

РЕШЕНИЕ

№ 64

гр. Карнобат, 18.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КАРНОБАТ, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Татяна Ст. Станчева Иванова

при участието на секретаря Веска Р. Х.а
като разгледа докладваното от Татяна Ст. Станчева Иванова Гражданско дело № 20222130101049 по описа за 2022 година

Производството е във втора фаза на делбата.

С влязло в сила решение в първата фаза на делбата е допуснат до делба недвижим имот, находящ се в град Карнобат, област Бургас, ***, представляващ апартамент № 14 във вход първи на жилищна сграда блок, разположен на * етаж, със застроена площ 40,77 кв.м., състоящ се от кухня, дневна, антре, баня - тоалетна, при граници: апартамент на Р.Т., апартамент на Р.П., коридор, външен зид, отгоре - покрив, отдолу - апартамент на А.Т., заедно с принадлежащото избено помещение, находящо се в същият вход, с площ от 3,23 кв.м., при граници: избено помещение на А.Т., външен зид, избено помещение на Р.П., коридор, както и 2,08% ид.ч. от общите части на сградата и от правото строеж върху терена, на който е построена жилищната сграда, съставляващ УПИ I в кв. 87 по ПУП на град Карнобат, при следните квоти: за И. Х. Д., ЕГН ***** и С. К. Д., ЕГН *****, двамата с адрес: ** – 1/6 ид.ч., за Ц. Н. Н., с ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, ***- 1/6 ид.част и за Т. М. Н., ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, ***, :- 4/6 ид.ч.

Решението, с което е допусната делбата и са определени правата на съделителите е влязло в сила на 08.07.2023г.

Ответникът Т. М. Н. с отговора на исковата молба е заявила претенции за възлагане на имота на основание чл.349, ал.2 от ГПК. С молба вх. № 3434/03.08.2023г. съделителят Т. М. Н. поддържа молбата си жилището да й

бъде възложено и заявява, че парично ще уравни дяловете на останалите съделители.

В настоящото производство страните спорят относно пазарната стойност на имота.

За установяване поделяемостта на имота и неговата пазарна стойност съдът допусна извършването на основна и допълнителна СТЕ.

От заключението на в.л. по основната СТЕ се установява, че процесният недвижим имот е неподелям. Конструкция на сградата е едропанелна, пететажна, без асансьор. Построена е около 1975-1976г. Общите части на сградата - стълбището и входната врата са с PVC дограма, мазилката по стени и блажната боя по цокъла са олющени и захабени. Дограмата в жилището е от масивно дърво, слепена, вратите са от фазер, боядисани с блажна боя. Подовата настилка е балатум и обикновена мозайка. Стените са с та*, боядисани, в банята-тоалетна - с блажна боя. Терасата на кухнята е остъклена на винкелова рамка. Жилището не е добре стопанисвано е поддържано и е за основен ремонт. В стаята и кухнята са установени следи от течове от покрива. Дограмата е изметната, блажната боя е олющена, маджунът в по-голямата си част е паднал, липсват стъкла, наличните са пукнати и счупени. Тапетите и боядисването по стените е силно захабено. Подовата настилка от балатум на места е разкъсана. Мивките в кухнята и банята са пукнати. Таблата на вратата на банята е изгнила - деформирана в долната си част, по тавана има следи от течове, мазилката около мивката е разрушена. Кухненските шкафове са с провиснали врати, чекмеджетата не се затварят. Металната рамка на остъклената тераса е с корозия и напукани стъкла. Дървената част на парапета на терасата е изгнила, панелите са с нарушено покритие.

Предвид състоянието на оценявания недвижим имот - апартамент, в.л. е приело оценка на апартамента в размер на 21200 лева по Метода на чистата възстановителна стойност за Пазарна оценка.

По искане на ищеца – И. Д. съдът допусна допълнителна СТЕ която да даде отговор за пазарната стойност на имота по метода на сравнителните аналози и възможната му пазарна реализация.

От заключението на допусната допълнителна СТЕ се установява, че средната пазарна цена на двустайни апартаменти от представените нотариални актове от ищите по делото и от извършената справка от имотния регистър на службата по вписвания при районен съд - Карнобат, за периода от 01.06.2023г. до 30.11.2023г. е 958 лв. Средната пазарна цена на изследваните двустайните апартаменти е коригирана от в.л. с коефициент 1,10 при оценяване на едностайни апартаменти - гарсонieri и е приета средна пазарна цена на квадратен метър, кръгло от 1 054 лв. Тази средна

пазарна цена е намалена от 1054 лв. с 32,39 %, предвид техническото състояние на оценявания недвижим имот и в.л. е приело средна пазарна цена на квадратен метър от 713 лв. и при тази цена на кв./м. средната пазарна стойност на имота е 25200 лева.

