

# Решение № 60022

Номер 60022

Година 19.02.2021

Град Смолян

Районен Съд - Смолян

На 19.01

Година 2021

В публично заседание в следния състав:

Председател:

Секретар:

Прокурор:

като разглежда докладваното от Златанова

Гражданско I инстанция дело

номер

20195440101558

по описа за

2019

година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Ищците С. К. Ж. Н. Ж. Ж и К. Ж. Ж – и тримата от Г. Смолян са предявили субективно съединени ревандикационни иски с правно основание чл. 108 от ЗС срещу М. З. С., А. С. С. и Е. М. С., с които се иска да бъде признато за установено по отношение на ответниците, че ищците са собственици на основание наследство, реализирано строителство и делба на самостоятелен обект - тавански етаж от - жилищната сграда с идентификатор \*\*\*, построена в поземлен имот идентификатор \*\*\*, с площ 871 кв.м., при съседни на имота: \*\*\*\* по КККР на Г. С. за който тавански етаж в СГКК няма отреден идентификатор и да бъдат осъдени ответниците да им предадат собствеността и владението на процесния имот

Претендират за деловодните разноси.

В съдебно заседание от 14.01.2021 г. е допуснато изменение на предявените иски в частта, с която се иска ответниците да бъдат осъдени да предадат на ищците владението върху 2/3 ид.части от процесния имот.

Фактическите твърдения, на които ищците основават исковите, се свеждат до следното:

По силата на нот. акт № 78, том VIII, н.д. № 221/1965 г. на РС С. КМЦ - баща на първата ищца бил собственик на дворно място от 800 кв.м. представляващо имот пл. № 1899, парцел III, кв. 57 по плана на Г. кв. Р от 1934 г. и 1965 г., при граници: главна улица, АР, дере и река. С нот. акт № 19, том IX, нот.дело № 59/1966 г. същият е продал по 1/2 ид.ч. от имота на СБЦ - майката на първата ищца и на ВАС. Със строително разрешение № 119/ 20.06.1966 г. на ВАС е разрешено да построи жилищна сграда на 3 етажа и изба в посочения имот.

С нот. акт № 95, том XX, н.д.. № 279/1978 г. на РС Смолян КМЦ и СБЦ - родителите на първата ищца продали на първата ищца С. Жа и сестра ѝ Р К. И 1/2 ид.ч. от дворното място със застроена и незастроена площ от 400 кв.м., подробно описано по-горе, ВЕДНО С първия етаж и избения етаж от построената в имота жилищна сграда.

На 12.10.1987 г. С. Жа по време на брака ѝ с покойния ЖН Ж. починал на \*\*\* г., и сестра ѝ РИ, заедно с ВАС, като съсобственици на имот пл. № 1899, за който са отредени парцели \*\*\* и VI-\*\*\*\*, кв. \*\*\* по плана на Г. С. кв. Р от 1983 г. сключили договор за доброволна делба рег. № 1110/12.10.1987 г., по силата на който ищцата С. Жа и съпругът ѝ ЖН Ж станали собственици на 1/2 ид. част от застроено и

незастроено дворно място, цялото от 436 кв.м., съставляващо част от имот № 1899, за който с отреден парцел 1У-1899, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р от 1983 г., парцела с уредени регулационни сметки, ведно с избения, втория и таванския етаж от жилищната сграда, построена в парцела, която сграда по КККР на Г. С. одобрени със Заповед № 300-5-26/28.04.2004 г. на Изпълнителния директор на АГКК С. е с идентификатор \*\*\* със застроена площ от 88 кв.м., с 4 етажи, при граници на парцела: улица, В С, място предвидено за паркинг и АР. По КККР на Г. Смолян за имота им е отреден поземлен имот с идентификатор \*\*\* с площ 871 кв.м., при съседни:\*\*\*\*\*

С нот. акт № 135, том I, РЕГ. № 2156, Н.Д. № 126/2011г. на Нотариус АШ, вписан в СВ вх. № 792/17.05.2011 г., акт № 81, том III, н.д. № 503/2011 г. С. Жа и сестра ѝ РИбили признати за собственици и на 435/871 идеални части от Поземлен имот с идентификатор \*\*\* с площ 871 кв.м, при граници:\*\*\*\*\*

След смъртта на ЖН Ж тримата ищци са собственици на избения, втория и таванския етаж от жилищната сграда, построена в посочените по-горе парцел и имот, която по КККР на Г. Смолян е с идентификатор \*\*\*, със застроена площ от 88 кв.м, с брой етажи 4.

По силата на строително разрешение № 6/17.11.1990 г. С. и Ж Жи, заедно с РИизградили при спазване на одобрения архитектурен проект и дадена строителна линия пристройка към жилищната сграда, състояща се от приземен етаж - гаражи, два етажа и тавански етаж. По КККР на Г. Смолян пристройката е с идентификатор \*\*\*.2, със застроена площ 45 кв.м., брой етажи – 4. От таванския етаж на пристройката се влиза в таванския етаж на основната жилищна сграда, който тавански етаж няма самостоятелен вход. По този начин посредством таванския етаж на пристройката могат да ползват и таванския етаж на основната жилищна сграда.

След изграждането на пристройката, с договор за доброволна делба рег. № 115, сключен на 05.01.1998 г. между тримата ищци, АИИ и Р К. И, си поделили пристройката, като \*\*\* и Р И получили в дял и станали собственици на първия етаж от пристройката, ведно с гараж от 17.60 кв.м. и работилница с площ от 17.60 кв.м., ведно с 1/2 ид.ч. от общите части на пристройката, представляваща обособена част към жилищната сграда, построена в парцел \*\*\*, кв. 60 по действащия план на Г. С. кв. Р. По силата на същия договор тримата получили в дял и станали собственици на втория жилищен етаж от пристройката, състоящ се от 1 стая, кухня, сервизни помещения с обща застроена площ 48.19 кв.м., ВЕДНО с ТАВАНСКИ ЕТАЖ от пристройката с площ 48.19 кв.м., ведно с 1/2 ид.части от общите части на пристройката, цялата представляваща обособена част към описаната по-горе жилищна сграда, построена в парцел №1899, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р, с идентификатор \*\*\*.2, със застроена площ 45 кв.м. С нот. акт № 36, том I, н.д. № 848/1998г. на РС Смолян ищците продали описаните по-горе втори жилищен и тавански етаж от пристройката на МИИ, който от своя страна с нот. акт № 165, том II, рег. № 4466, н.д. № 293/2003 г. на Нотариус АС, вписан в СВ вх. № 1784/23.12.2003 г., акт № 15, том V, дело № 1171/2003 г. продал втория жилищен и тавански етаж от пристройката на С. Жа и тя е изключителен собственик на същата.

С нот. акт № 344, том II, н.д. № 1617/1997 г. на Районен съд Г. Смолян тримата ищци продали на ответниците М. и А. С ВТОРИЯ ЕТАЖ етаж със застроена площ от 98.94 кв.м., със самостоятелен вход, състоящ се от кухня, четири стаи, сервизни помещения и складово избено помещение със застроена площ от 12.96 кв.м. от двуетажната масивна жилищна сграда с избен етаж, построена в парцел \*\*\*, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\* по КККР на Г. С. кв. Р, представляваща сграда с идентификатор \*\*\* по КККР на Г. С. със застроена площ 88 кв.м. с брой етажи 4, като последният етаж на същата е таванският етаж, който не са продавали на ответниците.

Към момента на покупката ответниците живели в с. Б\*\*\*, където живеят и сега, но в закупения имот настанили дъщеря си Е. М. С. със семейството ѝ и тя и досега живее там.

