

# РЕШЕНИЕ

№ 110

гр. Г.О., 21.02.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Г.О., Х СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Илина В. Джукова

при участието на секретаря Стела Т. Бакърджиева  
като разгледа докладваното от Илина В. Джукова Гражданско дело №  
20204120101745 по описа за 2020 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл.34 ЗС – във фазата по извършване на делбата.

С постановеното по делото решение № 321/28.07.2021 г., влязло в сила на 24.09.2021 г., е допуснато извършването на съдебна делба на апартамент № 14, находящ се в гр.Г.О., ул.“\*\*\*\*\*”, със застроена площ от 61,10 кв.м., състоящ се от две стаи, кухня, баня, клозет, коридор, дрешник и тераса, при съседни: от изток – апартамент с наемател Д.Т.; от запад – апартамент с наемател Т. Ив. Т.; от север – стълбище; от юг – ул.“\*\*\*\*\*“, горе – апартаментът е свободен; долу – апартамент с наемател С.Б.С., ведно с избено помещение № 1, с площ от 5,74 кв.м., при съседни: от изток – стълбище; от запад – общо помещение; от север – зелена площ; от юг – коридор, ведно с 2,94 % идеални части от общите части на сградата и 67,74 кв.м. идеални части от правото на строеж върху държавния имот в комплекс „П\*\*\*\*“, кв.17 по плана на града, върху който е построена сградата, който апартамент съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на града, представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 16359.515.89.1.32, с адрес гр.Г.О., ул.“\*\*\*\*\*“ № 22, в\*\*\*\*\* в сграда с идентификатор 16359.515.89.1, с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.89, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, на едно ниво, с площ от 61,10 кв.м., с прилежащи части: избено помещение № 1 с площ от 5,74 кв.м.; 2,94 % идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж: 16359.515.89.1.31; 16359.515.89.1.31; под обекта: 16359.515.89.1.29 и над обекта:

16359.515.89.1.35, между М. Т. АНГ. – с квота в съсобствеността:  $\frac{1}{4}$  идеална част; Й. Т. Т. – с квота в съсобствеността:  $\frac{1}{4}$  идеална част и М. Т. АНГ. и АНГ. М. АНГ. в съпругеска имуществена общност –  $\frac{1}{2}$  идеална част. Със същото решение е допуснато извършването на съдебна делба на недвижими имоти, находящи се в землището на с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\* – нива в местността „Кръста“, с площ от 3,091 дка, трета категория, представляваща имот № 07\*\*\*\* по плана за земеразделяне на селото, при граници: имот № 07\*\*\*\*, нива на С.А.В.; имот № 07\*\*\*\*, нива на наследници на Т.С.С.; имот № 07\*\*\*\*, нива на наследници на Д.Т.Х.; имот № 07\*\*\*\*, нива на П.Т.П. и имот № 00\*\*\*\*, полски път, която съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на града представлява поземлен имот с идентификатор 21435.73.28, находящ се в с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, местността „Кръста“, с площ от 3091 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; категория на земята: 3, с номер по предходен план: 07\*\*\*\*, при съседни: 21435.73.29, 21435.73.8, 21435.73.7, 21435.73.143 и 21435.73.25 и на нива в местността „Курди клери“, с площ от 7,501 дка, трета категория, представляваща имот № 12\*\*\*\* по плана за земеразделяне на селото, при граници: имот № 12\*\*\*\*, нива на С.А.В.; имот № 12\*\*\*\*, нива на наследници на И.П.Р.; имот № 12\*\*\*\*, нива на наследници на В.И.В.; имот № 12\*\*\*\*, нива на наследници на В.Л.Д. и имот № 00\*\*\*\*, полски път, която съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на града представлява поземлен имот с идентификатор 21435.121.15, находящ се в с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, местността „Курди клери“, с площ от 7500 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; категория на земята: 3, с номер по предходен план: 12\*\*\*\*, при съседни: 21435.121.14, 21435.121.16, 21435.123.276, 21435.121.9, 21435.121.8, 21435.121.7, между съсобствениците М. Т. АНГ. и Й. Т. Т. при равни квоти в съсобствеността – по  $\frac{1}{2}$  идеална част.

