

РЕШЕНИЕ

№ 60

гр. Б., 13.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Б., II-РИ ГР. СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: И. Цв. Т.а А.

при участието на секретаря Т.В. Б.
като разгледа докладваното от И. Цв. Т.а А. Гражданско дело № 20221810100266 по описа за 2022 година

Производството е по извършване на ДЕЛБАТА във II-ра фаза.

С решение №81/16.06.2022г. по гражданско дело № 266/2022г. по описа на РС-Б., което е влязло в сила на 20.07.2022г. като необжалвано, е допусната делба на недвижим имот-първи жилищен етаж от двуетажна жилищна сграда, находяща се в село С., община Б., Софийска област, който жилищен етаж е с площ от 88.10 кв.м., състоящ се от кухня, дневна, две спални помещения, баня, тоалетна и антре, западния гараж, с площ от 13.80 кв.м., две складови помещения и коридор, заедно с 1/2 една втора идеална част от общите части на сграда и същите части от правото на строеж, стопанска сграда с площ от 27.20 кв.м., които са построени на основание отстъпено право на строеж върху държавна земя в УПИ *-* в квартал * по плана на с.С., община Б., Софийска област, с площ от 1012 кв.м., при съседни: улица, УПИ *-*, УПИ *-* и обработваема земя, между Г. Т. Г. от с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: *****, при квоти: 1/2 идеална част и между П. Т. Д. с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: *****, при квоти: 1/2 идеална част.

Съделителят-ищец-Г. Т. Г., чрез пълномощник адвокат К. К. от САК, моли да се извърши делбата като се възложи изцяло делбения имот в дял на ответника, който е направил такова искане по реда на чл.349, ал.2 от ГПК и делът на ищеца да се уравни в пари. Ищецът изрично заявява, че не желае на него да му се поставя в дял гаража и стопанската сграда.

Съделителят-ответник-П. Т. Д. с.С., чрез пълномощник адв. Г. Д. от САК, е направил искане в първото по делото съдебно заседание във втора фаза на делбата да му бъде възложен в дял за жилищни нужди по реда на чл.349, ал.2 от ГПК първия жилищен етаж от двуетажната масивна жилищна сграда заедно със западния гараж в сградата, заедно с едно от складовите помещения и с 1/2 идеална част от правото на строеж, който е построен на основание отстъпено право на строеж върху държавна земя в УПИ *-* в кв.* по плана на с.С.. В с.з. на 15.03.2023г. оттегля искането за възлагане на западния гараж в сградата. Моли горния имот да му се възложи в дял като за уравниение на дела на ищеца му бъдат разпределени останалите имоти: гараж и стопанска сграда и парично уравниение до размера на дела. Заявява, че делбата между страните може да бъде извършена и по реда на чл.353 от

ГПК чрез разпределяне на два отделни дяла от допуснатите до делба три самостоятелни имоти: първи жилищен етаж с прилежащите му складови помещения, западен гараж и стопанска сграда.

От събраните по делото доказателства, обсъдени във връзка със становищата на страните, съдът приема за установено следното:

ОТ ФАКТИЧЕСКА СТРАНА:

Делбеният имот представлява първи жилищен етаж от двуетажна жилищна сграда, находяща се в село С., община Б., Софийска област, който жилищен етаж е с площ от 88.10 кв.м., състоящ се от кухня, дневна, две спални помещения, баня, тоалетна и антре, западния гараж, с площ от 13.80 кв.м., две складови помещения и коридор, заедно с $\frac{1}{2}$ една втора идеална част от общите части на сграда и същите части от правото на строеж, стопанска сграда с площ от 27.20 кв.м., които са построени на основание отстъпено право на строеж върху държавна земя в УПИ *-* в квартал * по плана на с.С., община Б., Софийска област, с площ от 1012 кв.м. Същият е придобит от страните само на основание наследствено правоприемство от Т. Г. Д., починал на 28.12.2004г.

Страните не спорят, а и от приложените писмени доказателства по делото-/нотариален акт № 1/1995г. на нотариус при РС-Б. заедно със скица от 21.01.2022г./ се установява, че вторият жилищен етаж от описаната по-горе двуетажна масивна жилищна сграда, построена в УПИ *-* в квартал * по плана на с.С., заедно с ПРУ и източния гараж са изключителна собственост на ищеца Г. Т. Г..

