167.504.1135.6, с предназначение баня и тоалетна находящи се в поземлен имот с идентификатор 35167.504.1135, с административен адрес в гр. К., \*\*\*, като неоснователен.

ОТМЕНЯ на основание чл. 537, ал. 2 ГПК н.а. за констатиране право на собственост № 177, том 5, рег. № 5453, нотариално дело № 823/2022 от 29.12.2022г г. по описа на нотариус М. П., с рег. 445 на НК, в частта с която Н. Т. И. и М. Д. И. са признати за собственици на едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор № 35167.504.1135.5 и на едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор № 35167.504.1135.6 до размера на 1/3 ид.ч. от този имот.

ОСЪЖДА Д. И. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, Н. С. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, М. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, и Н. Т. И., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, ДА ЗАПЛАТЯТ на Д. И. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., \*\*\*, сумата от 3306,27 евро за направените по делото разноси пред всички инстанции.

Решението може да бъде обжалвано пред ВКС с касационна жалба при условията на чл. 280, ал.1 ГПК, в месечен срок от връчването му на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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