През есента на 2010 г. по време, в което не се намирали в Г. Смолян първите двама ответници самоволно започнали да правят преустройство в таванския етаж на жилищната сграда с идентификатор \*\*\*. За целта довели майстор от с. Б\*\*\*и от съществуващите 3 прозореца на таванския етаж на основната жилищна сграда зазидали 2 и направили един голям прозорец от южната страна на жилищната сграда. Когато видели това РИи 3\* Вов предупредили да не се строи, но въпреки всичко строежът продължил. Там, където направили прозореца изградили стая от масивен материал и почти изцяло преградили около 2/3 от таванския етаж на основната жилищна сграда. Когато разбрала това С. Жа на 2 пъти изпратила на ответника М. С. нотариални покани както № 3210/13.10.2010 г. на Нотариус АШ, с която го уведомила, че е против преустройствените дейности в таванския етаж на жилищната сграда и промяната на предназначението му и го поканила доброволно да преустанови преустройствените дейности в 3 дневен срок от получаване на поканата с рег. № 5043/22.12.2010 г. на Нотариус АШ, с която го уведомила, че в срок от 2 месеца от получаването ѝ трябва да освободи и напусне таванския етаж - нейна собственост.

През 2017 г. разбрали, че С. върши нови ремонтни дейности, като поставя допълнителни плоскости от гипскартон и така е затворил изцяло повече от 2/3 от таванския етаж на основната жилищна сграда с идентификатор \*\*\*, като им пречи да ползват собствения им имот и достъпът до него е ограничен. М. и А. С предоставили на дъщеря им Е. и ползването на таванския етаж, но с него се разпорежда М. С. когато идва в Смолян. В собствения му втори етаж от жилищната сграда с идентификатор 6\*\*\* има капандура, от която ответниците осъществяват достъпа си до тавански етаж и са лишили ишците от всякакъв достъп до него.

За описаното С. Жа подава жалба до Районна прокуратура С. като по жалбата ѝ е образувана пр. преписка № 1200 /2017 г. на РП Смолян. В хода на проверката се установили твърдените дейности, както и че М. С. в таванския етаж е обособил помещение от гипскартон с размери 10 на 5 метра. РП приела, че той не е извършил самоуправни действия, тъй като не бил променил първоначалното фактическо положение, а и помежду им нямало възникнал правен спор за вещно, облигационно или друго имуществено право, поради което отказала да образува досъдебно производство по пр. пр. № 1200/2017 г. и прекратила същата. Постановлението на Районна прокуратура е потвърдено с Постановление от 18.01.2018 г. на Окръжна прокуратура Смолян по пр. № 90/2018 г. С постановление от 09.03.2018 г. на Апелативна прокуратура Г. П\*\* по пр. № 565/2018 г. жалбата срещу Постановление № 90/2018 г. на Окръжна прокуратура Г. Смолян е оставена без разглеждане.

В срока по чл. 131 ГПКС ответниците депозират отговор, с който оспорват исконите като неоснователни и молят да бъдат отхвърлени. Претендират за разноски. Твърдят, че ишците не са собственици на самостоятелен обект - тавански етаж от жилищна сграда с идентификатор № \*\*\* по КKKP на Г. С.

Бащата на С. К. Ж. съответно дядо на Н. и К., е чичо на първите двама ответници и между страните по делото е налице родствена връзка. През 1996 г., дъщерите на ответника М. С., една от които е Е. С. са учили в Г. Смолян. М. и А. имали спестявания, с които искали да закупят някакво жилище, за да не живеят децата им на квартира. С този въпрос ответника М. С. се обърнал към бащата на ишцата С. Ж. скоро след което последният му се обадил, като му съобщил, че е намерил жилище и да идва веднага в Г. Смолян с парите. При срещата се оказало, че К. Ж. имал нужда от парите, тъй като внукът му „се забъркал с мутри, които заплашвали да го убият“ — „внукът му бил заложил етажа“. Още тогава първият ответник предал сумата от 4 500 лв., а по-късно приел да закупи етажа, защото така или иначе, пари нямало как да му върнат. Нещо повече, пред лицата, с които се бил забъркал внукът им родителите на С. се оправдали със семейството на ответниците и обяснявали че очакват пари от тях, вследствие на което М. С. също получавал заплахи в т.ч., че щели да „прехвърлят дъщерите му по канали в Гърция и нямало да ги видят повече“. Принуден от ситуацията, М., макар да придобил собствеността, намерил трето лице, на което да продаде имота получените пари да предаде на ишците. След известно време се отказал.

Около година, след закупуването на жилището, в него продължил да живее внукът на ишците, въпреки че дъщерите на М. и А. плащали квартира.

Още при огледите е поддържано, че етажът върви с таванския етаж, още повече, че единственият достъп до тавана е посредством самостоятелния обект, закупен по силата на Договор от 04.07.1997 г., за който е съставен нотариален акт № 344, том II, н.д. № 344 по описа на РС С. притежаван от ответниците. След установяване в жилището през 1998 г. и до днес владение по отношение на таванския етаж се осъществява само и единствено от ответниците, поради което същите са придобили таванския етаж на основание давностно владение продължило за времето 1998 г. до 2008 г., съответно след това и до настоящия момент. От страна на М. и А. лично и Ч. тяхната дъщеря Е. е осъществявано непрекъснато, необезпокоявано владение спрямо обекта - предмет на делото в посочения период, а и до днес. Нито ишците, нито останалите собственици в сградата или в пристройката са имали достъп и /или са искали такъв или пък са оспорвали правата на ответниците.

Таванският етаж принадлежи на ответниците на основание както покупко-продажбата, така и на основание давностно владение, осъществявано явно. В таванският етаж повече от двадесет години ответниците съхраняват свои лични вещи, техника, строителни материали, дървен материал. Само те явно и необезпокоявано го подобряват, почистват, поддържат, ремонтират. Достъп никой друг не е имал и не е искал.

Оспорват като невярно твърдението, че пристройката, заснета в КKKP на Г. Смолян като сграда с идентификатор № \*\*\* 2, е функционално свързана със сградата. На различните нива на пристройката има самостоятелни обекти на кадастъра, които не са функционално свързани с никой от етажите на жилищната сграда.

Таванският етаж на пристройката не е и никога не е бил функционално свързан с таванския етаж в сграда с идентификатор № \*\*\*.

След установяване на фактическа власт на жилището, ответниците правят ремонти на етажа, но е налице спешна нужда от ремонт на покрива и подмяна на керемидите. С. закупува овчарник в с. Б\*\*\*, от където започнал да пренася при всяко идване керемидите, за да спре течовете. До 2010 г., а и

след това ответниците владееят втория етаж и таванския етаж, без противопоставяне от когото и да било, като тогава постигат съгласие да бъде извършен ремонт на покрива, укрепването му и т.н.. Прогнозните разходи са около 10 000 лв., при което Р и С. /Ч. сина й К./ си поделят разходите от по 3 300 лв., и ремонтът започва. Пак тогава по изискване на наетата фирма се изгражда железобетонен пояс и изникват допълнителни разходи. При уведомяването на К., на Р за допълнителните средства, те не само, че не предявяват претенции, но казват „Ние таван нямаме, така че ти си си плащай, ние бяхме до тук!“

Между М. С. и К. Ж. със знанието и на С. са водени разговори за бъдеща продажба на тавана. К. направил предложение да заплати сумата от 10 000 лв. при закупуване, но му било необходимо време за да осигури парите или вземе заем.