Съделителят М. Т. АНГ. моли за постановяване на решение съобразно събраните доказателства. Съделителят Й. Т. Т. счита, че апартаментът, като неподеляем, следва да бъде изнесен на публична продажба, а съсобствеността върху двете ниви да бъде прекратена чрез теглене на жребий или разпределение с възлагането им в дял нему и определяне на парично уравнение на дела на другия съсобственик. Съделителят АНГ. М. АНГ. не заема становище по способа за извършване на делбата.

**Съдът, след съобразяване на твърденията, доводите и възразенията на страните и преценка на събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

Във фазата на извършването на съдебната делба съсобствеността между лицата, имащи право на дял от имотите, допуснати до делба при квотите, определени с влязлото в сила решение по чл.344 ГПК, се прекратява чрез

способите по чл.349 ГПК, чл.352 ГПК, чл.353 ГПК или чл.348 ГПК. Изборът на способ за извършване на делбата, зависи от формираните дялове и броя на съделителите, като приоритет следва да има онзи способ, който ще осигури на всеки съсобственик получаване на реален дял от съсобственото имущество, а само по изключение – когато имотът не може да се раздели удобно, той се изнася на публична продан (арг. от чл.69, ал.2 ЗН).

За постигане на посочените цели е допустимо съчетание между два способа за извършване на делба. Така следва да се постъпи когато до делба са допуснати съществено различаващи се по вид и стойност имоти и не е възможно оформянето на равностойни дялове между съделителите, но в делбената маса има достатъчно еднородни обекти, които да се разпределят между съделителите с приблизително съответстващи на стойността им дялове. По отношение на тези имоти следва да се осигури получаване на реален дял чрез способите по чл.352 ГПК или чл.353 ГПК, а имотът от различен вид – да се изнесе на публична продан (така Решение № 7/27.01.2016 г. по гр. д. № 4711/2015 г. на I Г.О. на ВКС; Решение № 131/04.12.2018 г. по гр.д. № 4015/2017 г. на I Г.О. на ВКС). Съдът счита, че в случая следва да се постъпи именно по този начин като се приложат два отделни способа за извършване на делбата. Мотив за посоченото е не само различният вид и предназначение на допуснатите до делба имоти – жилищен имот и земеделски земи, но и това, че съсобствениците на имотите не са идентични. Това налага въпросът за способа за извършване на делбата да се реши отделно за всяка от делбените маси.

#### **По извършване на делбата на жилищния имот:**

Съгласно заключението по задача № 2.1. на приетата по делото съдебно-оценителна и техническа експертиза допуснатият до делба апартамент е неподеляем – от него не могат да се обособят самостоятелни обекти съобразно броя и правата на съделителите. Съгласно заключението апартаментът се състои от спалня, дневна, кухня, баня, тоалетна и килер, до които е осигурен достъп от коридор, както и тераса с достъп от дневната и кухнята, а към апартамента прилежи едно избено помещение. С оглед това разпределение и функционално предназначение на помещенията, от апартамента не могат да се обособят две или повече жилища по смисъла на чл.40, ал.1 ЗУТ. Предвид липсата на възможност за обособяване на реални части от имота, не е възможно делбата да се извърши така, че всеки от съделителите да получи самостоятелен дял от делбеното имущество по реда на чл.352 ГПК или чл.353 ГПК. Нито един от съделителите не е поискал своевременно имотът да му бъде поставен в дял на основание чл.349 ГПК, а и предвид основанията за възникване на съсобствеността – чрез наследяване и правна сделка, или т.нар. комбинирана (смесена) съсобственост, предпоставките на чл.349, ал.2 ГПК не биха били налице (приетото е т.8 на Тълкувателно решение № 1/19.05.2004 г. по тълк.д. № 1/2004 г. на ОСГК на ВКС). Неподеляемостта на имота и липсата на надлежни възлагателни претенции налага приложение на способа по чл.348 ГПК – изнасяне на

публична продан.

В заключението по задача № 1.1. от експертизата, вещото лице е установило, че пазарната стойност на делбения апартамент е 42 620 лв. въз основа на приложение на три метода – на вещната стойност, на пазарните аналози и на приходната стойност при тежест 30:40:30. Възражението на съделителя Й.Т. по отношение на оценката не е заявено своевременно в срока по чл.200, ал.3 ГПК, а и не е обосновано с доводи за обективна неправилност на заключението. С оглед посоченото имотът следва да бъде изнесен на публична продан като бъде постановено съделителите да получат дял от стойността на апартамента, съответна на притежаваните идеални части.

