

# РЕШЕНИЕ

№ 122

гр. Пещера, 15.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЕЩЕРА, III ГР. СЪСТАВ**, в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: РОСИЦА ИЛ. ВАСИЛЕВА

при участието на секретаря Евелина Н. Генинска  
като разгледа докладваното от РОСИЦА ИЛ. ВАСИЛЕВА Гражданско дело  
№ 20235240101146 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на глава Двадесет и девета от ГПК във втора фаза на делбата – по извършването ѝ.

С влязло в законна сила Решение № 57/26.01.2024 г., постановено по гр.д. № 1146/2023 г. по описа на Районен съд – Пещера, е допусната съдебна делба на следния недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 02837.501.1588 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Батак, одобрени със Заповед № РД-18-10/12.04.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на поземления имот: гр. Батак, ул. „АнтонИ.овци“, с площ от 117 кв.м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 1588, квартал: 11, парцел: III, при съседи: 02837.501.1587, 02837.501.9557, 02837.501.1585 и 02837.501.1584, между съсобствениците Г. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Пазарджик, ул. „Хаджи Поп Тилев“ № 22 и И. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. Главиница, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, ул. „Първа“ № 48А, при следните квоти: 1/2 идеална част за Г. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и 1/2 идеална част за И. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*.

В молба-пояснение към исковата молба е обективизирано искане на съделителя Г. Г. за възлагане на делбения имот. Възлагателната претенция на съделителя Г. Г. за възлагане на делбения имот по реда на чл. 349, ал. 2 от ГПК е приета за съвместно разглеждане в първото по делото съдебно заседание във втората фаза на делбата.

В открито съдебно заседание във втора фаза на делбата съделителят Г. Г., редовно призован, не се явява и не изпраща представител.

В открито съдебно заседание във втора фаза на делбата съделителят И. Г., чрез пълномощника си адв. Е. Б. от АК – Пазарджик, моли за изнасяне на делбения имот на публична продан.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно чл. 12 от ГПК и чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Основен принцип при извършването на делба на съсобствени имоти е при възможност всеки от съделителите да получи реален дял, съответен на квотата му от съсобствеността, като евентуалното неравенство в дяловете се изравнява в пари – чл. 69, ал. 2 от ЗН.

Съсобствеността в делбеното производство се прекратява посредством един от следните способи: разпределение на имотите по реда на чл. 353 от ГПК, съставяне на разделителен протокол и теглене на жребий – чл. 350 и чл. 352 от ГПК, чрез възлагане по реда на чл. 349, ал. 1 и ал. 2 от ГПК или чрез изнасяне на имота на публична продан по реда на чл. 348 от ГПК. Основен критерий за избора на способ е дали броят на реалните дялове съответства на броя на съделителите и доколко стойността на реалните дялове съответства на стойността на дяловете на съделителите. Съгласно общия принцип за извършване на делбата всеки от съделителите следва да получи реален дял от делбеното имущество. Само при неподеляемост и невъзможност за възлагане, имотът следва да се изнесе на публична продан и съделителите да получат паричната равностойност на дела си от продажната цена.

Съгласно чл. 349, ал. 2 от ГПК, ако неподеляемият имот е жилище, всеки от съделителите, който при открИ.е 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 уравният с друг имот или с пари.

Когато няколко съделители, отговарящи на условията по изречение първо, предявят претенции за поставяне на имота в техния дял, предпочита се онзи, който предложи по-висока цена.

Следователно, за да бъде поставен в дял по реда на чл. 349, ал. 2 от ГПК, имотът трябва да е жилищен по предназначение, т.е. да служи за задоволяване на жилищни нужди, съобразно изискванията на чл. 40 от ЗУТ; да е реално неподеляем; съсобствеността да е възникнала от наследяване; съделителят, който иска да му се възложи имота, трябва да не притежава друго жилище и да е живял в делбения имот при открИ.е на наследството (датата на смъртта на наследодателя).