Оспорват твърдението в исковата молба, че ответниците лишили ищците от достъп до таванския етаж, напротив, те такъв достъп никога са нямали и не са искали. Единственият достъп до таванския етаж е бил и сега е посредством втория етаж от жилищната сграда. През 1998 г. и до завършване на фактическия състав на давността в жилището на втория етаж живее Е. С. със съпруга си, които осъществяват фактическа власт и върху таванския етаж. В същия е прекарана вода, ток с обща партида с тази на ответниците.

За всички извършвани строителни работи в таванския етаж, ищците са били наясно, нещо повече, К. Ж. въпреки че е знаел за ремонтите, не е възразявал, не се е противопоставял и се е съгласявал с тях, както и Н. и С. и Р, като последните две изнесли сваления дървен материал от покрива, ползвайки го за дърва за огрев.

В съдебно заседание, проведено на 02.06.2020 г. са допълнени фактическите твърдения на ищците, че ответниците не са могли да придобият процесния имот на основание давностно владение, тъй като от построяването на сградата през 1966 г. до 2010 г. именно ищците Ч. техния наследодател КЦ са упражнявали непрекъснато владението върху същия. След покупката през 1997 г. ответниците не са ползвали таванския етаж. В този етаж непосредствено след строежа на сградата през 1966 г., до ремонта на покрива през м. септември 2010 г. – наследодателят на ищците и самите ищци са съхранявали свои вещи останали от строежа – тухли, керемиди, талпи и пр. топуз за почистване на комините, като подходът на ищците към таванския етаж на жилищната сграда е бил посредством врата от таванския етаж на изградената от тях преди 1997 г. пристройка. Така ищците продължили да ползват таванския етаж до ремонта на покрива през м. септември 2010 г. и до преграждането на таванския етаж от ответника С. след м. октомври 2010 г.. КЦ – бащата на първата ищца се е качвал на покрива, за да оправя счупени керемиди и да лови капки и не е разрешавал на никой да се качи в таванския етаж. След покупката през 1997 г. до 2010 г. ответниците не са ползвали този етаж, което не е било и възможно, тъй като те имали само една капандура на втория етаж, водеща към таванския етаж. Ищците по наследство, като собственици на дворното място, по силата на строителството и договора за доброволна делба от 26.10.1987 г. и по силата на непрекъснато осъществявано от тях владение от изграждането на жилищната сграда през 1966 г. до месец октомври 2010 г., са собственици на таванския етаж, като първата от ищците е декларирала жилищната сграда на четири етажа и плаща данък за всички етажи, т.е. плаща данък и за таванския етаж. След ремонта на покрива през месец октомври 2010 г. ответниците без съгласието на ищците и въпреки противопоставянето им започват преустройство на таванския етаж, от който завземат 2/3 и едва след това започват да ползват завзетото, като до момента на предявяване на иска - 23.12.2019 г. в тяхна полза не е изтекла предвидената от закона 10 годишна давност. Неоснователно е и твърдението им, че са собственици на таванския етаж по силата на нотариален акт за покупка на втория етаж от жилищната сграда, както и че Ч. въведените твърдения за упражняване на давностно владение, както от бащата на първата ищца КЦ, така и от неговите наследници в последствие, поради което и оспорват възражението на ответниците, че те са собственици на таванския етаж по силата на нотариалния акт за покупка на втория етаж от жилищния етаж от жилищната сграда и владение от придобиването му до момента.

Допълнени са и възраженията на ответниците, като оспорват като неоснователно твърдението на ищците, че те са придобили имота по силата на давностно владение. Оспорват твърдението на ищците, че са преминавали до тавана или таванския етаж посредством врата, която свързва пристройката с тавана, тъй като тази врата е направена след ремонта на покрива през 2010 г., когато е повдигнато нивото.

В съдебно заседание от ищците се явява лично К. Ж. за тримата адв. М. поддържа исковете и моли да бъдат уважни по изложените съображения в писмената защита.

Ответниците лично и представлявана от адвокат и Р молят исковете да бъдат отхвърлени по изложените в писмената защита съображения. Претендира присъждане на деловодните разноски.

След като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, Съдът установи от фактическа страна следното:

С. К. Ц /Жа/ е родена на 10.03.1952 г. и нейни родители са СБ С. и КМЦ.

КМЦ е починал на 15.06.2012 г. и е оставил за свои наследници трите си дъщери – РИ, С. Жа и АС, последната починала пре 2018 г. и наследена от съпруг В С и децата им ЗСи ЛА /л. 120 и 121/.

По силата на нотариален акт за собственост на придобит имот по закона за реда на прехвърляне на вещни права върху някои недвижими имоти № 78, том VIII, н.д. № 221/1965 г. на РС С. КМЦ /бащата на първата ищца/ е придобил Ч. поупко-продажба дворно място от 800 кв.м., представляващо имот пл. № 1899, парцел III, кв. 57 по плана на Г. С. кв. Р, при граници: главна улица, АР, дере и река.

С нотариален акт за придобит имот по ЗРПВПННИ № 19, том IX, нот.дело № 59/1966 г. на СмРС КМЦ е продал по 1/2 ид.ч. от имота на СБЦ /майката на ищцата С. Жа/ и на ВАС.

Със строително разрешение № 119/20.06.1966 г. на ВАС е разрешено да построи нова жилищна сграда на 3 етажа и изба в посочения имот върху 84 кв.м..

С. К. Ц е сключила граждански брак с ЖН Ж на 27.09.1971 г.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 95, том XX, н.д. № 279/1978 г. на РС - Смолян КМЦ и СБЦ са продали на дъщерите си Р К. И /И/ и С. К. Жа 1/2 ид.ч., представляваща част с площ от 400 кв.м. от дворното място със застроена и незастроена площ, съставляващо парцел III-1899, кв. 57 пжо регулационния план на Г. С. кв. Р, ведно с първия етаж и избения етаж от построената в имота жилищна сграда.

На 26.10.1987 г. С. Ж. по време на брака ѝ с ЖН Ж и с неговото съгласие; сестра ѝ РИ, със съгласието на съпруга ѝ АИ и ВАС, като съсобственици на имот пл. № 1899, за който са отредени парцели \*\*\* и VI-1899, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р, сключили договор за доброволна делба рег. № 1110/12.10.1987 г. При СмРС, по силата на който ВС е получил в дял и изключителна собственост празно дворно място от 279 кв.м., съставляващо част от имот пл. № 1899, за който е отреден парцел VI-1899, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р, който парцел е с уредени регулационни сметки, при граници на парцела: улица, дере, място за паркинг, РИи С. Жа. РИ е получила в дял и изключителна собственост 1/2 ид.част от застроено и незастроено дворно място, цялото от 436 кв.м., съставляващо имот пл. № 1899, за който е отреден парцел VI-1899, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р, който парцел е с уредени регулационни сметки, при граници на парцела: улица, В С, място за паркинг и АР, ведно с първия етаж от жилищната сграда, построена в парцела. **С. Ж а** е получила в дял и изключителна собственост 1/2 ид.част от застроено и незастроено дворно място, съставляващо част от имот пл. № 1899, за който е отреден парцел VI-1899, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р, който парцел е с уредени регулационни сметки, при граници на парцела: улица, В С, място за паркинг и АР, ведно с избения, втория и таванския етаж от жилищната сграда, построена в парцела.

С разрешение за строеж № 6/17.11.1990 г. на РИи С. Жа е разрешено да извършат строителство на пристройка към съществуващата жилищна сграда в парце \*\*\*, кв. 60 по плана на кв. Р, прих спазване на одобрения архитектурен проект и строителна линия.