Въз основа на приетите основна и допълнителна СТЕ, процесуалният представител на ищеца моли при уважаване искането на Т. Н. и имотът бъде възложен на нея, уравнието на дяловете да бъде съобразно посочената от в.л. пазарна цена от 1054 лева/кв.м. Твърди, че това е реалната оценка отразяваща възможната пазарна цена на имота.

Пълномощникът на ответниците поддържа искането за възлагане на имота на Т.Н. и при уравниване на дяловете, да вземе предвид средна пазарна цена на имота от 21200 лева, съгласно основното заключение на вещото лице.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в съвкупност и обсъди доводите на страните прима за установено от фактическа и правна страна следното:

Делото е във втора фаза на делбата по нейното извършване. С решението по чл.344 от ГПК се установяват личните права на съделителите. Правата в делбеното производство принадлежат на този, по отношение на когото делбата е била допусната.

По направеното искане за възлагане на делбения имот и начина на извършване на делбата, съдът взе предвид че чл.349, ал.2 от ГПК ако неподеляемият имот е жилище, всеки от съделителите, който към момента на откриване на наследството е живял в него и не притежава друго жилище, може да поиска то да бъде поставено в негов дял, като дяловете на останалите съделители бъдат уравниени в имот или в пари.

В случая претенцията за възлагане е заявена от Т. М. Н. своевременно.

За да бъде поставен в дял имот, представляващ неподеляемо жилище следва да се извърши преценка за наличие на основанията по чл.349, ал.2 от ГПК по отношение на съделителя Т. М. Н., чиито права са установени с решението по първа фаза на делбата и който лично е заявил искането преди изтичане на преклузивния срок. Няма спор между страните че Т. М. Н. обитава процесното жилище и не притежава други недвижимости. Установи се в първата фаза на делбата, че съсобствеността по отношение на Т. М. Н. е възникнала по силата на договор за покупко продажба 12.07.1983г., по който

Н.Я./починал/ и Т. М. Н. са придобили имота, при условията на СИО. След смъртта на съпруга ѝ Н.Я., Т. М. Н. го наследила и станала собственик на 4/6 ид.части от процесния имот, поради което претенцията за възлагане на имота Т. М. Н. е основателна и следва да бъде уважена.

По отношение на Ц. Н. Н. съсобствеността е възникнала също по наследство, а по отношение на ишците въз основа на постановление за възлагане на недвижим имот от 13.01.2021г., влязло в сила на 18.03.2022г.

Предвид изложеното, съдът счита, че са налице основанията по чл.349, ал.2 от ГПК по отношение на Т. М. Н. за уважаване на претенцията за възлагане на имота.

Съделителят Т. М. Н., на която се възлага имота следва да заплати на съделителите Ц. Н. Н. и И. Х. Д. и С. К. Д. съответните за уравниение на дяловете им суми по реда на чл.349, ал.5 от ГПК. Размерът на това уравниение зависи от пазарната стойност на дела на тези съделители от делбеното имущество.

Съдът, кредитирайки заключението на в.л., приема че средната пазарна стойност на имота е 25200 лева. Стана ясно от заключението на в.л. и от изслушването му в с.з. на 13.11.2023г. че жилището е неподдържано, неугледно, не е стопанисвано добре и не е ремонтирано от построяването му 1976 година. С оглед състоянието на имота в.л. е приложил коефициент над овехтяването на имота. За състоянието на имота свидетелства и снимковия материал към СТЕ /листи 92 и 93/. Възраженията и на двете страни относно средната пазарна стойност на имота са неоснователни. Предвид състоянието на имота напълно неоснователно е оценката му да бъде 1054 лв.на кв.м., така както твърдят ишците. Неоснователни са възраженията и на ответниците уравниването на дяловете в пари да се осъществи при средна пазарна цена от 21200 лева. Както беше посочено от допълнителната експертиза средната цена на подобни жилища- гарсонieri е 1054 лв./кв.м., но експертизата е коригирала същата с 32,39% предвид окаяното състояние на имота.

При така приетата от съда пазарна стойност на имота от 25200 лева, който ще бъде възложен на Т. М. Н., същата следва да плати на И. Х. Д. и С. К. Д. **общо сумата от 4200 лева и на Ц. Н. Н. сумата от 4200 лева, съответстваща на притежаваните от тях дялове от недвижимия имот. Сумите следва да бъдат платени от Т. М. Н. на останалите съделители, при**

условията на чл. 349, ал.5 от ГПК, в 6 – месечен срок от влизане на решението в сила, ведно със законната лихва върху тези суми, считано от датата на влизане в сила на настоящото решение до окончателното им заплащане.

