

РЕШЕНИЕ

№ 4

гр. К., 04.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – К., I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Асима К. Вангелова-Петрова

при участието на секретаря Снежанка В. Данчева
като разгледа докладваното от Асима К. Вангелова-Петрова Гражданско дело
№ 20215320100503 по описа за 2021 година

Производството е във фаза по извършване на делбата.

С влязло в сила решение № 288 от 23.12.2021г. на КрлРС, по делото е допусната съдебна делба на следните недвижими имоти, а именно:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с пълен идентификатор 68080.503.1336.3.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град К., община К., област П., одобрени със Заповед № РД-18-52/11.03.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на обекта: град С., п.к. ****, ул. *****, като самостоятелният обект се намира на етаж 3, в сграда с идентификатор 68080.503.1336.3 с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68080.503.1336, с предназначение на самостоятелния обект - ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, брой нива на обекта: 1, целия с площ от 39.23 кв.м., прилежащи части: изба № 8 с площ от 4.18 кв.м., общи части 1.758%, ниво 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 68080.503.1336.3.7, 68080.503.1336.3.9, под обекта - 68080.503.1336.3.5, над обекта – 68080.503.1336.3.11, ПРИ КВОТИ: 20/24 ид.ч. за Д. М. И., 1/24 ид.ч. за Д. Т. Д., 1/24 ид.ч. за Н. И. В., 1/24 ид.ч. за С. И. Т. и 1/24 ид.ч. за Д. И. А..

В първото заседание след допускане на делбата, съделители не са предявили възлагателни претенции по реда на чл. 349 от ГПК.

Съделителката - Д. М. И. е предявила искане по смисъла на чл. 346 от ГПК, за извършени подобрения и разноси в процесния имот в периода от 2019г. до месец август 2022г., изразяващи се в смяна на съществуващата дограма с ПВЦ през месец март 2021г. на стойност 1200 лева и ремонт на покрив на жилищната сграда, който доколкото е обща част за цялата сграда, за припадащата се част, съделителката е заплатила 500 лева за периода месец юни 2022г. до месец август 2022г. Твърди, че се явява добросъвестен владелец, съгласно договора за дарение от 2020г., легитимиращ я за собственик. Фактическа власт е осъществявала върху целия процесен имот, за което не е имало противопоставяне от останалите съсобственици, както за ползването на имота, така и за извършените подобрения в него. Последните са извършени без знанието на съделителите, като същите водят до увеличаване стойността на имота. МОЛИ съда, на основание чл. 346, от ГПК във връзка с чл. 60 и сл. от ЗЗД във връзка с чл. 72, ал. 1 от ЗС, да осъди останалите съделители да ѝ заплатят извършените подобрения, съобразно притежаваните от тях квоти в делбената маса

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, намери за установено следното:

I. По отношение на поделяемост и пазарна оценка на недвижимите имоти:

По делото е изготвена и приета съдебно техническа експертиза, неоспорена от страните, която се възприема от съда като обективна и компетентно изготвена, съгласно която, пазарната стойност на процесния имот възлиза на 33 340.00 лева.

II. По извършване на делбата на недвижимия имот:

Съгласно чл. 203 от ЗУТ, съдебна делба на съсобствено жилище чрез разпределение на имотите или чрез жребий се извършва само когато жилището е поделяемо, ако съответните дялове могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значителни преустройства и без неудобства, по-големи от обикновените, при спазване на строителните правила и норми. За целта главния архитект на общината по предложение на съда одобрява инвестиционен проект, а контролът по законосъобразност на одобряването на

проекта се извършва от съда, пред който е висящо делото за делба в същото производство. Съгласно цитираната норма от ЗУТ, наличието на техническа възможност за разделянето на имота се доказана с инвестиционен проект, какъвто по делото не е представен.

Предвид обстоятелството, че имотът предмет на делба е жилищен и никоя от страните не е ангажирала доказателства за възможна поделваемост, съгласно разпоредбите на ЗУТ, то съдът приема, че същият е неподеляем. При извършване на делба на неподеляемо жилище се разглеждат преди всичко претенциите за възлагане, направени по реда на чл. 349, ал.1 или ал. 2 от ГПК, тъй като те съставляват изключения от общия принцип за извършване на делбата на неподеляем имот чрез изнасянето му на публична продан. В настоящия процес, никоя от страните не е направила възлагателна претенция по посочените текстове на закона. В такъв случай, имайки предвид, че имотът е неподеляем, съдът намира, че е приложима хипотезата на чл. 348 от ГПК, която гласи, че ако един имот е неподеляем и не може да бъде поставен в нито един от дяловете, то той следва да бъде изнесен на публична продан.

Ето защо, процесният имот следва да бъде изнесен на публична продан при първоначална цена, съгласно заключението на вещото лице, като след извършване на проданта сумата се раздели между страните, съобразно квотите им.

III. Държавни такси по чл. 355 от ГПК:

Съделителите на основание чл. 355 от ГПК и съгласно неоспореното от страните заключение на вещото лице Р. М. ще следва да бъдат осъдени да заплатят за държавни такси по бюджета на съдебната власт, по сметка на КрлРС, както следва: 1111.36 лева, платими от Д. М. И., 55.56 лева, платими от Д. Т. Д., 55.56 лева, платими от Н. И. В., 155.56 лева, платими от С. И. Т. и 55.56 лева, платими от Д. И. А..

IV. По отношение на претенцията по чл. 346 от ГПК

Във връзка с направената претенция по сметки, съделителят - Д. М. И. е ангажирал доказателства. Видно от фактура от 10.03.2021г., същата е заплатила за изработка и монтаж на ПВЦ дограма сумата от 1200 лева.

По делото е представена разписка от 18.09.2022г., издадена от домоуправителя на блок 103, вх. А, находящ се в гр. С., ул. ***** – К.В., с

която се удостоверява, че Д. М. И. е заплатила 500 лева за периода месец юни 2022г. до месец август 2022г., предназначена за ремонт на покрива на блока, като сумата се отнася за ап. *****, ул. ***** – гр. С..

По делото е разпитан като свидетел лицето – И. Г.а Ц., която твърди, че живее в гр. С., на бул. *****, бл. № *****. Сочи, че Д. И. я познава като съсед, която живее във вх. А, на 4-ия етаж. Тази сграда била с три входа. Д. живеела в гарсониера на 4-ия етаж, но същата направила ремонт на апартамента на третия етаж, който също представлявал гарсониера. Апартаментът на третия етаж бил на кръстница или леля на Д. И., за която тя се грижела заедно с баща ѝ в с. К.. Д. обслужвала тази гарсониера изцяло, защото жената остаряла и трябвало да направи абсолютен ремонт. След потопа в с. К., жената я докарали да живее в гарсониерата, на третия етаж. Ако не бил направен ремонта и не били сложени дограма и климатици, тази жена нямало да може да живее в този апартамент. Твърди, че Д. М. И. постави дограмата на всички прозорци, оборудвала жилището с климатик, шкафчета за кухнята. Отделно, на покрива на блока бил правен частичен ремонт, поради констатиран теч.

Съдът намира следното:

Според задължителното тълкуване, дадено в Постановление на Пленума на Върховния съд № 6/1974г. и Тълкувателно решение № 85 от 1968г. в неотменената с постановлението част, касаеща отношенията между съсобственици, когато съсобственик или част от съсобствениците извърши подобрения в съсобствен имот, се провежда разграничение между различните хипотези на извършени от съсобственик необходими разноски или подобрения в общия имот. В този смисъл задължение на съда е да определи характера на претендираните от ищеца строителни работи, да определи в качеството на владеец или на държател съсобственикът е извършвал подобренията и дали те са били извършени със знанието и без противопоставянето на останалите съсобственици, или без тяхното знание, или въпреки противопоставянето им. В зависимост от това съдът е длъжен да даде и правилната правна квалификация на предявения иск (по чл. 72 ЗС, по чл. 74 ЗС, по чл. 30, ал. 3 ЗС, по чл. 61 ЗЗД или чл. 59 ЗЗД) и да присъди на съсобственика дължимата съобразно тази правна квалификация сума.

Фактът на съществуване на съсобственост, независимо от основанието

за възникването ѝ, дава право на всеки от съсобствениците да си служи с цялата вещ, като обезщети останалите съсобственици при писмена покана от тяхна страна. Затова самият факт на ползване на имота от един от съсобствениците, включително и сънаследниците, не означава, че той е установил владение за себе си. Съдебната практика последователно и непротиворечиво приема, че когато съсобственик, включително и сънаследник ползва цялата вещ, той е владеец на своята част и държател на частите на останалите съсобственици, освен ако не е демонстрирал явно и категорично, че е променил държането на частите на останалите във владение за себе си. Промяната на намерението и своенето на частите на останалите следва да е демонстрирано недвусмислено. Затова действия по извършване на ремонти и подобряване на имота, които могат да се възприемат и като действия по поддръжка на съсобствената вещ от един от съсобствениците, за което той може да иска припадащата се част от разходите от другите съсобственици на основание чл. 30, ал. 3 от ЗС не може да се приеме като достатъчно за установяване на владение върху техните части. Ползването на целия имот, което може да се възприеме и като упражняване на правото по чл. 31 от ЗС, също не може да се възприеме като достатъчно, за да се квалифицира като владение за себе си на частите на останалите. В настоящия случай се твърди ищцата е извършила процесните подобрения в имота в качеството ѝ на владеец, но по делото не са събрани никакви доказателства в тази насока, поради което съдът приема, че всички те са извършени от тях в качеството ѝ на владеец на своята част и държател на частите на останалите съсобственици.