Ж Ж е починал на \*\*\*\* г. и негови наследници са съпругата му С. Жа и синовете му Н. Ж. Ж и К. Ж. Ж.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 344, том II, н.д. № 1617/1997 г. на нотариуса при СмРС тримата ищци С., Н. и К. продали на ответниците М. и А. С втория етаж етаж със застроена площ от 98.94 кв.м., със самостоятелен вход, състоящ се от кухня, четири стаи, сервизни помещения и складово избено помещение със застроена площ от 12.96 кв. от двуетажната масивна жилищна сграда с избен етаж, построена в парцел \*\*\*, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р, построена в парцел \*\*\*, кв. 60 по плана на кв. Р, който парцел е с площ 436 кв.м..

С договор за доброволна делба сключен на 05.01.1998 г., рег. № 115/09.01.1998 г., сключен между АИИ и Р К. И от една страна и Н. Ж лично и като пълномощник на С. и К. Жи, по силата на който Анатолий и Р И получили в дял и изключителна собственост първия етаж от пристройката с площ 42,82 кв.м., състоящ се от стая, кухня и сервизни помещения, ведно с гараж от пристройката с площ 21,95 кв.м. и работилница с площ от 17.60 кв.м., ведно с 1/2 ид.ч. от общите части на пристройката, представляваща обособена част към жилищната сграда, построена в парцел \*\*\*, кв. 60 по действащия план на Г. С. кв. Р. С., Н. и К. Жи получили в дял и станали собственици на втория жилищен етаж от пристройката, състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения с обща застроена площ 48.19 кв.м., ведно с тавански етаж от пристройката с площ 48.19 кв.м., ведно с 1/2 ид.части от общите части на пристройката, цялата представляваща обособена част към описаната по-горе жилищна сграда, построена в парцел №1899, кв. 60 по плана на Г. С. кв. Р, с обща площ на парцела 436 кв.м..

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 36, том I, дело № 848/1998 г., сключен ан 13.04.1998 г. на нотариуса при СмРС Н. Ж лично от свое име и като пълномощник на С. и К. Жи продал на МИИ втори жилищен етаж от пристройка, състояща се от стая, кухня и сервизни помещения с обща ЗП 49,48кв.м., ведно с тавански етаж от пристройката с площ 49,18 кв.м., както и 1/2 ид.част от общите части на пристройката, която представлява обособена част към триетажната

масивна жилищна сграда, построена в парцел \*\*\*, кв. 60 по плана на кв. Р.

В последствие с друг нотариален акт за продажба на недвижим имот № 165, том II, рег. № 4466, дело № 293/2003 г. по описа на нотариус С. МИИ е продал обратно на С. Жа същия втори жилищен етаж от пристройката, ведно с таванския етаж от пристройката и 1/2 ид.част от общите части на пристройката.

С нотариален акт за собственост върху недвижим имот на основание давностно владение, делба и покупко-продажба № 135, том I, рег. № 2156, дело № 126/2011 на нотариус Ш, съставен по обстоятелствена проверка, РИи С. Жа са признати за собственици на 435/871 ид.части от поземлен имот с идентификатор \*\*\* по КККР на Г. С. целият с площ 871 кв.м., част от който имот образува УПИ \*\*\* и улична регулация, находящ се в кв. 60 по сега действащия план на Г. С. кв. Р, идентичен с част от имот пл. № 1899, образуващ част от УПИИИ-1899, кв. 57 по стария план на Г. С. кв. Р.

С. Жа изпратила на ответника М. С. нотариална покана рег. № 4009/15.10.2010 г., на нотариус с рег. № 613 по РНК Ш, с която го уведомила, че е против преустройствените дейности, извършвани от същия на таванския етаж на жилищната сграда, находяща се в Г. С. ул. Р № 108, както и против промяната на предназначението му и го поканила доброволно да преустанови преустройствените дейности в 3 дневен срок от получаване на поканата. Поканата е връчена на 05.11.2010 г. Ч. Юлиан Миленов Лободов – зет на адресата, живущ в къщата.

С друга нотариална покана с рег. № 5043/22.12.2010 г. на Нотариус АШ, С. Жа е поканила М. С. в срок от два месеца от получаването на поканата да освободи и напусне таванския етаж – нейна собственост и го е предупредила, че в противен случай ще търси правата си по съдебен ред. Поканата е връчена отново Ч. ЮЛ на 05.11.2010 г..

Съгласно скицата на поземлен имот с идентификатор \*\*\*, издадена от СГКК – Смолян /л. 6/, имотът е с площ 871 кв.м., находящ се на ул. „Р“ № 108 и е със съседни: \*\*\* Като собственици на имота са записани РИи С. Жа – притежаващи по 1/2 ид.част от 435 кв.м., сгласно нотариален акт 81/2011 г. В имота са нанесени три сгради - \*\*\* със застроена площ 88 кв.м., брой етажи 4, предназначение жилищна, еднофамилна; \*\*\*.2 със застроена площ 45 кв.м., брой етажи 4, предназначение жилищна и \*\*\*.3 с площ 53 кв.м., брой етажи 2, предназначение – сграда за търговия.

Поради несъгласието с извършваните ремонтни работи на тавана С. Жа подаде жалба пред РП – С. послужила за образуване на пр.пр. 1200/2017 г., приключила с постановление за отказ за образуване на досъдебно производство от 01.12.2017 г.. това постановление е обжалвано пред ОП – Смолян и по образуваната преписка 90/2018 г. е постановено постановление от 18.01.2018 г., с което е потвърден обжалвания. По последвалата жалба пред АП – Пловдив, с постановление от 09.03.2018 г. е оставена без разглеждане жалбата на Жа срещу постановлението на СмоП.

С. Жа е декларирала по реда на чл. 14 ЗМДТ през 2019 г. земя и сграда – къща на 4 етажа с РЗП 86 кв.м., построена през 1966 г. по договора за доброволна делба от 26.10.1987 г.

Видно от издаденото удостоверение от 20.01.2020 г. от СГКК /л. 70/ в сграда с идентификатор \*\*\* с адрес Г. С. ул. „Р“ № 108, няма нанесен самостоятелни обекти.

От представените от ответника М. С. платежни документи за закупени материали и извършени услуги през септември – октомври 2010 г., свързани със строителство /л. 80- 97/, не могат да се правят изводи дали същите са били по повод на извършвани в процесния таван ремонтни дейности.

Съгласно заключението по назначената СТЕ /л. 115-119/ жилищната сграда с идентификатор \*\*\* се състои от избен и два жилищни етажа. Достъп до втори жилищен етаж се осъществява от самостоятелен вход, намиращ се на северната фасада на сградата през площадка на нивото на етажа. На скицата, изд. от СГКК-Смолян (лист 6 от делото) площадката е нанесена като сграда 3. Достъп до така наречения „тавански етаж“ на жилищна сграда с идентификатор \*\*\* се осъществява от входното антре на втори жилищен етаж през отвор на тавана с размери 0,40/0,60 см. „Така нареченият тавански етаж“ на жилищната сграда представлява подпокривно пространство със затруднен достъп през отвор, намиращ се на тавана на входното антре, който служи за достъп до подпокривното пространство при ремонт и поддръжка на покривната конструкция и покривното покритие. С ремонта на покривната конструкция на жилищната сграда през 2010 г. е направено задигане на съществуващия надзид, изпълнен е бетонов пояс, като височината на надзида се е получила 1,40 м.. Височината на подпокривното пространство в най-високата част, измерена на място, е 2,90 м..