Видно от приетата по делото съдебно-техническа експертиза /СТЕ/ с вх.256/13.01.2023г., изготвена от вещото лице П. В. П., която страните не са оспорили и съдът кредитира като компетентна и обоснована, се установява, че през 1975 година е изградена триетажната жилищна сграда, нанесена в кадастралния и регулационен план на с.С. като триетажна паянтова сграда. Същата се състои от първи приземен етаж като обслужващ и два самостоятелни обекти- източен и западен гараж. Следващите два етажи са самостоятелни жилища със застроена площ от по 88.10 кв.м. В същия УПИ има изградена и стопанска сграда, нанесена в плана на селото като масивна жилищна с площ от 27.20 кв.м., строена през 1980г. Първият жилищен етаж е неподеляем, гаражът също е неподеляем. Стопанската сграда се използва за отглеждане на животни и складови помещения, която е разделена на две и така се ползва от страните. Пазарната стойност на първия жилищен етаж заедно с двете складови помещения /мазета/ и общите части е на стойност 34 750 лв. Пазарната стойност на западния гараж е в размер от 3140 лв. и тази на стопанската сграда е в размер на 3430 лв. Според приетата СТЕ с вх.№ 1171/21.02.2023г., изготвена от в.л. П. П., се установява, че пазарната стойност на първия жилищен етаж с едно от складовите помещения/мазе/, което е с по-голяма площ е в размер на 33125 лв.

Описаният по-горе недвижим имот в с.С., а именно: първи жилищен етаж от двуетажна жилищна сграда, находяща се в село С., община Б., Софийска област, който жилищен етаж е с площ от 88.10 кв.м., състоящ се от кухня, дневна, две спални помещения, баня, тоалетна и антре, две складови помещения и коридор, заедно с $\frac{1}{2}$ една втора идеална част от общите части на сграда и същите части от правото на строеж, стопанска сграда с площ от 27.20 кв.м.,

има характер на жилище, който е придобит от страните, само на основание наследствено правоприемство от Т. Г. Д., починал на 28.12.2004г.

Ответникът-съделител П. Т. Д. е направил искане за възлагане на него на част от делбеният имот, а именно първия жилищен етаж от двуетажна жилищна сграда заедно с ½ ид.ч. от отстъпеното право на строеж върху УПИ, върху който е построена къщата, заедно с едно складово помещение, който е жилище по реда на чл.349, ал.2 от ГПК.

Видно от приложените от ответника писмени доказателства- оригинал от декларация за семейно и материално положение от 23.01.2023г., се установява, че ответникът не притежава друго жилище освен делбеното. Горното се установява и от приложения оригинал от удостоверение за деклариране данни, издадено от Община Б..

Страните не спорят относно факта, че след откриване на наследството на общия наследодател Т. Г. Д. на 28.12.2004г. и до сега ответникът живее на първия етаж от двуетажна жилищна сграда.

ОТ ПРАВНА СТРАНА:

Относно начина на извършване на делбата, съдът намира следното:

Безспорно по делото се установява от заключението на вещото лице, прието от съда и неоспорено от страните, че допуснатите до делба два самостоятелни обекти на право на собственост, а именно: първи жилищен етаж от двуетажна жилищна сграда, находяща се в село С., община Б., Софийска област, който жилищен етаж е с площ от 88.10 кв.м., състоящ се от кухня, дневна, две спални помещения, баня, тоалетна и антре, две складови помещения и коридор, заедно с ½ една втора идеална част от общите части на сграда и същите части от правото на строеж, стопанска сграда с площ от 27.20кв.м., предмет на делбата е неподеляем, както неподеляем е и вторият самостоятелен обект, предмет на делбата, а именно западния гараж. Съдът намира, че стопанската сграда не е самостоятелен обект на правото на собственост, тъй като същата е второстепенна постройка/чл. 46, ал. 2 във връзка с чл. 41, ал. 1 и чл. 42, ал. 2 от ЗУТ/ и това я превръща в принадлежност към сградата, както и към неподеляемото жилище. В този смисъл е налице фигурата на обслужващо предназначение или принадлежност на стопанската постройка към неподеляемото жилище. С оглед на горното съдът намира твърдението на ответника за това, че стопанската сграда е самостоятелен обект на правото на собственост като неоснователно.