#### **По извършване на делбата на земеделските земи:**

Съгласно заключението по задачи № 2.2. и 2.3. от приетата по делото съдебно-оценителна и техническа експертиза нивата в местността „Кръста“ от 3 091 кв.м. е неподеляема съобразно броя и правата на съделителите, а нивата в местността „Курди клери“ от 7 500 кв.м. може да се раздели на две ниви с площ на всяка от тях по 3 750 кв.м. съгласно приложение № 4 към експертизата. Тъй като никой от съделителите не изарзи воля да внесе за одобрение проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри по чл.52, ал.1, т.1 ЗКИР, съдът следва да третира и този имот като неподеляем. Така броят на допуснатите до делба имоти в тази делбена маса е равен на броя на съделителите, чийто права са равни. В тази хипотеза по правило делбата следва да се извърши чрез теглене на жребий, но съдът счита този способ в случая за неудобен. Мотив за посоченото е безспорното между страните обстоятелство, че съделителят Й. Т. Т. е регистриран като земеделски производител и изявеното становище от съделителката М. Т. АНГ., че той има по-голяма нужда от земеделски земи. Така поради упражняването от Й. Т. Т. занятие, нему следва да се възложи в дял нивата в местността „Курди клери“, която е с по-голяма площ и има възможност да бъде разделена.

Становището на съделителя Й. Т. Т. да се извърши делба като му се възложат в дял и двете ниви срещу парично уравнение не съставлява искане за разпределение, тъй като съделителят М. Т. АНГ. в този случай не получава реален дял. Това положение е противно на установеното в чл.353 ГПК и правилото на чл. 69, ал.2 ЗН, което следва да намира приложение във всички случаи, при които броят на съделителите е равен или по-малък от броя на допуснатите до делба имоти или на обособените дялове от тях. Изразеното от съделителя Й. Т. Т. по своята същност съставлява искане за възлагане, което не само е преклудирано към момента, в който е направено, а и е изключено поради нежилищния характер на имотите. Извън възлагането на неподеляемо жилище е недопустимо част от съделителите да получат дял в натура, а други – само пари, защото това би означавало извършване на принудителна продажба на съсобствените имоти между съсобствениците и лишаване на някои от съделителите от правото им на дял в натура по чл.69 ЗН (в същия

смисъл Решение № 146/15.02.2021 г. по гр.д. № 1238/2020 г. I Г.О. на ВКС).

Съгласно заключението по задачи № 2.2. и 2.3. от експертизата, пазарната стойност на нивата в местността „Кръста“ от 3 091 кв.м. е 3 570 лв., а нивата в местността „Курди клери“ – 8 740 лв., или общо стойността на делбената маса, образувана от двата имота – 12 310 лв. От нея всеки от съделителите има право да получи имущество на стойност 6 155 лв. Така с оглед разпределението, съделителят М. Т. АНГ. следва да получи нива на стойност 3 570 лв. и за уравниение на дела си – сумата от 2 585 лв., колкото е превишението на дела на съделителя Й. Т. Т..

В обобщение на всичко изложено, делбата следва да бъде извършена чрез изнасяне на апартамента на публична продажба и разпределение на нивите между съсобствениците, като Й. Т. Т. получи нивата в местността „Курди клери“, а съделителят М. Т. АНГ. – нивата в местността „Кръста“ от 3 091 кв.м. с парично уравниение на дела си от 2 585 лв.

#### **По присъждане на разноските:**

Съгласно чл.355 ГПК, вр. чл.8 ТТРСГПК всеки от съделителите следва да заплати държавна такса в размер на 4 % от стойността на своя дял. По отношение на делбената маса, включваща апартамента, съделителите М. Т. АНГ. и Й. Т. Т. следва да заплатят по 426,20 лв. всеки, а М. Т. АНГ. и АНГ. М. АНГ. – 852,40 лв., а по отношение на делбената маса, включваща земеделските земи, М. Т. АНГ. и Й. Т. Т. следва да заплатят поравно – по 246,20 лв. Така М. Т. АНГ. и АНГ. М. АНГ. следва да бъдат осъдени да заплатят държавна такса по сметка на съда от 852,40 лв., а М. Т. АНГ. и Й. Т. Т. – общо по 672,40 лв. всеки, както и по 5 лв. в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

На основание чл.258, ал.1 ГПК решението подлежи на обжалване.

Мотивиран така, съдът

### **РЕШИ:**

**ИЗНАСЯ на публична продажба АПАРТАМЕНТ № \*\*\*\*\***, находящ се в гр.Г.О., ул.“\*\*\*\*\*“ № \*\*\*\*\*/, в жилищната сграда „\*\*\*\*\*“, със застроена площ от 61,10 кв.м. /шестдесет и един цяло и десет стотни квадратни метра/, състоящ се от две стаи, кухня, баня, клозет, коридор, дрешник и тераса, при съседни: от изток – апартамент с наемател Д.Т.; от запад – апартамент с наемател Т. Ив. Т.; от север – стълбище; от юг – ул.“\*\*\*\*\*“, горе – апартаментът е свободен; долу – апартамент с наемател С.Б.С., ведно с избено помещение № 1 /едно/, с площ от 5,74 кв.м. /пет цяло и седемдесет и четири стотни квадратни метра/, при съседни: от изток – стълбище; от запад – общо помещение; от север – зелена площ; от юг – коридор, ведно с 2,94 % /две цяло и деветдесет и четири стотни процента/ идеални части от общите части на сградата и 67,74 кв.м. /шестдесет и седем

цяло и седемдесет и четири стотни квадратни метра/ идеални части от правото на строеж върху държавния имот в комплекс „П\*\*\*\*“, кв.17 /седемнадесет/ по плана на града, върху който е построена сградата, който апартамент съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на града, одобрени със Заповед № РД-18-1539/31.08.2018 г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастръ, представлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 16359.515.89.1.32** /шестнадесет хиляди триста петдесет и девет, точка, петстотин и петнадесет, точка, осемдесет и девет, точка тридесет и две/, с адрес гр.Г.О., ул.“\*\*\*\*\*“ № \*\*\*/, вход „\*\*\*/, етаж \*\*\*/, апартамент № \*\*\*\*\*, находящ се на етаж \*\*\*/ в сграда с идентификатор 16359.515.89.1 /шестнадесет хиляди триста петдесет и девет, точка, петстотин и петнадесет, точка, осемдесет и девет, точка, едно/, с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.89 /шестнадесет хиляди триста петдесет и девет, точка, петстотин и петнадесет, точка, осемдесет и девет/, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, на едно ниво, с площ от 61,10 кв.м. /шестдесет и един цяло и десет стотни квадратни метра/, с прилежащи части: избено помещение № 1 /едно/ с площ от 5,74 кв.м. /пет цяло и седемдесет и четири стотни квадратни метра/; 2,94 % /две цяло и деветдесет и четири стотни процента/ идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж: 16359.515.89.1.31; 16359.515.89.1.31; под обекта: 16359.515.89.1.29 и над обекта: 16359.515.89.1.35, на пазарна стойност 42 620 лв. (четиридесет и две хиляди шестстотин и двадесет лева), от продажната цена на който М. Т. АНГ., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, ул.“В.Л.“ № 2 да получи ¼ част; Й. Т. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес гр.Г.О., ул.“\*\*\*\*\*“ № \*\*\*\*\*, да получи ¼ част и М. Т. АНГ., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, ул.“В.Л.“ № 2 и АНГ. М. АНГ., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, ул.“В.Л.“ № 2 да получат ½ част.

**ПОСТАВЯ в дял** на М. Т. АНГ., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, ул.“В.Л.“ № 2 недвижим имот, находящ се в землището на с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, както следва: НИВА в местността „Кръста“, с площ от 3,091 дка /три цяло деветдесет и една хилядни декара/, трета категория, представляваща имот № 07\*\*\*\* /нула, седем, три, нула, две, осем/ по плана за земеразделяне на селото, при граници: имот № 07\*\*\*\*, нива на С.А.В.; имот № 07\*\*\*\*, нива на наследници на Т.С.С.; имот № 07\*\*\*\*, нива на наследници на Д.Т.Х.; имот № 07\*\*\*\*, нива на П.Т.П. и имот № 00\*\*\*\*, полски път, която съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на града, одобрени със Заповед № РД-18-1047/02.05.2018 г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастръ, представлява **поземлен имот с идентификатор 21435.73.28** /двадесет и една хиляди четиристотин тридесет