При този изход на спора съдът дължи произнасяне и по въпроса за сторените от страните разноски. Ищцовата страна претендира съдебно деловодните разноски и представи списък на разноските в общ размер от 430 лева/100лв.- експертиза, 200лв.-допълнителна експертиза, 100лв.- доплащане за в.л., 20лв.-скица и 10лв.-вписване на искова молба/. Съобразно притежаваните от страните дялове Т. Н. следва да бъде осъдена да плати на И. И. Х. Д. и С. К. Д. сумата от 286,64 лева, а Ц. Н. Н. – 71,66 лева.

Относно таксите:

На основание чл.355 от ГПК и чл.71 ал.1 ГПК, във вр. с чл.8 от Тарифа за ДТ, които се събират от съдилищата по ГПК всяка от страните следва да заплати ДТ в размер на 4% от стойността на дела си, както следва: Т. М. Н. - на 672,00 лева, Ц. Н. Н. - на 168,00 лева и И. И. Х. Д. и С. К. Д. общо 168,00 лева.

Водим от гореизложените съображения и на основание чл.346 и чл.349 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПОСТАВЯ В ДЯЛ на Т. М. Н., ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, **, ;, недвижим имот, находящ се в град Карнобат, област Бургас, **, представляващ апартамент № 14 във вход първи на жилищна сграда блок, разположен на * етаж, със застроена площ 40,77 кв.м., състоящ се от кухня, дневна, антре, баня - тоалетна, при граници: апартамент на Р.Т., апартамент на Р.П., коридор, външен зид, отгоре - покрив, отдолу - апартамент на А.Т., заедно с принадлежащото избено помещение, находящо се в същият вход, с площ от 3,23 кв.м., при граници: избено помещение на А.Т., външен зид, избено помещение на Р.П., коридор, както и 2,08% ид.ч. от общите части на сградата и от правото строеж върху терена, на който е построена жилищната сграда, съставляващ УПИ I в кв. 87 по ПУП на град Карнобат.

ОСЪЖДА Т. М. Н., ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, **, ;, да заплати на И. И. Х. Д., ЕГН ***** и С. К. Д., ЕГН *****, двамата с адрес: ** за уравниение на дела им от недвижимия имот сумата от **4200 лева**, ведно със законната лихва върху сумата, считано от влизане в сила

на решението, при условията на чл.349 ал.5 ГПК - в шестмесечен срок от влизане в сила на решението за възлагане.

ОСЪЖДА Т. М. Н., ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, ***, **, да заплати на Ц. Н. Н., с ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, *** за уравниение на дела й от недвижимия имот сумата от **4200 лева**, ведно със законната лихва върху сумата, считано от влизане в сила на решението, при условията на чл.349 ал.5 ГПК - в шестмесечен срок от влизане в сила на решението за възлагане.

УКАЗВА на страните, че за вземанията за уравниение на дяловете заинтересованите съделители могат да впишат законна ипотека, на основание [чл. 349, ал. 3, ал. 5 и ал. 6 от ГПК](#), а съделителят, в чийто дял е поставен имотът, става негов собственик, след като изплати в горепосочения шестмесечен срок от влизане в сила на настоящото решение определеното парично уравниение заедно със законната лихва, като ако уравниението не бъде изплатено в този срок, решението за възлагане се обезсилва по право и имотът се изнася на публична продажба.

ОСЪЖДА Т. М. Н., ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, ***, **, да заплати по сметка на РС-Карнобат държавна такса върху стойността на дела си в размер на 672,00 лева.

ОСЪЖДА И. Х. Д., ЕГН ***** и С. К. Д., ЕГН *****, двамата с адрес: ** да заплатят по сметка на РС-Карнобат държавна такса върху стойността на дела си в размер на 168,00 лева.

ОСЪЖДА Ц. Н. Н., с ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, *** да заплати по сметка на РС-Карнобат държавна такса върху стойността на дела си в размер на 168,00 лева.

ОСЪЖДА Т. М. Н., ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, ***, **, да заплати на И. Х. Д., ЕГН ***** и С. К. Д., ЕГН *****, двамата с адрес: ** разноси по делото в размер на 286,64 лева.

ОСЪЖДА Ц. Н. Н., с ЕГН *****, постоянен адрес: град Карнобат, *** да заплати на И. Х. Д., ЕГН ***** и С. К. Д., ЕГН *****, двамата с адрес: ** разноси по делото в размер на 71,66 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Карнобат: _____