Съгласно разпоредбата на чл. 349, ал. 2 от ГПК, ако неподеляемият имот е жилище, както в случая е първия жилищен етаж заедно с двете складови помещения и стопанската сграда, всеки от съделителите, който при откриване на наследството е живял в него и не притежава друго такова, може да поиска то да бъде поставено в неговия дял, като дяловете на останалите съделители се уравняват с друг имот или с пари. Законодателят не казва в какъв период от време и с каква продължителност всеки от съделителите следва да е живял в допуснатия до делба имот, поради което са налице условията за възлагане на имота в дял на ответника П. Т. Д..

В настоящия случай ответникът е направил искане да му бъде възложен процесния

жилищен имот. Съдът счита, че същият отговаря на условията, визирани в законовата разпоредба, за да му бъде възложен в изключителен дял съсобствения на страните жилищен имот.

При тези данни по делото, съдът намира за основателно възлагателното искане, направено от ответника П. Д., като счита, че следва да се постави в негов дял процесния жилищен имот предвид неговата неподеляемост и обстоятелството, че живее в имота до настоящия момент и няма друг жилищен имот.

С оглед на гореизложеното следва да се уравни дела на другия съделител- ищец с имот и пари, а именно със западния гараж, който съгласно приетата СТЕ е на стойност 3140лв. и с парично уравнение от 17520лв./ седемнадесет хиляди петстотин и двадесет лева/.

Съдът не споделя направеното от ищеца възражение, че не иска да получи за уравнение имот-западен гараж, който е самостоятелен обект на правото на собственост, а само парично уравнение, по следните правни съображения:

Съгласно чл.40, ал.1 от ЗУТ- Всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него, с оглед на което следва, че 1/2 идеална част от общите части от двуетажната жилищна сграда, в която се намира първия жилищен етаж, предмет на иска за делба, както и тавана, който също е обща част и мазетата не могат да бъдат самостоятелни обекти на собственост, за да се уравни с тях дела на ищеца, който е изключителен собственик на втория жилищен етаж. Стопанската сграда, която е построена в УПИ *-* в кв.* също няма самостоятелно предназначение и не може да бъде обект на самостоятелна собственост. Тя е построена и предназначена да обслужва сградата на основното застрояване, а именно първия жилищен етаж от триетажната жилищна сграда, като един от етажите е приземен.

Възможен самостоятелен обект на собственост е западния гараж и в случая от приетата по делото съдебно-техническа експертиза и от обясненията за него, дадени от вещото лице, се установи, че същият реално съществува като гараж. Съдът приема, че процесният западен гараж не е принадлежност към неподеляемото жилище в хипотеза, когато гаражът се намира на приземния етаж, а неподеляемото жилище се намира на другия /по-горен първи жилищен етаж/ от триетажната жилищна сграда, /състояща се от един приземен и два жилищни етажа-виж заключението на в.л. П. / и гаражът е самостоятелен обект, същият е със самостоятелен статут, тоест не е налице обективна свързаност и обвързаност и гаражът може да съществува без жилището и обратно. Освен това в случая гаражът не е жилище и не може да се възлага по реда на чл. 349, ал. 2 от ГПК.

От данните по делото както и от заключението и обясненията на в.л. П. се установява, че гаражът е самостоятелен обект на правото на собственост и се използва по предназначение като гараж, за което съдът не го приема като принадлежност към сградата, както и към неподеляемото жилище.

Предвид това съдът намира, че са налице предпоставките по чл. 349, ал. 2 от ГПК, при което делбата следва да бъде извършена като допуснатият до делба жилищен недвижим имот бъде поставен в дял на съделителя П. Д. на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК, а делът на съделителя Г. Г. се уравни с недвижим имот- западен гараж и пари.