„Таванският етаж“ - подпокривно пространство на жилищната сграда е преградено с дървена конструкция и плоскости по късата страна на жил.сграда, като са се оформили две пространства. Около 2/3 от подпокривното пространство е с достъп през отвора на тавана на входното антре на втори етаж на жилищната сграда. В това подпокривно пространство е изградено едно помещение с размери 3.00/5.00 м, а останалото пространство с формата на буквата „Г“ е с рамери 7.00/3.00 м и 4.00/5.00 м. До около 1/3 от подпокривното пространство има достъп от таванския етаж на пристройката.

Размерите на таванския етаж - подпокривно пространство на жилищната сграда в план са 11,00/8,00 м, застроената площ е 88,00 кв.м и обемът е около 190 куб.м.

Пристройката към жилищната сграда е нанесена на скицата, изд. от СГКК- Смолян (лист 6 от делото) като сграда 2. Съгласно одобрения на 12.12.1989 г. проект за изграждане на пристройката, тя се състои от приземен етаж с гараж и работилница и два етажа с дневна и столова. Достъп до гаража се осъществява от юг през дворното място и от него има достъп до работилницата. Достъп до първи етаж на пристройката се осъществява от югоизточната стая на първи жилищен етаж на жилищна сграда с кратък № 61.1. Достъп до втори етаж на пристройката се осъществява от югоизточната стая на втори жилищен етаж на жилищна сграда с кратък № 61.1. В одобрения проект за изграждане на пристройката не е предвиден достъп /стълбище/ до подпокривното пространство на същата, както и вход или свързване с таванския етаж - подпокривно пространство на жилищната сграда.

От огледа на място се установява, че достъп до втори етаж на пристройката се осъществява от тротоара на ул. „Р“ по дървена паянтова рампа, покрита с платна от ламарина и същата рампа от площадката на северната фасада на жилищната сграда. От втори етаж на пристройката по много стръмна бетонова стълба с голяма височина и малка ширина на стъпалата се осъществява достъп до таванския етаж на пристройката. След ремонта от 2010 г. на покрива на жил. сграда между пристройката и подпокривното пространство на жилищната сграда е изградена стена от тухлена зидария. В момента е изпълнен отвор и е поставена каса за врата към 1/3 от подпокривното пространство на жилищната сграда.

По фасадите на жилищната сграда има следи от три броя малки прозореца, намиращи се под стрехите на покрива - един на южната фасада и два на западната фасада. В момента на мястото на единия от прозорците на западната фасада е монтиран нов прозорец с размери 0.80/0,60 см. Другите два прозореца са зазидани. Южният скат на покривната конструкция на жилищната сграда частично е задигнат и е изпълнен прозорец с рамери 1,60/1,80 м..

Жилищната сграда с идентификатор \*\*\* няма самостоятелен тавански етаж. Таванският етаж - подпокривно пространство на жилищната сграда не е обособен като самостоятелен обект.

Според допълнителното заключение по СТЕ /л. 155-158/ жилищната сграда е изградена от два жилищни етажа и изба. При направена проверка в Община Смолян не е открит одобрен проект за изграждане на жилищната сграда, от който да се направи заключение какво е предвиждал проекта за покривната конструкция на сградата. От извършеният на място повторен оглед се установява, че жилищна сграда с идентификатор \*\*\* се състои от избен и два жилищни етажа. Достъп до втори жилищен етаж се осъществява от самостоятелен вход, намиращ се на северната фасада на сградата през площадка на нивото на етаж. Достъп до така наречения „тавански етаж“ на жилищна сграда с идентификатор \*\*\* се осъществява от входното антре на втори жилищен етаж през отвор на тавана с размери 0,40/0,60. Така нареченият „тавански етаж“ на жилищната сграда представлява подпокривно пространство със затруднен достъп през отвор, намиращ се на тавана на входното антре, който служи за достъп до подпокривното пространство при ремонт и поддръжка на покривната конструкция и покривното покритие.

Пристройката към жилищната сграда е нанесена на скицата, изд. от СГКК-Смолян (лист 6 от делото) като сграда 2. Съгласно одобрения на 12.12.1989 г. проект за изграждане на пристройката, тя се състои от приземен етаж с гараж и работилница и два етажа с дневна и столова. Достъп до гаража се осъществява от юг през дворното място и от него има достъп до работилницата. Достъп до първи етаж на пристройката се осъществява от югоизточната стая на първи жилищен етаж на жилищна сграда с кратък № 61.1. Достъп до втори етаж на пристройката се осъществява от югоизточната стая на втори жилищен етаж на жилищна сграда с кратък № 61.1. С одобрения проект за изграждане на пристройката не е изготвено разпределение на тавански етаж на пристройката. На лист 3/4 от одобрения проект – вертикален разрез (лист 18 от делото) е нанесен етаж, наименован „таван“. От одобрения проект за изграждане на пристройката не е ясно как се осъществява достъп от втори етаж на пристройката до т.н. „таван“ както и вход или свързване на т.н. „таван“ на пристройката с таванския етаж – подпокривно пространство на жилищната сграда.

Достъп до втори етаж на пристройката се осъществява от нивото на тротоара на ул. „Р“ по рампа от метални греди, платна от ламарина върху гредите и метален парапет и същата такава рампа от площадката на северната фасада на жилищната сграда. От втори етаж на пристройката по много стръмна бетонова стълба с голяма височина и малка ширина на стъпалата се осъществява достъп до таванския етаж на пристройката. След ремонта от 2010 г. на покрива на жил.сграда между пристройката и подпокривното пространство на жилищната сграда е изградена стена от тухлена зидария. В момента е изпълнен отвор за врата, поставена е каса за вратата и на място се намира и крилото на вратата. От този отвор се осъществява достъп към 1/3 от подпокривното пространство на жилищната сграда.

От лист 4/4 – фасади (лист 19 от делото) на представения по делото одобрен проект за изграждане

на пристройката е видно, че проектът е предвиждал промяна на покривната конструкция на жилищната сграда в източната му част. От проекта може да се направи извод, че височината на образуваната стена между жилищната сграда и пристройката би трябвало да е изпълнена с височина от 1,90 м, т.е. би могла да се постави врата с по-малка височина от стандартната височина на вратите, която е 2 м. След извършения ремонт на покрива през 2010 г. и задигане на надзид е било възможно да се постави врата с височина от 2 метра за достъп от таванския етаж на пристройката към таванския етаж на сградата с идентификатор № \*\*\* по КККР на Г.Смолян.

След преглед на представените към отговора на исковата молба експедиционни бележки, квитанции, касови бонове и други се установява, че материалите, описани в тези документи, са относими по вид към извършения през 2010 г. ремонт на покрива. За количеството на материалите при ремонта на покрива би могло да се отговори след подробно измерване на извършения ремонт и изготвяне на количествена сметка.

От извършения оглед на избения етаж на жилищната сграда се установява, че достъп до избения етаж се осъществява от дворното място; етажът се състои от входно антре, коридор, две стаи, дневна с кухненски бокс и сервизно помещение – баня с тоалетна. В момента на огледа избеният етаж се ползва като жилищен.

От проверката на кадастралната карта на Г.Смолян установява, че сграда с идентификатор №\*\*\* е нанесена като еднофамилна жил.сграда, брой етажи 4, ЗП-88 кв.м..