и пет, точка, седемдесет и три, точка, двадесет и осем/, находящ се в с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, местността „Кръста“, с площ от 3091 кв.м. /три хиляди деветдесет и един квадратни метра/, трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; категория на земята: 3 /три/, с номер по предходен план: 07\*\*\*\* /нула, седем, три, нула, две, осем/, при съседни: 21435.73.29, 21435.73.8, 21435.73.7, 21435.73.143 и 21435.73.25.

**ПОСТАВЯ в дял на Й. Т. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес гр.Г.О., ул. „\*\*\*\*\*“ № \*\*\*\*\* недвижим имот, находящ се в землището на с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, както следва: НИВА в местността „Курди клери“, с площ от 7,501 дека /седем цяло петстотин и една хилядни декара/, трета категория, представляваща имот № 12\*\*\*\* /едно, две, едно, нула, едно, пет/ по плана за земеразделяне на селото, при граници: имот № 12\*\*\*\*, нива на С.А.В.; имот № 12\*\*\*\*, нива на наследници на И.П.Р.; имот № 12\*\*\*\*, нива на наследници на В.И.В.; имот № 12\*\*\*\*, нива на наследници на В.Л.Д. и имот № 00\*\*\*\*, полски път, която съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на града, одобрени със Заповед № РД-18-1047/02.05.2018 г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, представлява **поземлен имот с идентификатор 21435.121.15** /двадесет и една хиляди четиристотин тридесет и пет, точка, сто двадесет и едно, точка, петнадесет/, находящ се в с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, местността „Курди клери“, с площ от 7500 кв.м. /седем хиляди и петстотин квадратни метра/, трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; категория на земята: 3 /три/, с номер по предходен план: 12\*\*\*\* /едно, две, едно, нула, едно, пет/, при съседни: 21435.121.14, 21435.121.16, 21435.123.276, 21435.121.9, 21435.121.8, 21435.121.7.**

**ОСЪЖДА Й. Т. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес гр.Г.О., ул. „\*\*\*\*\*“ № \*\*\*\*\* да заплати на М. Т. АНГ., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, ул. „В.Л.“ № 2 сумата от 2 585 лв. /две хиляди петстотин осемдесет и пет лева/ за уравниение на нейния дял, ведно със законната лихва върху сумата от датата на влизане в сила на настоящото решение.**

**ОСЪЖДА М. Т. АНГ., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, ул. „В.Л.“ № 2 да заплати по сметка на Районен съд – Г.О. сумата от 672,40 лв. /шестстотин седемдесет и два лева и четиридесет стотинки/, представляваща държавна такса по делото за делба, съобразно стойността на дела й, както и сумата от 5 лв. /пет лева/ в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.**

**ОСЪЖДА Й. Т. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес гр.Г.О., ул. „\*\*\*\*\*“ № \*\*\*\*\* да заплати по сметка на Районен съд – Г.О. сумата от 672,40 лв. /шестстотин седемдесет и два лева и четиридесет стотинки/, представляваща държавна такса по делото за делба, съобразно**

стойността на дела му, както и **сумата от 5 лв. /пет лева/** в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

**ОСЪЖДА** М. Т. АНГ., ЕГН \*\*\*\*\* и АНГ. М. АНГ., ЕГН \*\*\*\*\* , двамата с постоянен адрес с.Д\*\*\*\*\*, община Л\*\*\*\*\*, ул.“В.Л.“ № 2 да **заплатят** по сметка на Районен съд – Г.О. **сумата от 852,40 лв. /осемстотин петдесет и два лева и четиридесет стотинки/**, представляваща държавна такса по делото за делба, съобразно стойността на дела им, както и **сумата от 5 лв. /пет лева/** в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на **обжалване** с въззивна жалба пред Окръжен съд – Велико Търново в двуседмичен срок от връчване на преписи на страните.

**Препис от решението да се връчи на страните.**

Съдия при Районен съд – Г.О.: \_\_\_\_\_