

РЕШЕНИЕ

№ 18358

гр. ***, 08.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 66 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ГЕОРГИ ИЛ. АЛИПИЕВ

при участието на секретаря ГАЛИНА ХР. Х.
като разгледа докладваното от ГЕОРГИ ИЛ. АЛИПИЕВ Гражданско дело № 20211110128087 по описа за 2021 година

Делбено дело във фазата на извършване на делбата.

С решение № 7952/12.07.2022 г. на СРС, постановено по делото, е допуснато извършването на съдебна делба върху следния недвижим имот:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор № ****.68.2.16 съгл. КК и КР на гр. ***, одобрени със Заповед № РД – 18-3/11.01.2011 г. на Изп. Дир. на АГКК, представляващ ателие № 1 с адрес: гр. ***, р-н ***, ****“ № 5, стар адрес: ул. ***, със застроена 64,60 кв.м., състоящ се от антре, баня – толетна, работно помещение и склад, предназначение – ателие за творческа дейност, брой нива на обекта – 1, заедно с 5,15 процента ид. ч. от общите части на сграда с идентификатор № ****.68.2 съгл. КК и КР на гр. ***, в която се намира ателието, както и 5,15 ид.ч. от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № ****.68. съгл. КК и КР на гр. ***, с площ 1 493 кв.м., по предходен план УПИ VIII – 68 от кв. 16 по плана на гр. ***, м. „в.з. ****“ първа част, в който ПИ е построена сградата, при съседни на ателието: на същия етаж - обект с идентификатор № ****.68.2.23, под обекта – няма, над обекта - обект с идентификатор № ****.68.2.1 и обект с идентификатор № ****.68.2.2., **между** и при следните делбени части: за Л. Б. Ф. ЕГН ***** и Ф. М. Ф. ЕГН ***** – 1/2-ра ид.ч. в режим на съпругеска имуществена общност, а за ответника Х. Д. Д. ЕГН ***** – 1/2-ра ид.ч.

По време на устните прения, ищцовата страна е изразила становище, че са налице всички предпоставки за реална подялба на обекта, чрез отделяне на два самостоятелни обекта.

Процесуалния представител на ответницата е изразил становище, делбата да бъде извършена, чрез изнасяне на имота на публична продан, тъй като същия е неподеляем и евентуално извършени преустройства за обособяването на два самостоятелни обекта би противоречало на законови разпоредби и би било свързано с значителни разходи.

Районният съд, преценявайки събраните, по делото доказателства, по реда на чл. 12 и чл.237 от ГПК, приема за установено и доказано следното:

Относно допуснатия до делба недвижим имот:

Съсобствеността може да бъде прекратена по следните способы - чрез възлагане по реда на чл. 349 ГПК, посредством теглене на жребие, чрез разпределение на имотите по реда на чл. 353 ГПК или чрез изнасяне на имота на публична продан, като основен критерий за избора на способ е дали броят на реалните дялове съответства на броя на съделителите и доколко стойността на тези дялове съответства на стойността на дяловете на съделителите.

Съдът е допуснал редица доказателства по делото, като са изслушани няколко технически експертизи, взето е мнението на гл.архитект при Столична община, район „***“.

От приетата по делото съдебно-техническа експертиза, вещото лице дава становище, че от имота, предмет на делбата е възможно образуване на два нови обекта, като представя два варианта.

Вариант 1 предвижда изграждане на разделителна стена с дебелина 25 см. така, че да се получат почти еднакви площи на новообразуваните ателиета (ателие 1а и ателие 1б), като за достъп до ателие 1 б е предвидена врата от английския двор.

Достъп до ателие 1а съществува на място и се осъществява от общ коридор в сутерена.

Площта на ателие 1а се предвижда да бъде 31.50 кв. м., а на ателие 1б е 30.74 кв. м.

Вариант 2 предвижда изграждане на разделителна стена с дебелина 25 см. за да се получи еднакво естествено осветление на новообразуваните ателиета.

За достъп до ателие 1б е предвидена врата от английския двор.

Достъп до ателие 1а съществува на място и се осъществява от общ коридор в сутерена.

Площта на ателие 1а се предвижда да бъде 27.93 кв. м., а на ателие 1б е 34.29 кв. м.

В експертизата е посочена средна пазарна цена на имота - Ателие 1 с площ от 64,60 кв.м, която възлиза в размер на 104 114,00 лв. (сто и четири хиляди сто и четиринадесет лв.)

От представеното по делото становище на гл.архитект при Столична община, район „****“ се посочва, че може да бъде извършена съдебна делба на процесния недвижим имот, като се обособят дялове в самостоятелни обекти.