Преди осъществяването на ремонта на покрива на процесната жилищна сграда и изграждането на надзид на тавана достъп от таванския етаж на пристройката към таванския етаж на сградата с идентификатор №\*\*\* по КККР на Г.Смолян би бил възможен, но през врата с височина от 1,80 м.. Проектът за изграждане на пристройката е предвиждал функционална свързаност на пристройката с втори жилищен етаж на сграда с идентификатор №\*\*\* през югоизточната стая етажа. Избитата понастоящем врата между тавана на пристройката и тавана на сграда с идентификатор \*\*\* по КККР на Г. Смолян не е предвидена в одобрения проект за изграждане на пристройката. Таванският етаж на пристройката е свързан с таванския етаж на основната жилищна сграда и те са разположени на едно ниво. Достъп до таванския етаж на пристройката се осъществява от втори етаж на пристройката по много стръмна бетонова стълба с голяма височина и малка ширина на стъпалата. В момента между пристройката и подпокривното пространство на жилищната сграда е изградена стена от тухлена зидария и е изпълнен отвор за врата, поставена е касата на вратата и на място се намира и крилото на вратата.

Съдът кредитира заключенията на вещото лице като обективно и компетентно изготвени, същите не са оспорени от страните.

В съдебно заседание ответникът М. С. признава факта, че е направил преграждане на тавана, като е направил една стая. Ответниците признават, че владеят целия тавански етаж, но твърдят, че ползват само преградената част.

На поставените по реда на чл. 176 ГПК въпроси ответникът К. Ж отговаря, че е дал съгласие на М. С. за ремонт през август/септември 2010 г. на тавана и на покрива, смяна на керемиди. Общата сума на ремонта била 10 000 лв. и трябвало да си разделят парите. Той превел парите. Знаел, че ще се сменят керемидите на покрива. За самия таван не са говорили. Вратата е избита по време на ремонта от майстори от фирмата, понеже прозореца, през който имало достъп от пристройката към тавана на къщата бил зазидан. Прозорецът бил в ляво от мястото, където сега се намира вратата. Височината на този таван е задигната, за което той не е давал съгласие. Докато текъл ремонтът майка му звъняла няколко пъти на С. да спре ремонта. Не била съгласна да се вдига височината на тавана. Не му е казвал да прегражда където иска, защото така или иначе не може да влиза. Отрича да са се разбирали с М. да прегражда тавана, а само да си държи багаж там. До ремонта се качвал на тавана само веднъж и М. не е имал багаж. Там имало строителни материали на дядо му. М. не го е питал дали може да прегради тавана през тоалетната. През годините на тавана е ходил единствено дядо ми, за да прави ремонти. Няма участие в изграждане на стените на тавана, нито в правенето на поясите, защото не са го карали да ги прави. Исква да бъде възстановен тавана в положението, в което е бил.

В хода на съдебното дирене са разпитани свидетелите Х, С, И, К, Л и С.

Според показанията на свид. Х къщата е на три етажа с таванско помещение и пристройка до нея. Пристройката я направили Р и С и баща им. Пристройката била по-висока и от терасата на пристройката, през едно прозорче се влизало в тавана на жилищната сграда. Дядо Коста не го било страх да влиза, тъй като бил пожарник и двамата се провирали прозореца, за да сменят керемиди и да чистят комините, дъски му е подавал на покрива. След 2008 г. също се е качвал на покрива, когато РИго е викала. Последно когато е влизал на тавана вътре нямало вещи, капандуратата от етажа на М. била закована от Коста и до 2008 година капандурата винаги била закована. Преди 2008 г. до тавана се стигало от капандурата, а след това през пристройката през малко прозорче. На



тавана освен дъски и керемиди е имало и талпи, топуз за комините.

От разпита на свид. С се установява, че през 1997 г. синът на С. закъсал с финансите и се наложило този етаж да бъде продаден наново. Уговорката била да се плаща в долари, а ответникът плащал в левове по курса за деня. Смята, че когато майка му и баща му продали жилището на ищцата С покривното пространство било към този етаж. Леля му продала само етажа и долу една изба, без подпокривното пространство. Капандурата, през която ставало качването към покрива била закована от дядо му КЦ. В подпокривното пространство дядо му имал складирани керемиди, греди, дъски, за ремонт на покрива, инструменти за чистене. Дядо му влизал от страни, от новата пристройка, за да чисти комини и евентуално да сменя керемиди през един прозорец от предната част на къщата. Прозореца водил от пристройката към подпокривното пространство. Ремонтът на покрива бил през 2009/2010 г. Когато се започнал ремонтът на покрива, трябвало само от едната страна да се задигне, за да стане покрива на три ската, отпред бил оставен един голям прозорец. Лелите му Р и С му казали, че това се прави тяхно разрешение. Може би една година след ремонта на покрива по молба на леля му С се качил горе и видял, че 2/3 са заградени с кнауф и е направена една стая. Тогава отново заковали капандурата, която по време на ремонта е била отворена, тъй като братовчед му К. Ж е дал разрешение на М. да си сложат някакви кашони в подпокривното пространство. Подпокривното пространство до ремонта на покрива го ползвал от дядо му к., който заковал капандурата когато етажът бил продаден на ответниците. До ремонта няма информация М. да е ползвал подпокривното пространство.

Според свид. И къщата е строена от баща ѝ В С. Избеният етаж и първият етаж са на КЦ, а вторият и таванският на В С. След това В решил да си построи нова къща, в преотстъпения парцел и той продал етажа на С. Жа – втория етаж с таванския етаж. В ги продал на сестра му. Строителното разрешение било за етаж, но тъй като не стигнали средствата, се изградили на 50/60 см. стени и се сложил покрива. През 1997 г. С., заедно със синовете си, продала етажа си на М., само втория етаж, без таванския етаж. От построяването на къщата до 2010 г. винаги баща ѝ се е качвал на този тавански етаж. Първо се качвал от капандурата на втория етаж до продажбата през 1997 г. След това се качвал от пристройката през едно прозорче. Сега на тавана има строителни материали, керемиди от стария модел, талпи, дъски, мрежа, топуза, с който се чистели комините. През 2010 г. покривът бил за ремонт. Капандурата до 2010 г. винаги е била закована. За ремонта се договорили с М. всички да дадат по 3 300 лв., които платили на ОК срещу разписки. Когато седнали да преговарят, говорили за основен ремонт на самата конструкция на покрива, да се смени дървената част, нови керемиди, улуци, хартия. За подпокривното пространство не се е споменавало нищо, не са говорили за повдигане на пояси. След като свършил ремонта веднага след това М. започнал да кове нагоре. Имало три прозореца, двата били на запад и друг на юг, през който влизал на тавана баща ѝ. М. накарал наетата фирма за ремонта да ги зазида и баща ѝ много се ядосал, защото вече нямали достъп до тавана. Тя се обадила на О от фирмата и още същия ден отворили вратата и я сложили. Когато М. започнал да прегражда, дори майсторът я извикал да ѝ каже колко хубаво ще стане, а тя отговорила, че това е на сестра ѝ по нотариален акт. До 2010 г. М. и семейството не са имали багаж в пристройката. До 1997 г. майка ѝ слагала там обувките, битови вещи. До 2010 г. татко ѝ се грижил за тавана. Таванският етаж е едно помещение, без прегради, без ток, без баня и тоалетна. Таванският етаж бил по разрешение за етаж, но останал на височина 60/70 см. и след това е направен покривът. При ремонта тези стени не са съборени, но е изградена допълнителна височина, има сложен пояс. От пристройката няма подход към етажа на Е.. Пода на пристройката и на тавана са на едно и също ниво.

Според свидетелката К – наемателка на етажа на ответниците от 1998 г. до 2000 г. над този етаж имало таван. На входа при влизане имало капандура, не много голяма. Виждала е М. да се качва Ч. преносима стълба и да оставя ненужни вещи на тавана. Твърди, че е нямало спор и капандурата не е била закована..