За установяване поделяемостта на допуснатия до делба недвижим имот, съобразно определените квоти на съделителите, по делото е назначена, извършена и приета без възражения от страните съдебно-техническа експертиза, видно от заключението на която процесният урегулиран поземлен имот с идентификатор 02837.501.1588 по КKKP на гр. Батак е реално неподеляем на толкова урегулирани поземлени имота, колкото са съделителите, които да отговарят на разпоредбите на чл. 19, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за минимални размери на парцели, отредени за ниско жилищно строителство с площ от 300 кв.м и лице от 14 кв.м. Процесният имот няма лицето и площта, за да се раздели на два парцела за ниско жилищно строителство. Средната пазарна стойност на делбения имот е 5970,00 лв., респ. на 1/2 идеална част от него – 2985,00 лв.

Съдът кредитира експертното заключение по извършената съдебно-техническа експертиза, тъй като намира същото за обективно, обосновано и компетентно изготвено от вещото лице.

В настоящия случай, не е спорно по делото, а и от заключението на извършената съдебно-техническа експертиза се установява, че допуснатият до делба имот е неподеляем. Следователно налице е невъзможност за съставяне и предоставяне на реален дял за всеки от съсобствениците от процесния имот. Това изключва приложимостта на делбените способности теглене на жребий и разпределение на имотите, регламентирани в чл. 352 и чл. 353 от ГПК. Неприложим е и способът за прекратяване на съсобствеността по реда на чл. 349, ал. 2 от ГПК посредством възлагане на процесния имот в дял на единия от съсобствениците и парично уравнение дела на другите

съсобственици предвид липсата на законово уредените предпоставки за това.

Понятието „жилище“ има легално определение в §5, т. 30 от ДР на ЗУТ и чл. 40 от ЗУТ, а преценката дали конкретният обект отговаря на въведените с тези норми критерии се извършва по всеки отделен спор, на база на представените по делото доказателства. Съгласно §5, т. 30 от ДР на ЗУТ „жилище“ е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди. Според чл. 40 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. Допустимо е помещенията да бъдат пространствено свързани с изключение на тоалетни и бани-тоалетни.

В т. 7 от ТР № 1/19.05.2004 г. по гр.д. № 1/2004 г. на ВКС, ОСГК, е прието, че основно законово изискване за прилагане на чл. 288, ал. 3 от ГПК (отм.) /чл. 349, ал. 2 от ГПК/ е делбеният недвижим имот да има характер на жилище и да е неподелям. Имотът следва да е служил за жилище на наследодателя и по своето предназначение да служи за задоволяване на жилищни нужди, отговаряйки на изискванията на чл. 40 от ЗУТ и § 5, т. 30 от ДР на ЗУТ, както и от него да не могат да се обособят самостоятелни обекти на собственост при спазване изискванията на чл. 203 от ЗУТ.

В процесния случай допуснатият до делба имот освен, че е неподелям, същият не е застроен със сгради на основното и допълващото застрояване. Делбеният имот не отговаря на изискванията на чл. 40 от ЗУТ и § 5, т. 30 от ДР на ЗУТ за самостоятелно жилище. Налага се изводът, че не е налице една от предпоставките на чл. 349, ал. 2 от ГПК за възлагане на делбения имот в дял на съделителя, предявил възлагателна претенция. Доколкото не е налице една от предпоставките за възлагане на имота по реда на чл. 349, ал. 2 от ГПК, то не е необходимо да бъдат обсъждани останалите предпоставки, уредени във визираната норма. Само за пълнота на изложението, съдът намира за необходимо да отбележи, че въпреки разпределената му доказателствена тежест, предявилият възлагателна претенция съделител Г. Г., не ангажира доказателства за наличието на всички предпоставки за възлагане на делбения имот по реда на чл. 349, ал. 2 от ГПК. В този ред на мисли съдът намира за неоснователна претенцията на съделителя Г. Г. за възлагане на

процесния имот по реда на чл. 349, ал. 2 от ГПК, тъй като същата не е подкрепена с доказателства по делото.

Ето защо, съдът счита, че единственият възможен способ за извършване на делбата е този регламентиран в чл. 348 от ГПК - прекратяване на съсобствеността върху процесния допуснат до делба недвижим имот чрез изнасянето му на публична продажба.

По разноските:

Съгласно разпоредбата на 355 от ГПК в производствата по съдебна делба страните заплащат разноските съобразно стойността на дяловете им.

На основание чл. 355 от ГПК вр. чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, съделителите следва да заплатят по сметка на съда държавна такса от 4 % върху стойността на дяловете си. Видно от извършената по делото съдебно-техническа експертиза, пазарната стойност на делбения имот е 5970,00 лв., респ. на 1/2 идеална част от него – 2985,00 лв. или 4% върху стойността на този дял е 119,40 лв. За всеки от съделителите Г. Г. и И. Г. държавната такса възлиза на 119,40 лв.

Останалите разноски в делбеното производство, в т.ч. и за заплатено адвокатско възнаграждение, остават за страните така, както са ги направили. Според чл. 355 от ГПК и създадената практика по приложението на разпоредбата съделителите заплащат съобразно дяловете си при приключване на делбеното производство онези разноски, които са били необходими за установяване и ликвидиране на съсобствеността - за възнаграждения на вещи лица, за призоваване на свидетели, за възнагражденията за особен представител, внесени от единия от съделителите, за извършването на оглед и за други подобни (в този смисъл Определение № 25/10.02.2022 г. по ч.гр.д. № 5031/2021 г. на ВКС, I г.о., Определение № 137/05.08.2022 г. по ч.гр.д. № 1493/2020 г. на ВКС, II г.о.). В случая направените от съделителите разноски по повод ликвидирането на имуществената общност са съобразно дяловете им в съсобствеността, поради което страните не си дължат разноски.

Така мотивиран, Районен съд - Пещера

**РЕШИ:**

**ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАЖБА**, на основание чл. 348 от ГПК,

следния неподеляем недвижим имот: **Поземлен имот с идентификатор 02837.501.1588** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Батак, одобрени със Заповед № РД-18-10/12.04.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на поземления имот: гр. Батак, ул. „АнтонИ.овци“, с площ от 117 кв.м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 1588, квартал: 11, парцел: III, при съседи: 02837.501.1587, 02837.501.9557, 02837.501.1585 и 02837.501.1584.

**СУМАТА**, получена след извършването на публичната продажба на имота, **ДА СЕ РАЗПРЕДЕЛИ** между съделителите, съобразно квотите им от съсобствеността, както следва: 1/2 идеална част за Г. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Пазарджик, ул. „Хаджи Поп Тилев“ № 22 и 1/2 идеална част за И. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. Главиница, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, ул. „Първа“ № 48А.

**ОТХВЪРЛЯ** предявената от Г. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Пазарджик, ул. „Хаджи Поп Тилев“ № 22, **претенция за възлагане по реда на чл. 349, ал. 2 от ГПК** в негов дял на следния допуснат до делба недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 02837.501.1588 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Батак, одобрени със Заповед № РД-18-10/12.04.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на поземления имот: гр. Батак, ул. „АнтонИ.овци“, с площ от 117 кв.м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 1588, квартал: 11, парцел: III, при съседи: 02837.501.1587, 02837.501.9557, 02837.501.1585 и 02837.501.1584.

**ОСЪЖДА** Г. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Пазарджик, ул. „Хаджи Поп Тилев“ № 22, да заплати по сметка на Районен съд – Пещера, на основание чл. 355 от ГПК вр. чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, сумата в размер на 119,40 лв. (сто и деветнадесет лева и четиридесет стотинки), представляваща държавна такса върху стойността на дела му от делбения недвижим имот.

**ОСЪЖДА** И. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. Главиница, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, ул. „Първа“ № 48А, да заплати по сметка на Районен съд – Пещера, на основание чл. 355 от ГПК вр. чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, сумата в размер на 119,40 лв. (сто и деветнадесет лева и четиридесет стотинки), представляваща държавна такса върху стойността на дела му от делбения недвижим имот.

Решението може да бъде обжалвано пред Окръжен съд-Пазарджик в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Пещера:** \_\_\_\_\_