

# РЕШЕНИЕ

№ 2743

гр. София, 13.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Любомир Василев

Членове: Калина Анастасова  
Стойчо Попов

при участието на секретаря Донка М. Шулева  
като разгледа докладваното от Стойчо Попов Въззивно гражданско дело № 20221100500265 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

С Решение № 20282956 от 22.12.2020 г., постановено по ГД № 11772 по описа за 2011 г. на Софийски районен съд (СРС), I ГО, 50 състав, допълнено в частта за разноските по реда на чл. 248 от ГПК с Определение № 20113268/11.05.2021 г., е отхвърлен като неоснователен предявеният от Н. Й. Б. срещу И. С. А. и П. П. А. (конституирани съгласно чл. 227 от ГПК на мястото на първоначалния ответник П.В. А.) иск с правно основание по чл. 32, ал. 2 от ЗС за разпределение ползването на следния недвижим имот, изграден в степен на завършеност „груб строеж“, а именно: Апартамент № 27, с площ от 128,35 кв. м., състоящ се от 4 стаи, кухня, баня и тоалетна, мокро помещение, преддверие, коридори и 3 балкона, в сградата на бл. 259, вх. „В“, ет. 2, в гр. София, район „Триадица“, ж. к. \*\*\*\*\*, изградена в парцели I, II, III, IV, кв. 133д по плана на гр. София, местност „Красно село-плавателен канал“, с обща площ от 20595,00 кв. м.

Решението е постановено при участието на ЖСК „Б.Х.“ – трето лице – помагач на страната на ответниците И. С. А. и П. П. А..

Решението на първоинстанционния съд е обжалвано от ищеца Н. Й. Б.. Жалбоподателят поддържа, че атакуваният съдебен акт е неправилен, като излага подробни съображения за това в жалбата. Сочи се, че въззивникът ищец е доказал правото си на собственост върху общо 12945/20595 ид. ч. от процесния поземлен имот въз основа на представени три нотариални акта за собственост. Твърди се, че чрез посочените сделки му е

прехвърлена и съответна ид. ч. от построеното в този поземлен имот, тъй като предмет на принудително изпълнение са били както дворното място, така и построеното в него. Твърди се, че ищецът се легитимира като собственик на ид. ч. от изградените в имота постройки и на основание уредената в чл. 92 от ЗС презумпция. Сочи се, че ответниците не са оборили официалната удостоверителна сила на нотариалните актове, не са провели и пълно обратно доказване за оборване на презумпцията по ч. 92 от ЗС. Твърди се, че нотариусът, изповядал процесните сделки, се е уверил, че предмет на изпълнение е било дворното място с изрична констатация на съдебния изпълнител, че същото е изцяло застроено. Твърди се, че полза на праводателят на ищцата ЖСК „Б.Х.“ не е учредено валидно право на строеж, с оглед на което същият не е притежавал право на собственост върху процесния апартамент. Въззивникът ищец счита, че искането му по чл. 32, ал. 2 от ЗС е основателно. Ето защо отправя искане до СГС като въззивна инстанция да отмени обжалваното първоинстанционно решение и вместо него да постанови друго, с което да разпредели ползването на имота.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от въззиваемите И. С. А. и П. П. А., с който изразяват становище за неоснователност на депозираната жалба по съображения, подробно изложени в отговора, като се прави и препратка и към изложеното в отговора на исковата молба. В тази връзка моли първоинстанционното решение да бъде потвърдено.

Срещу Определение № 20113268/11.05.2021 г. е постъпила частна жалба от ищеца Н. Й. Б.. Твърди се, че в производството по чл. 32, ал. 2 от ЗС не се дължат разноски, не са представени доказателства за заплащане на адвокатското възнаграждение и освен това не е разгледано от СРС направеното от ищеца възражение за прекомерност. Ето защо моли посоченото определение да бъде отменено.

В срока по чл. 276, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор на частната жалба от ответниците И. С. А. и П. П. А., с който се изразява становище за неоснователността на частната жалба по съображения, подробно изложени в отговора. В тази връзка молят частната жалба да бъде оставена без уважение.

*Софийски градски съд, като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, намира за установено следното от фактическа и правна страна във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт:*

Съгласно чл. 269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от релевираните в жалбата въззивни основания.

Процесното първоинстанционно решение е валидно и допустимо в обжалваната част. Не е допуснато и нарушение на императивни материални норми.

При произнасянето си по правилността на обжалваното решение, съгласно чл. 269, изр. второ от ГПК и задължителните указания, дадени с т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по т.д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС, въззивният съд е ограничен до релевираните във въззивната жалба на ответника оплаквания за допуснати нарушения на процесуалните правила при

приемане за установени на относими към спора факти и на приложимите материално правни норми, както и до проверка правилното прилагане на релевантни към казуса императивни материално правни норми, дори ако тяхното нарушение не е въведено като основание за обжалване.

В този смисъл настоящата съдебна инстанция трябва да се произнесе само по релевираните във въззивната жалба оплаквания, като в останалата част препраща към мотивите на първоинстанционното решение по реда на чл. 272 от ГПК.

Депозиранията въззивна жалба е допустима. Същата е подадена в законоустановения срок, срещу подлежащ на обжалване акт на първоинстанционния съд, от процесуално легитимирано лице и при наличието на правен интерес от обжалването.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Първоинстанционният съд е сезиран с иск с правно основание по чл. 32, ал. 2 от ЗС.

Основателността на иска за разпределяне ползването на общата вещ от районния съд се обуславя от наличието на следните предпоставки (юридически факти), а именно: процесният имот да се намира в режим на съсобственост между ищеца и ответниците и кумулативно с това да е налице една от двете алтернативни предпоставки – невъзможност за образуване на мнозинство или решението на мнозинството да е вредно за общата вещ.

От казаното следва, че активно и пасивно легитимирано по иск за разпределение ползването на съсобствена вещ може да бъде единствено лице, имащо качеството съсобственик на общата вещ.

Съгласно разясненията, дадени в т. 2 от Тълкувателно решение № 13/2012 г. на ОСГК на ВКС в производството по иск с правно основание по чл. 32, ал. 2 от ЗС съдът във всички случаи изследва дали е налице съсобственост между страните и какви са квотите им в съсобствеността. Поради това няма основание да се откаже на страните именно в рамките на това производство да бъдат разгледани всички техни възражения и доводи, относими към предмета на делото, включително възраженията им относно правата им в съсобствеността, представляващи по съществото си преюдициални спорове за собственост.

В настоящия случай въззивникът и ищец в първоинстанционното производство Н. Й. Б. въз основа на Нотариален акт за дарение на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията – София, под акт № 24, том LVII, № от вх. рег. 20360/25.05.2009 г. (95/20595 ид. ч. от А.З.Н.), Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията – София, под акт № 10, том LVII, № от вх. рег. 20335/25.05.2009 г. (12000/20595 ид. ч. от А.З.Н.) и Нотариален акт за дарение на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията – София, под акт № 37, том LI, № от вх. рег. 20179/19.05.2010 г. (850/20595 ид. ч. от Й.К. Б. и В. Н.Б.) се легитимира като собственик на 12945/20595 ид. ч. от следния поземлен имот, а именно: парцел I, II, III и IV от кв. 133-д по плана на гр. София, местността „Красно село – Плавателен канал“, с обща площ от 20595 кв. м. със Заповед № РД-09-50-83/24.02.2000 г. на главния архитект на град София е одобрен ЧРП, съгласно който парцели I, II, III и IV от кв. 133-д представляват част от парцел V (стар) от кв. 133-д,

местност „Красно село – Плавателен канал“, при граници: бул. „Тодор Каблешков“, улица и парцел I, II от кв. 133-в, улица и парцел II от кв. 133-б, кв. 133-г, новопроектирана улица.

В описания поземлен имот е изграден \*\*\*\*\*, в който се намира процесния апартамент № 27.

Ищецът твърди, че по силата на уредената в чл. 92 от ЗС презумпция същият е станал собственик по приращение и на съответната идеална част от апартамент № 27, като в описаните актове за собственост е посочено, че по силата на приращението (чл. 92 от ЗС) и чл. 496, ал. 2, изр. 1 от ГПК процесният недвижим имот се прехвърля заедно със съответните идеални части от построеното в него.

С Постановление от 03.02.2009 г., постановено по ИД № 20088510401559 по описа на ЧСИ М.П., рег. № 851 при КЧСИ, с район на действие СГС, влязло в сила на 25.03.2009 г., ЧСИ е възложил на А.З.Н. 12095/20595 ид. ч. от описания поземлен имот. Изпълнението по ИД № 20088510401559 е насочено спрямо посочения поземлен имот с наложена на 11.12.2008 г. възбрана (съгласно задължителните указания, дадени в т. 1 от ТР № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС), като на 15.12.2008 г. е извършен и опис. В протокола за опис е посочено, че имотът е изцяло застроен.

По отношение на праводателите Й.К. Б. и В. Н.Б.. Същите са придобили 850/20595 ид. ч. от процесния поземлен имот с Постановление за възлагане от 24.08.2009 г., влязло в сила на 23.09.2009 г., постановено по ИД № 20088580400017 по описа на ЧСИ У.Д., рег. № 858 при КЧСИ, с район на действие СГС. Върху поземления имот е наложена възбрана на 15.02.2008 г. и същият е описан, съгласно протокол от 28.05.2009 г. В протокола е посочено, че имотът е изцяло застроен.

От Конститутивен протокол № АГ-94-2665/23.Х.2007 г. по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ на Столична община, район „Триадица“ за степен на завършеност на \*\*\*\*\*, се установява, че сградата е изградена в степен на завършеност „груб строеж“ по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ, като с Конститутивен протокол № АГ-94-3244/06.ХП.2007 г. по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ на Столична община, район „Триадица“ е уточнено, че \*\*\*\*\* е изграден в степен на завършеност „груб строеж“ към момента на насочване на изпълнението върху поземления имот.

От изложеното следва, че към момента, в който изпълнението е насочено към процесния поземлен имот, находящата се в него сграда – \*\*\*\*\*, вече е била на етап „груб строеж“, което е констатирано с надлежен административен акт, респективно сградата е била самостоятелен обект на собственост, отделен от поземления имот, в който е изградена. Казаното е в съответствие и с указанията, дадени с Тълкувателно решение № 1/2011 г. на ОСГК на ВКС, според което съгласно чл. 181, ал. 1 и 2 ЗУТ правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж. След това разпоредбата се извършва с цялата сграда или със самостоятелни части от нея. Следователно разпоредбата определя завършването на грубия строеж като момент на придобиване на собственост за обектите в цялата сграда. Законната дефиниция на понятието „груб строеж“ също се съдържа в ЗУТ.

Според § 5, т. 46 от Допълнителните разпоредби това е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или в различна степен на изпълнение на довършителните работи. От този момент се счита, че е възникнал обектът на суперфициарна собственост. Дотогава строежът представлява недвижим имот по смисъла на чл. 110 ЗС като част от незавършена сграда, която е прикрепена към земята, но не е отделен обект на собственост и правото на строеж все още не е упражнено.

От друга страна, възбранен, описан, изнесен на публична продан и възложен с постановление на съдебния изпълнител е бил единствено поземленият имот. За да приемем обратното, като самостоятелен обект на собственост сградата (респ. находящите се в нея самостоятелни обекти) е следвало да бъде надлежно индивидуализирана с посочване на присъщите □ индивидуализиращи белези – номер, местонахождение, застроена площ, граници, предназначение, етажност и други, евентуално с посочване на данните по чл. 60, т. 1 - 7 от Закона за кадастъра и имотния регистър с приложени скица, скица-проект, схема или схема-проект, издадени от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или нотариално удостоверени преписи от такива, още към момента на възбраната (по арг. от чл. 26, вр. с чл. 24, б. а, б, в, вр. с чл. 6, ал. 1, б. в и ал. 3 от Правилника за вписванията).

Казаното е основание да се направи извод, че предмет на изпълнение е бил единствено поземления имот. Констатацията на ЧСИ Д. и ЧСИ П., че поземленият имот е изцяло застроен, не променя този извод, тъй като застрояването е индивидуализиращ белег на самото дворно място. С цитираните постановления на праводателите на ищеца са възложени само и единствено идеални части от дворното място. И след като неговите праводатели не са били собственици на идеални части от сградата, респ. от процесния апартамент № 27, то и ищецът като техен приобретател не е станал собственик на апартамента, той е придобил единствено голата собственост (*nuda proprietas*) върху земята.

В този смисъл са и задължителните указания на върховната съдебна инстанция, дадени с Тълкувателно решение № 5/2015 г. на ОСГК на ВКС, според което при придобиване на правото на собственост върху недвижим имот на основание публична продан, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и оценена от съдебния изпълнител и спрямо нея не е проведена публична продан, ако същата представлява самостоятелен обект на правото на собственост, не намира приложение правилото на чл. 92 ЗС, за да се приеме, че по силата на постановлението за възлагане е придобита собствеността и върху сградата. Този извод е в съгласие с чл. 63 ЗС, допускащ възможността построената сграда в един имот да бъде обект на собственост отделно от собствеността върху земята, а по аргумент от противното следва да се приеме, че е допустима и обратната хипотеза – прехвърляне на мястото отделно от сградата в него. В този смисъл – че ищецът не е станал собственик и на построеното в имота, са решения на ВКС по сходни казуси, а именно: Решение № 96 от 17.07.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4669/2014 г., I г. о.; Решение № 72 от 15.07.2015 г. на ВКС по гр. д. № 553/2015 г., II г. о..

Предвид това, че ищецът не е доказал, че е материалноправно легитимиран да иска разпределяне ползването на вещта, за която твърди, че е съсобствена, останалите доводи за неправилност на първоинстанционното решение в тази част е безпредметно да бъдат обсъждани.

Ето защо искът с правно основание по чл. 32, ал. 2 от ЗС се явява неоснователен и като такъв същият правилно е отхвърлен от първоинстанционния съд.

Доколкото крайните изводи на въззивния съд съвпадат с тези на първата инстанция, обжалваното решение следва да се потвърди.

По отношение на частната жалба срещу определението на първоинстанционния съд, постановено по реда на чл. 248 от ГПК:

Частната жалба е подадена в рамките на законоустановения срок, от легитимирано лице и срещу подлежащ на обжалване акт на първоинстанционния съд, поради което същата се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество частната жалба е неоснователна.

Въззивният съд намира, че обжалваното определение е правилно по следните съображения.

Вярно е, че в производство по разпределение ползването на съсобствен имот страните трябва да понесат такава част от разноските, включващи заплатени такси и възнаграждения за назначени от съда технически експертизи, съответстващи на размера на дела им в съсобствеността, а относно заплатените от страните възнаграждения за адвокат, разноските следва да останат за всяка страна в обема, в който са направени. Но това разрешение се отнася случаите, в които искането за разпределяне на ползването на общата вещ е разпределено от съда с решение. В случая искането на ищеца по чл. 32, ал. 2 от ЗС е неоснователно, тъй като същият не се легитимира като съсобственик на твърдените от него идеални части от процесния апартамент, с оглед на което същият трябва да понесе отговорност по реда на чл. 78, ал. 3 от ГПК. На следващо място, ответниците са доказали извършването на разноски в размер на 450,00 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение за всеки от тях съобразно указанията, дадени с т. 1 от Тълкувателно решение № 6/2012 г., в приложените договори за правна защита и съдействие е посочено, че адвокатското възнаграждение е платено. Един адвокат може да представлява няколко клиента и доколкото интересите им съвпадат, да извършва общо процесуални действия от тяхно име, но и в този случай и то независимо дали упълномощаването е извършено с един или с отделни самостоятелни актове, налице са толкова договори за извършване на адвокатски услуги и толкова упълномощавания, колкото са и клиентите, съответно упълномощителите и по всеки от тези договори се дължи адвокатско възнаграждение съгласно чл. 36 ЗА. В случая адвокатско възнаграждение не е и прекомерно, тъй като е платено дори в размер под минималния, определен съгласно Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения (НМРАВ).

По отношение на разноските:

При този изход на спора, на основание [чл. 78, ал. 3 от ГПК](#) право на разноси във въззивното производство има единствено въззиваемите ответници. Съгласно задължителните разяснения, дадени в т. 1 от ТР № 6/2013 г. по тълк. дело № 6/2012 г., ОСГТК на ВКС, съдебни разноси за адвокатско възнаграждение се присъждат, когато страната е заплатила възнаграждението. В договора следва да е вписан начина на плащане – ако е по банков път, задължително се представят доказателства за това. Въззиваемият и ответник в първоинстанционното производство П. П. А. е представил договор за правна помощ и съдействие, от който се установява, че за представителство по настоящото дело е уговорено и платено в брой адвокатско възнаграждение в размер на 350,00 лв. По тези съображения на въззиваемия ответник на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК следва да бъдат присъдени разноси в размер от 350,00 лв.

Решението не подлежи на касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 3, т. 2 от ГПК, тъй като иска с правно основание по чл. 32, ал. 2 от ЗС не подлежи на касационно обжалване.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 20282956 от 22.12.2020 г., постановено по ГД № 11772 по описа за 2011 г. на Софийски районен съд, I ГО, 50 състав, допълнено в частта за разностите по реда на чл. 248 от ГПК с Определение № 20113268/11.05.2021 г.

**ПОТВЪРЖДАВА** Определение № 20113268/11.05.2021 г., постановено по ГД № 11772 по описа за 2011 г. на Софийски районен съд, I ГО, 50 състав.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК Н. Й. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ж. к. \*\*\*\*\*, бл. \*\*\*\*\* да заплати на П. П. А., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ж. к. „\*\*\*\*“, сумата от 350,00 лв. (триста и петдесет лева), представляваща заплатено от страната адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред въззивната инстанция.

Решението е постановено при участието на ЖСК „Б.Х.“ – трето лице – помагач на страната на ответниците И. С. А. и П. П. А..

**РЕШЕНИЕТО** не подлежи на касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 3, т. 2 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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