Съгласно изготвената и приетата по делото съдебно-техническа експертиза с вх.№ 256 от 13.01.2023г., която съдът кредитира, тъй като до делба са допуснати две складови помещения и възражения в тази насока не са постъпили от съделителите и е налице влязло в сила решение от първа фаза на делбата по допускането, за което общата пазарна стойност на недвижимите имоти е в размер на 41320 лв./четиридесет и една хиляди триста и двадесет лева/. Делът на ищеца е 1/2, т.е. на стойност от 20660лв., делът на ответника е 1/2 или на същата стойност от 20660лв. За уравнение на дела ищецът Г. Г. получава имот и става изключителен собственик на западен гараж, на стойност 3140лв./ три хиляди сто и четиридесет лева/ и на основание чл. 349, ал. 2 вр. ал. 5 от ГПК съделителят П. Д. следва да заплати за уравнение на дела на Г. Г. и парично уравнение в размер на сумата от 17520лв./седемнадесет хиляди петстотин и двадесет лева/, ведно със законната лихва, считано от влизане в сила на решението до окончателното ѝ изплащане.

ОТНОСНО РАЗНОСКИТЕ:

Производството е по извършване на делбата, за което съдът намира, че всеки един от съделителите ще следва да заплати държавна такса върху стойността на дела си съобразно пазарна стойността на имота или държавна такса от 4 % върху стойността на дяловете от делбените имоти, а именно ищецът ще следва да заплати държавна такса от 826.40лв. и ответникът ще следва да заплати държавна такса в размер на 826.40лв.

Ответникът П. Д. следва да заплати на ищеца Г. Г. и сумата от 200лв. за направени разноски по делото за заплатен депозит за вещо лице съразмерно на дела му от делбените имоти.

Водим от горното съдът

РЕШИ:

ПОСТАВЯ В ДЯЛ на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК на П. Т. Д. с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: *****, следния недвижим имот: **първи жилищен етаж** от двуетажна жилищна сграда, находяща се в село С., община Б., Софийска област, който жилищен етаж е с площ от 88.10 кв.м., състоящ се от кухня, дневна, две спални помещения, баня, тоалетна и антре, две складови помещения и коридор, заедно с 1/2 една втора идеална част от общите части на сграда и същите части от правото на строеж, стопанска сграда с площ от 27.20кв.м., които са построени на основание отстъпено право на строеж върху държавна земя в УПИ *- * в квартал * по плана на с.С., община Б., Софийска област, с площ от 1012 кв.м., при съсед: улица, УПИ *-*, УПИ *-* и обработваема земя. Пазарната стойност на този дял е в размер на 38180лв./тридесет и осем хиляди сто и осемдесет лева/.

ПОСТАВЯ В ДЯЛ на Г. Т. Г. от с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: ***** **за уравнение на дяловете** следния недвижим имот: **западен гараж** с площ от 13.80кв.м., който се намира на приземен етаж от двуетажна жилищна сграда, находяща се в село С., община Б., Софийска област, която е построена на основание отстъпено право на строеж върху държавна земя в УПИ *-* в квартал * по плана на с.С., община Б., Софийска област, с площ от 1012 кв.м., при съсед: улица, УПИ *-*, УПИ *-* и обработваема земя. Пазарната стойност на този дял е в размер на 3140лв./ три хиляди сто и четиридесет лева/.

ОСЪЖДА П. Т. Д. с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: ***** да заплати на Г. Т. Г. от с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: ***** **за уравнение на дяловете** сумата от **17520 лв.** /седемнадесет хиляди петстотин и двадесет лева/, ведно със законната лихва върху горната

сума-главница, считано от влизане в сила на настоящето решение до окончателното заплащане.

ОСЪЖДА П. Т. Д. с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: ***** да заплати на Г. Т. Г. от с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: ***** сумата от **200 лв.** /двеста лева/ за направени разноси за заплатен депозит за вещо лице съразмерно на дела му от делбените имоти.

ОСЪЖДА Г. Т. Г. от с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: ***** да заплати в полза на РС-Б. държавна такса в размер на **826.40лв.**/осемстотин двадесет и шест лева и 40 стотинки/ върху стойността на дела му, както да заплати и държавна такса от **5лв.** /пет лева/ в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

ОСЪЖДА П. Т. Д. с.С., ул.С. п. № *, с ЕГН: ***** да заплати в полза на РС-Б. държавна такса в размер на **826.40лв.**/осемстотин двадесет и шест лева и 40 стотинки/ върху стойността на дела му, както да заплати и държавна такса от **5лв.** /пет лева/ в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Окръжен съд-София в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Б.: _____