От назначената и приета по делото повторна съдебно-техническа експертиза се установява, че поради необходимите за извършване СМР, които се явяват значителни и надхвърлящи 10-15% от стойността на процесния обект, Ателие №1 е неподеляемо. Установява се, че ще бъде необходимо изграждане на самостоятелен вход и за двете ателиета. В Ателие №2 ще бъде необходимо да се обособи нов санитарен възел с прокарване на нова ВиК инсталация, която инсталация следва да премине през общите части и да се включи в изградената вече канализация, която в цялост преминава в общи части и в отделни обекти, принадлежащи към индивидуални жилища в сградата. В Ателие №1 ще е необходимо да се прокарат нови водопроводна и електро инсталации, като изградената в процесното ателие електро инсталация се налага да се преработи.

В експертизата се посочва, че стойността на разносните по преустройството и отделянето на два отделни обекта от процесния имот е в размер на 18 913,51 лева, което представлява 18.17% от стойността на недвижимия имот.

С оглед гореизложеното съдът намира, че не са налице предпоставките на чл. 203 ал.1 ЗУТ. Съгласно цитираната разпоредба съдебна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект се извършва само ако съответните дялове могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значителни преустройства. За значителни се приемат преустройства на стойност над 10 %, съобразно практиката на ВКС, като следва да се има предвид и вида и обема на необходимите строително-монтажни работи: изграждане на вътрешна преградена стена, избиване на врата, поставяне на преградни стени. В конкретния случай са налице всички условия за да се приеме категоричния извод, че необходимите преустройства са значителни, доколкото стойността им е оценена от изслушаната допълнителна съдебна техническа експертиза за над 10% от стойността на сградата. В тази връзка е практиката на ВКС / Решение № 541 от 8.07.2005 г. на ВКС 1 отд. по гр.д. № 216/2005 г.; Решение № 805 от 12.12.2003 г. по гр.д. 508 2003 г. и Решение № 173 от 16.03.2004 по гр.д. № 485/ 2003 г. на I г.о./ по които се приема че преустройството е значително и създава неудобства по големи от обикновените, когато стойността му надвишава 10% от стойността на допуснатия до делба имот.

Тъй като не се установяват наличие на законоизискуемите предпоставки, по чл.349, ал.1 от ГПК, и за двете страни, както бе посочено по - горе, имотът следва да бъде изнесен на публична продажба, при първоначална цена посочената пазарна стойност на имота-сумата от 104 114,00 лв.

Следва страните да бъдат осъдени да заплатят по сметка на СРС

дължимите държавни такси, в размер на 4% върху стойността на припадащите им се дялове, в размер на 2082,82 лв., за всяка страна.

Водим от гореизложеното и в същия смисъл, съдът

РЕШИ:

ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН следния недвижим имот, а именно:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор № ****.68.2.16 съгл. КК и КР на гр. ***, одобрени със Заповед № РД – 18-3/11.01.2011 г. на Изп. Дир. на АГКК, представляващ ателие № 1 с адрес: гр. ***, р-н ***, ****“ № 5, стар адрес: ул. ***, със застроена 64,60 кв.м., състоящ се от антре, баня – толетна, работно помещение и склад, предназначение – ателие за творческа дейност, брой нива на обекта – 1, заедно с 5,15 процента ид. ч. от общите части на сграда с идентификатор № ****.68.2 съгл. КК и КР на гр. ***, в която се намира ателието, както и 5,15 ид.ч. от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № ****.68. съгл. КК и КР на гр. ***, с площ 1 493 кв.м., по предходен план УПИ VIII – 68 от кв. 16 по плана на гр. ***, м. „в.з. ****“ първа част, в който ПИ е построена сградата, при съседни на ателието: на същия етаж - обект с идентификатор № ****.68.2.23, под обекта – няма, над обекта - обект с идентификатор № ****.68.2.1 и обект с идентификатор № ****.68.2.2., при **ПЪРВОНАЧАЛНА ЦЕНА от 104 114,00 лв.,**

ОТ ПОЛУЧЕНАТА при проданта сума, **ДА СЕ ОБРАЗУВАТ ДВА РАВНИ ДЯЛА, ПО ЕДИН ЗА** всяка от страните: Л. Б. Ф. ЕГН ***** и Ф. М. Ф. ЕГН ***** – 1/2-ра ид.ч. в режим на съпругеска имуществена общност и за Х. Д. Д. ЕГН ***** – 1/2-ра ид.ч;

ОСЪЖДА Л. Б. Ф. ЕГН ***** и Ф. М. Ф. ЕГН *****, да заплатят солидарно по сметка на СРС сумата от 2082,82 лева държавна такса, ведно със законната лихва върху държавни вземания, считано от датата на влизане на решението в сила до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА Х. Д. Д. ЕГН *****, да заплати по сметка на СРС сумата от 2082,82 лева държавна такса, ведно със законната лихва върху държавни вземания, считано от датата на влизане на решението в сила до окончателното изплащане.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____