Свидетелката Л твърди, че през 2010 г. се ремонтирал покрива, като М. е закупувал материали и си направил една стая на тавана. Преди това нямало нищо там. Качвали се по една стълба, за да се остави стар багаж. За да се качат съседите на тавана трябвало да влезнат на коридора в етажа на Е. и през една стълба да се качат. Имало капандура. Слагала се една дървена стълба. Свидетелката също се е качвала и е оставяла чували и кашони горе, било като склад за багаж. Отрича капандурата да е била закована. Правил се основен ремонт на покрива, след което М. обособил стая, в която да се оставя багажа.

Според показанията на свид. С когато М. купил етажа той му казал, че печели и таван. Твърди, че десет години след като купил етажа М. е поддържал покрива, след това направил големия ремонт. Когато се махнали гредите поясът се повредил и се наложило да се прави кофраж и да се прави бетонен пояс около 30 см. След това са наредени един - два реда тухли. Ремонтът бил август – септември преди около десет години. Капандурата се намира точно пред входната врата. Трябваше

да се сложи стълба, за да се качи някой на тавана. Твърди, че се е качвал на тавана и преди и след ремонта. След големия ремонт предложил на М. да направи горе нещо за багаж. За седем дни направил малка стая за багаж. Преди ремонта М. имал няколко кашона, друг багаж не е виждал. Таванът бил нисък. От пристройката твърди, че е нямало никакъв достъп, а единственият вход бил през капандурата над входната врата. В момента капандурата е извън стаята. Горе е пълно с паяжини, таванът е гредоред. Керемиди докарали от Б, разтоварили ги и ги оставили на тавана, качвали се по стълба от улицата директно на покрива.

Съдът кредитира показанията на двете групи свидетели относно проведената ремонтна покрива и на тавана на къщата, в която посока са еднопосочни и безпротиворечиви. Съдът е кредитира показанията на свидетелите на ответника досежно твърденията, че ответниците са ползвали тавана още от закупуването на етажа им, тъй като са налице безпротиворечиви показания на свидетелите на ищите, които не са заинтересовани от изхода на спора – свид. Х и С, че след продажбата на етажа от С. Жа на М, КЦ заковал капандурата, осигуряваща достъп от преддверието на етажа към тавана, а в тавана достъпвал лично и със свидетеля Х през прозорче от терасата на втория етаж на пристройката и на тавана е скрадирали необходими материали за почистването на комините и за ремонт на покрива. Това продължило до момента на завършването на ремонта от ответника С..

Видно от разписките на л. 142, на 14.09.2010 г. РИи К. Ж платили на О К 2 000 лв.; 18.09.2010 г. му платили 2 300 лв. и на 21.09.2010 г. му платили 2 300 лв.

Правни изводи:

Съдът е сезиран със субективно съединени ревандикационни искове с правно основание чл. 108 от ЗС. Исковите са процесуално допустими, предявени между надлежно легитимирани страни, от ищите, които смятат, че правото им на собственост се оспорва от ответниците, които неправомерно владеят таванския етаж на процесната жилищна сграда.

За да бъдат уважени ревандикационните искове е необходимо ищите да докажат три кумулативни предпоставки: че са собственици на процесния тавански етаж, че имотът се владее от ответниците и че го владеят без правно основание.

Няма спор, че предмет на договора за доброволна делба от 26.10.1987 г. е жилищната сграда, построена в имот пл. № 1899, за който е отреден парцел \*\*\*, кв. 60 по плана на кв. Р, в изпълнение на строителното разрешение от 1966 г..

По силата на извършената доброволна делба между тримата съсобственици на жилищната сграда, ищата С. К. Жа е придобила по време на брака ѝ сЖН Ж в режим на СИО 1/2 ид.част от застроеното и незастроено дворно място - част от ведно с избения, втория и таванския етаж от жилищната сграда.

Спорът се свежда до това дали към момента на делбата 26.10.1987 г. е съществувал тавански етаж на жилищната сграда, както и към момента на приключване на съдебното дирене.

Съгласно §1, т. 1 ДР на ЗКИР „самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура“ е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение.

В чл. 39 ЗС е предвидено, че съсобствениците могат да си поделят общата сграда по етажи или части от етажи. По същия начин може да се раздели общата сграда и по съдебен ред, ако отделните етажи или части от етажи могат да се използват самостоятелно без значителни преустройства и без неудобства по-големи от обикновените.

В Община Смолян не се открива одобреният архитектурен проект за жилищната сграда – факт установен от ВЛ инж. К.. Безспорно се установи от извършените експертизи и от разпита на свидетелите И и С, че третият жилищен етаж от проекта на жилищната сграда не е построен поради липса на средства, като върху малък надзид над гредоредата над втория жилищен етаж е изпълнен четирискатен покрив. Така практически вместо с тавански етаж, отговарящ на строителните правила и норми, къщата завършва с подпокривно пространство с ниска височина, което не представлява тавански етаж. Съгласно първото заключение на ВЛ инж. К. подпокривното пространство на жилищната сграда не е обособено като самостоятелен обект и за т.нар. от ищите „тавански етаж“, който фактически представлява подпокривно пространство, няма самостоятелен вход от жилищната сграда. Така подпокривното пространство нито може да се ползва самостоятелно, нито е обособено със самостоятелен вход от останалите съседни обособени обекти, в случая жилището на втория етаж на жилищната сграда.

Следователно ищите не се легитимират по силата на договора за доброволна делба и наследство от починалия Ж Ж на трети жилищен етаж, тъй като такъв въобще не съществува както към момента на делбата, така и към настоящия момент. В частта за третия етаж на жилищната сграда договорът за доброволна делба е недействителен поради невъзможен предмет /липса на предмет/. Данъчната декларация на първата ища и плащането на данъци от нея за трети етаж също не е доказателство за собственост, при положение, че е подадена именно въз основа на този договор за доброволна

делба.

Установи се по безспорен начин, че пристройката към жилищната сграда е построена в съответствие с одобрения архитектурен проект. Съгласно проекта достъпът до първия етаж на пристройката става от стая, намираща се в югоизточната част на първия жилищен етаж от къщата, а достъпът до втория етаж от пристройката е предвиден да става от стая, намираща се в югоизточната част на втория жилищен етаж от къщата. В действителност такъв достъп е осъществен на ниво първи етаж, но не е осъществен на ниво втори етаж. Безспорно се установи също, че пристройката е изпълнена изцяло, като е реализиран и третият етаж от нея, съгласно одобрения проект.

Няма спор също, че през 1997 г. с нотариален акт № 344 ищците С., К. и Н. Жи са продали на ответниците М. и А. С вторият жилищен етаж от жилищната сграда.

След построяването на пристройката през 1990 г., през 2010 г. е извършен ремонт на подпокривното пространство от ответника М. С.. При този ремонт е променен видът на покрива на жилищната сграда, като същият от четирискатен е преобразуван в трискатен и е задигнат надзид и е отлят бетонов пояс, върху който са положени гредите на самия покрив. Така е променена и височината на покрива в най-ниската му част – граничещ с надзид и бетоновия пояс. Изградена е на покрива на жилищната сграда стена от тухлена зидария, граничеща с пристройката, с височина 1,90 м..

Безспорно се установи също, че през жилищната сграда достъпът до тавана /подпокривното пространство/ се осъществява през отвора на тавана на входното антре на втория жилищен етаж, който се използва само от ответниците и този достъп не се използва по обективни причини от останалите собственици в сградата – ищците и свид. И. Установи се също, че и преди ремонта на покрива през 2010 г. и след това през малък прозорец, а в последствие през монтирана врата с височина 1,80 м. е осигурен нерегламентиран достъп до подпокривното пространство на жилищната сграда от нивото на третия етаж на пристройката, който не е предвиден по архитектурния проект на пристройката. Този прозорец, до който се стигало Ч. стълба върху навес на терасата на втория етаж на пристройката /свид. Х, С, И/ е бил зазидан при ремонта на покрива, но поради реакцията на родителите на ищцата С. Жа /свид. И/ се е стигнало до поставяне на врата след зазидания прозорец също на нивото на третия етаж на пристройката, през която да се преминава в подпокривното пространство на жилищната сграда.