Разбирането на правната доктрина и практика относно необходими и полезни разноски е еднопосочно в смисъл, че необходимите разноски са свързаните с неотложни (аварийни) ремонтни дейности за поддържането и/или възстановяването на общите части, предизвикани от непредвидено, неочаквано събитие или се свързват с необходимостта от текущи или основни ремонтни дейности, наложени от износване и овехтяване на сградата, като чрез тях се цели привеждане на общите части в състояние годно за тяхното предназначение. Полезните разноски са тези, които увеличават стойността на сградата и имат характера на подобрения. За да бъдат извършени т.н. полезни разноски, законодателят приема, че решението за тях се взема от общото събрание на собствениците. Отговорът дали извършени от единия от

собствениците ремонтни дейности съставляват необходими или полезни разходи, свързани с общите части на сградата, зависи от фактическия проблем на конкретното състояние на подменените инсталации и/или елементи на общите части преди подмяната им, както и от причината, наложила тази подмяна.

При съобразяване събраните гласни доказателства по отношение обстоятелствата наложили извършване на процесните строително ремонтни дейности в имота, съдът приема, че извършеният ремонт на покрива на процесната сграда и смяната на дограмата, следва да се квалифицира като необходими разноски за него, свързани с наложителността да се запази съществуването на имота, който без тяхното извършване би погинал или състоянието му би се влошило съществено. Т.е. налице обективна наложителност за извършването им, с оглед установения теч на покрива и износването на старата дограма, доколкото апартаментът е следвало да бъде пригоден за живеене в него.

В случая, с оглед фактическите твърдения на ищцата по претенциите по сметки и доколкото по делото не се твърди, нито доказва подобренията да са извършени със съгласието на останалите съсобственици, то съдът приема, че предявените осъдителни искове срещу другите четирима съделители имат правното си основание в чл. 30, ал. 3 от ЗС. Претендират разходи за направени необходими разноски за имота – заплатена от ищцата сума за ремонт на покрива на процесната сградата (500 лв.) и смяна дограмата на апартамента (1200 лв.).

От неоспорените писмени доказателства и кредитираните свидетелски показания се установи по безспорен начин, че ищцата е извършила процесния ремонт в съсобствения имот. Общата стойност на подобренията възлиза на 1700.00 лв. За направените от ищцата разходи за ремонт на покрива и смяна на дограмата, съобразно чл. 30, ал. 3 от ЗС, всеки от ответниците дължи сумата от по 70.83 лв., съобразно частта си, доколкото съдилителите - Д. Т. Д., Н. И. В., С. И. Т. и Д. И. А. притежават по 1/4 ид.ч. от този имот. Или общо дължимата от всеки от ответниците сума по претенциите по сметки възлиза на по 283.33 лв. До този размер претенциите са основателна. Съдът не следва да се произнася за отхвърлителна част, тъй като ищцата претендира сума за подобренията съобразно квотите на останалите съдедители в

съсобствеността.

III. Държавни такси във връзка с производството по чл. 346 от ГПК:

По отношение на предявени претенции по сметки са приложими общите правила на чл. 78 от ГПК. Следва да бъде определена окончателна държавна такса по така заявените претенции за сметки, която съдът определя на сума в размер на по 50.00 лева за всяка, която трябва да бъде възложена в тежест на ответниците.

По отношение претенцията на ищцата за разноски:

По искането на ищеца за присъждане на разноски за адвокатско възнаграждение, съдът намира, че в производството по делба разноски по правилата на чл.78 от ГПК се присъждат само по присъединените искове в делбеното производство, т.е. по повод всички оспорвания, които са въведени в спорния предмет и които са били приети за основателни. В този смисъл е Определение № 55/20.04.2010г. по гр.д.№22/2010г. на II ГО на ВКС и Определение № 681/18.12.2015г. по ч.гр.д. №5778/2015г. на III ГО на ВКС. Ако между страните не е съществувал спор, че имотът е съсобствен и при какви квоти, разноските за адвокатско възнаграждение следва да се поемат от страните така както са сторени от тях, какъвто е настоящия случай.

По отношение на приетата претенция по сметки, на основание чл.355, изр. II-ро от ГПК във връзка с чл.78, ал.1 от ГПК, в полза на ищцата се дължат направените по делото разноски за адвокатско възнаграждение, но в случая не са представени доказателства в какъв размер са реализирани същите. Представеният по делото договор за правна защита и съдействие касае възнаграждение за образуваното делбеното производство, без яснота за отделните фази на същото. Ето защо, такива разноски не се присъждат.

По отношение разноските, направени от ищеца за особен представител на ответника – С. И. Т., съдът намира, че и за тези разходи е неприложима разпоредбата на чл. 355 от ГПК, тъй като същите не са сторени с оглед установяване правата на страните и квотите им в съсобствеността, а са имали своето в основание в обезпечаване участието на ответника в производството. Ето защо, ответникът С. И. Т. следва да бъде осъден да заплати 600 лева за възнаграждение за особен представител, по аргумент от чл. 78, ал.6 от ГПК.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ИЗНАСЯ на публична продан, на основание чл. 348 от ГПК, следните недвижими имоти:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с пълен идентификатор 68080.503.1336.3.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град К., община К., област П., одобрени със Заповед № РД-18-52/11.03.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на обекта: град С., п.к. ****, ул. *****, като самостоятелният обект се намира на етаж 3, в сграда с идентификатор 68080.503.1336.3 с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68080.503.1336, с предназначение на самостоятелния обект - ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, брой нива на обекта: 1, целия с площ от 39.23 кв.м., прилежащи части: изба № 8 с площ от 4.18 кв.м., общи части 1.758%, ниво 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 68080.503.1336.3.7, 68080.503.1336.3.9, под обекта - 68080.503.1336.3.5, над обекта – 68080.503.1336.3.11, ПРИ ПЪРВОНАЧАЛНА ЦЕНА от 33 340.00 лева, като СЛЕД извършване на проданта, получените суми се разделят както следва: 20/24 ид.ч. за Д. М. И., 1/24 ид.ч. за Д. Т. Д., 1/24 ид.ч. за Н. И. В., 1/24 ид.ч. за С. И. Т. и 1/24 ид.ч. за Д. И. А..

ОСЪЖДА, на основании чл. 346 от ГПК във връзка с чл. чл. 30, ал. 3 от ЗС, Д. Т. Д. от гр. С., ул. ***** с ЕГН *****, Н. И. В. от гр. С., ул. *****7 с ЕГН *****, С. И. Т. от гр. С., ул. *****7 с ЕГН ***** и Д. И. А. от гр. С., ж.к. О. № ***** с ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТЯТ на Д. М. И. от гр. С., ул. ***** № ***** с ЕГН *****, на основание чл. 346 от ГПК, сумата от 283.33 лв., представляващи стойността за извършените от Д. М. И. с ЕГН *****, необходими разноси в процесния имот във връзка с ремонт на покрива и смяна на дограмата, извършени в периода от 2019г. до месец август 2022г.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал.6 от ГПК, С. И. Т. от гр. С., ул. *****7 с ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ на Д. М. И. от гр. С., ул. ***** № ***** с ЕГН ***** сумата от 600.00 лева, представляваща сторените по делото разноси за особен представител.

ОСЪЖДА, Д. М. И. от гр. С., ул. ***** № ***** с ЕГН ***** да

заплати държавна такса върху стойността на дяла ѝ по бюджета на ВСС, по сметка на РС – К. в размер на 1 111.36 лева.

ОСЪЖДА, на основание чл. 355 от ГПК, Д. Т. Д. от гр. С., ул. ***** с ЕГН ***** да заплати по бюджета на ВСС, по сметка на РС – К. сумата от 55.56 лева, представляваща държавна такса върху дела ѝ в делбената маса, както и сумата от 50.00 лева, представляваща държавна такса по иска с правно основание чл. 346 от ГПК.

ОСЪЖДА, на основание чл. 355 от ГПК, Н. И. В. от гр. С., ул. *****7 с ЕГН ***** да заплати по бюджета на ВСС, по сметка на РС – К. сумата от 55.56 лева, представляваща държавна такса върху дела ѝ в делбената маса, както и сумата от 50.00 лева, представляваща държавна такса по иска с правно основание чл. 346 от ГПК.

ОСЪЖДА, на основание чл. 355 от ГПК, С. И. Т. от гр. С., ул. *****7 с ЕГН ***** да заплати по бюджета на ВСС, по сметка на РС – К. сумата от 55.56 лева, представляваща държавна такса върху дела му в делбената маса, както и сумата от 50.00 лева, представляваща държавна такса по иска с правно основание чл. 346 от ГПК.

ОСЪЖДА, на основание чл. 355 от ГПК, Д. И. А. от гр. С., ж.к. О. № ***** с ЕГН ***** да заплати по бюджета на ВСС, по сметка на РС – К. сумата от 55.56 лева, представляваща държавна такса върху дела ѝ в делбената маса, както и сумата от 50.00 лева, представляваща държавна такса по иска с правно основание чл. 346 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване от страните пред П.ски окръжен съд, в двуседмичен срок от получаване на съобщението за изготвянето му.

Сн.Д.

Съдия при Районен съд – К.: _____