В Тълкувателно решение № 34 от 15.08.1983 г. по Г. д. № 11/83 г. ОСГК на ВС, което е задължително за съдилищата, е прието, че подпокривното пространство, което има нужната височина, пространство, обем, до което има нормален достъп от стълба и от което могат при спазване на съответните законни изисквания да се изградят отделни обекти или сервизни помещения към обектите в долните етажи, е обща част по предназначение. Преустройството и изграждането на отделни обекти или сервизни помещения може да стане по съгласие на всички етажни собственици и при спазване на законните изисквания за извършване на преустройството. Ако няма решение на съсобствениците, подпокривното пространство остава обща по предназначение част и всеки етажнен собственик може да го ползува, но така че да не пречи на другите етажни собственици.

В настоящия случай от заключението по СТЕ се установи, че в най-високата част подпокривната конструкция е с височина 2,90 м., застроена площ на подпокривното пространство е 88 кв.м., а обемът му е около 190 куб.м.. Установи се, обаче, че до него няма достъп от стълба. Напротив достъпът се осъществява през антрето на етажа на ответниците през подвижна преносима стълба, но няма самостоятелен достъп от стълба в жилищната сграда или извън нея. В този смисъл показанията на двете групи свидетели са еднопосочни и безпротиворечиви. Дори според свид. Х и С, за да достигнат покрива за извършване на подмяна на керемиди, ремонт или почистване на комините, са преминавали през външна подвижна стълба директно от улицата на задната страна на жилищната сграда. Освен това от страна на ищците е било несъгласие, изразено в отправените нотариални покани до ответника М и в подадената жалба до прокуратурата, че се противопоставят както на задигането на зида и посяса на тавана, така и на преграждането на стая от свид М.

Именно поради липса на решение на съсобствениците за преустройство и изграждане на стая в подпокривното пространство, то същото остава обща част по предназначението си и подлежи на общо ползване от всички етажни собственици, по начин, по който не пречи на останалите етажни собственици да упражняват правата си.

В решение № 179/09.03.2010 г. на ВКС, I г.о. по Г.д № 219/2009 г., постановено по реда на чл. 290 ГПК, с което настоящият състав на съда напълно се солидаризира, е прието, че когато подпокривното пространство на сграда, притежавана от двама или повече съсобственици, не е изградено като жилища, ателиета или тавански складови помещения, то това пространство представлява обща част на всички собственици, независимо дали според документа за собственост (нотариален акт, протокол от делба) е посочено, че таванското помещение попада в дял на един от собствениците.

Ищците и първите двама ответници са етажни собственици в жилищната сграда. Следователно като такива те са и съсобственици в общите части на сградата. При етажна собственост, възникнала от

построяването на жилищната сграда от съсобствениците на парцела, общите части не са самостоятелни обекти на права. Такива обекти са отделните жилища, а общите части са нужни само за да могат да се използват отделните жилища.

Съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 1 ЗС дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. По-късни изменения в отделните помещения не се отразяват върху размера на дяловете. Според ал. 3 когато собственикът на етаж или част от етаж прехвърли отделна част от своя имот на друго лице, частта на приобретателя и на отчуждителя в общите части на сградата се определя от съотношението между стойностите на прехвърлената и запазената част по време на прехвърлянето. Същото правило се прилага и при делба.

Освен това следва да се отбележи, че пристройката е функционално свързана с жилищната сграда само на ниво първи жилищен етаж. Същата представлява самостоятелна сграда, със самостоятелно обособени обекти.

В случая не се събраха безспорни доказателства за всички притежавани от ищците обекти в жилищната сграда, тъй като се установи от експертизата, че избеният етаж се ползва като жилищен, състои се от входно антре, коридор, две стаи, дневна с кухненски бокс и сервизно помещение – баня с тоалетна и достъп до него се осъществява от дворното място, а не се установиха площта на същия етаж, както и площта на прилежащи избени помещения, ако има такива към този етаж, респ. гараж, ако ищците притежават такъв в жилищната сграда, поради което и не могат да се правят изводи за притежаваната идеална част от общите части на сградата от ищците.

Не се доказват и твърденията на двете страни за придобиване на подпокривното пространство по давност. В посоченото ТР № 34/1983 г. на ВС е прието още, че подпокривното пространство, което е обща част на сградата, не може да бъде обект на прехвърлителна сделка и на делба, нито да се придобива по давностно владение, докато не бъде променено предназначението му, както и отделните етажни собственици не могат да извършват разпоредителни сделки с притежаваните от тях идеални части от него.

Именно поради посоченото нито ищците са могли да придобият по давност подпокривното пространство, нито ответниците.

При това положение исковете като неоснователни и недоказани подлежат на цялостно отхвърляне изцяло.

За страните остава възможността да разпределят ползването на общото подпокривно пространство, съобразно притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Относно разноските:

И двете страни са заявили искания за присъждане на разноски.

С оглед изхода от спора, на ищците не се дължат разноски.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ще следва бъдат осъдени ищците да заплатят на ответниците направелинето деловодни разноски, които съобразно представения списък по чл. 80 ГПК са в общ размер 1 100 лв., които 1 000 лв. за адвокатско възнаграждение и 100 лв. за вещо лице.

Мотивиран от изложените съображения Смолянският районен съд

## **Р Е Ш И :**

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователни и недоказани субективно съединените искове с правно основание чл. 108 ЗС, предявени от С. К. Ж. ЕГН \*; Н. Ж. Ж. ЕГН \* и К. Ж. Ж. ЕГН \* – и тримата от Г. С. ул. „Р“ № 108 срещу М. З. С., ЕГН \*; А. С. С., ЕГН \* – и двамата от с. Б, общ. Д и Е. М. С., ЕГН \* от Г. С. ул. „Р“ № 108, с които се иска да бъде установено по отношение на ответниците, че ищците са собственици на основание договор за доброволна делба на недвижим имот от 26.10.1987 г., и наследство от ЖН Ж. починал на \*\*\*\* г. върху тавански етаж от жилищната сграда с идентификатор \*\*\*, със застроена площ 88 кв.м., построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*, с площ 871 кв.м., при съседни на имота: \*\*\*\*\* по КKKP на Г. С. одобрени със заповед № 300-5-26/28.04.2004 г. на ИД АГКК, за който тавански етаж няма отреден идентификатор и да бъдат осъдени ответниците да им предадат владението върху 2/3 ид. части от същия етаж.

**ОСЪЖДА** С. К. Ж. ЕГН \*; Н. Ж. Ж. ЕГН \* и К. Ж. Ж. ЕГН \* – и тримата от Г. С. ул. „Р“ № 108 да заплатят на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на М. З. С., ЕГН \*; А. С. С., ЕГН \* – и двамата от с. Б, общ. Д и Е. М. С., ЕГН \* от Г. С. ул. „Р“ № 108 сумата от 1 100 лв. за направените деловодни разноски, от които 1 000 лв. за адвокатско възнаграждение и 100 лв. за вещо лице.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Смолянски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Решението да се връчи на страните, като на ищците Ч. адв. М. и на ответниците Ч. адв. Р.

РАЙОНЕН СЪДИЯ: