

РЕШЕНИЕ

№ 3232

гр. Варна, 27.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 9 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Насуф Исмаил

при участието на секретаря Димитричка Ст. Илиева
като разглежда докладваното от Насуф Исмаил Гражданско дело № 20213110104904 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 341 от ГПК и е във втората фаза – по извършването на съдебна делба.

С влязло в законна сила решение № 1285 от 08.10.2021 г., постановено по гр. д. № 4909 по описа за 2021 г. на Районен съд – Варна, съдът е допуснал извършването на съдебна делба на следната недвижима вещ:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № *** г. на изпълнителния директор на АГКК, съгласно схема, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър гр. ***, с административен адрес: гр. ***, п.к. ***, ул. „***“, бл.***, вх. ***, ет. ***, ап. ***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, с площ от 66.25 /шестдесет и шест цяло и двадесет и пет стотни/ кв. метра, състоящ се от: две стаи, дневна и кухня-бокс и други сервизни помещения, без посочени съседи по нотариален акт и при съседни самостоятелни обекти в сградата по схема: на същия етаж: *** и ***; под обекта: няма и над обекта: ***, стар идентификатор: няма, ведно с ***, без посочен номер и площ по предходен документ за собственост, а по данъчна оценка с площ от 6,26 /шест цяло и двадесет и шест стотни ю/ кв. метра, както и 1,1307% идеални части от общите части на сградата /сграда № 1/ и от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата, съставляващо поземлен имот с идентификатор № ***

между съделителите при квоти: 1/4 ид. ч. за И. Л. Ц., ЕГН ***** и общо 3/4 ид. ч. за С. Г. М., ЕГН ***** и В. С. М., ЕГН ***** в режим на СИО.

В преклузивния срок по чл. 346 от ГПК съделителите С. Г. М. и В. С. М. са предявили против И. Л. Ц. искове по сметки, които са приети за съвместно разглеждане от съда, както следва: за осъждане на ответницата да заплати на ишците сумата в общ размер на 2 575.00 лева, след изменение на иска по чл. 214, ал. 1 от ГПК, представляваща по-голямата измежду сумата на направените през 2011 г. и 2018 г. от ишците разходи за необходими и полезни разноси и подобрения на общата съсобствена вещ – апартамент с площ от 66.25 кв. м., с идентификатор ***, намира се в гр. *** ул. „***“, бл. ***, вх. „***“, ет. ***, ап. ***, и увеличената стойност на имота вследствие на тези извършени работи.

Ишците обосновават претенциите си по сметки с доводи, че след като са придобили правото на собственост върху целия делбен имот чрез правна сделка от 22.06.2011 г., считайки се за пълноправни собственици, са извършили значителни необходими ремонтни работи и подобрения, чийто общ размер се сочи, че възлиза на 11 022.70 лева, като разходите са довели до увеличаването на стойността на имота и тъй като ответницата притежава 1/4 от делбения имот се претендира последната да заплати припадащата ѝ се част от съсобствеността, а именно сумата в размер на 2 575.00 лева, след изменение на иска по чл. 214 от ГПК.

Излага се, че през есента на 2011 г. в делбения недвижим имот е извършен ремонт, чиято общата стойност, формирана от разходите за труд и материали възлиза на 4 460.00 лева, формирана, както следва: цялостен ремонт на санитарното помещение на жилището на обща стойност от 2 910.00 лева; необходим и полезен ремонт на спалнята на обща стойност от 1 050.00 лева; необходим и полезен ремонт на терасите на обща стойност 500.00 лева. Ремонтът през 2011 г. бил извършен без знанието, но и без противопоставянето на ответницата.

Поддържа се, че през лятото на 2018 г. също са сторени СМР-та в имота на обща стойност от 6 562.70 лева, формирана от стойността на разходите за материали и труд за необходим и полезен ремонт на кухненски бокс и на дограмата в жилището. И вторият ремонт бил извършен без знанието и без противопоставянето на ответницата.

Ответницата И. Л. Ц. оспорва претенциите на ишците както по основание, така и по размер. Оспорва да са извършвани подобрения в имота през сочените периоди. Оспорва твърдението, че ремонтите имат характер на необходими разноси. Оспорва сторените СМР-та да са увеличили стойността на имота. Оспорва твърдението, че ремонтите са били извършени без противопоставянето ѝ. Сочи, че не живее в Република България и не е била известявана за предприетите от ишците СМР-та. Излага, че съсобствениците на имота, каквито са ишците, имат качеството на държатели по отношение на идеалните части на ответницата. Ишците не са били променили намерението си при упражняване на фактическата власт по отношение на идеалните части на ответницата, поради което са държатели на нейните ид. ч. и поради това нямали право на увеличената стойност на имота в резултат на подобренията. Твърди, че ишците евентуално биха имали право да получат

припадащите се на идеалната част на ответницата част от разходите за общата вещ. Инвокира възражение за изтекла в нейна полза погасителна давност, която обхващала всички вземания за разходи, сторени преди 03.02.2017 г.

По същество моли съда да отхвърли исковете по сметки.

В преклузивния срок по чл. 346 от ГПК съделителката И. Л. Ц. също е предявила претенции по сметки против С. Г. М. и В. С. М., които са приети за съвместно разглеждане от съда, както следва: за осъждане на ответниците да заплатят на ищцата обезщетение в размер на по 120.00 лева месечно, след изменение по чл. 214, ал. 1 от ГПК, считано от първото по делото о.с.з. във втората фаза на делбеното производство – 04.02.2022 г., за лишаване на ищцата от ползуването на собствените й $\frac{1}{4}$ ид. ч. от делбения недвижим имот.

Претенцията си ищцата обосновава с твърдението, че от момента на възникване на съсобствеността между съделителите по отношение на процесния недвижим имот досега, той се ползвал единствено от ответниците.

В указания от съда срок, ответниците не са изразили становище по претенцията на ищцата за заплащане в нейна полза на обезщетение за лишаването й от ползуването на притежаваните от нея ид. ч. от общата вещ.

В хода на откритото съдебно заседание съделителката И. Л. Ц., редовно призована, не се явява лично, представлява се от адв. К. М. и адв. Я. С., чрез които оспорва претенциите по сметки на съделителите В. и С. М.и и поддържа предявените от нея искове по сметки и претендира сторените по делото разноски. Изразява становище досежно способа за извършване на съдебната делба, като обективира желание за изнасяне на имота на публична продан.

Съделителите В. и С. М.и, редовно призовани, също не се явяват лично, представляват се от адв. Н. Т., чрез който поддържат претенциите си по сметки и оспорват претендираните от И. Ц. суми по реда на чл. 346 от ГПК. Също изразяват становище относно способа за прекратяване на съсобствеността във втората фаза на делбата, като обективират искане за изнасяне на имота на публична продан.

Настоящият съдебен състав, като съобрази предметните предели на исковото производство, очертани в исковата молба и отговора и като взе предвид, събрания и приобщен по дело доказателствен материал – в съвкупност и поотделно, на основание чл. 12 и чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установени следните **фактически положения**:

С влязло в сила решение № 1285/08.10.2021 г., постановено по гр. д. № 4904 по описа за 2021 г. на Районен съд – Варна, ГО, 53-ти съдебен състав, съдът е допуснал извършването на съдебна делба на гореописания недвижим имот между страните при квоти $\frac{3}{4}$ ид. ч. в режим на СИО за С. и В. М.и и $\frac{1}{4}$ ид. ч. за И. Л. Ц..

От ангажираното по делото експертно заключение по назначената основна СТЕ /л. 162/ се констатира, че процесният апартамент № 9, с идентификатор ***, находящ се в гр. ***, ул. „****“, бл. *** вх. „***Г“, ет. ***, е неподеляем, съобразно броя на съделителите и квотите им в съсобствеността. Пазарната стойност на делбения имот възлиза на 111 000.00 лева, т. е. пазарната стойност на дела на сем. М.и възлиза на 83 250.00 лева, а на съделителя

Ц. – 27 750.00 лева.

В хода на о.с.з. от 08.04.2022 г. вещото лице инж. М. А. поддържа заключението си и допълва, че дограмата в апартамента е частично сменена. В едната спалня само е останала стара дървена дограма, а в останалите помещения дограмата е сменена с PVC. Не може да отговори на въпроса кога са подменени дограмите. При изготвянето на експертното заключение досежно средната пазарна цена на имота вещото лице сочи, че е използвало само метода на пазарните аналози, т.е. не е използвало приходен метод – чрез съпоставка на наемната цена при отдаване под наем.

От приобщеното експертно заключение по назначената повторна и допълнителна СТОцЕ /л. 214/ се установява по несъмнен начин, че допуснатия до делба апартамент реално не е поделен, имайки предвид броя на съделителите и техните квоти в съсобствеността. Съобразно метода на пазарните аналози и метода на приходната стойност, средната пазарна стойност на процесния имот възлиза на 121 200.00 лева. Средната пазарна стойност на дела на съделителя Ц. възлиза на 30 300.00 лева, а на сем. М.и общо на 90 900.00 лева. Не е възможно само по външни белези да се определи точният момент на изпълнение на група или отделни видове СМР в делбения имот. Констатира се от заключението, че стойността на разходите за материали и труд на процесните СМР-та от 2011 г. и 2018 г. след износването им към м.09.2022 г. възлиза на 2 411.24 лева, а без износване към датата на СМР на 3 982.27 лева. Експертизата в тази част е в унисон с писмените документи, ситуирани на л. 132 и следв. Пазарната стойност на жилището без процесните СМР-та възлиза на 110 900.00 лева, т.е. установява се от експертното заключение, че увеличената стойност на имота, вследствие на извършените ремонти през 2011 г. и 2018 г., е 10 300.00 лева. Средният размер на месечния пазарен наем за имота към настоящия момент е 480.00 лева.

В хода на изслушването му в о.с.з. вещото лице поддържа заключението си.

По делото са ангажирани и гласни доказателства чрез разпита на водените от С. и В. М.и свидетели.

В показанията си свид. *** М. /л. 247/ сочи, че е дъщеря на С. и В. М.и. От 2011 г. живеела в делбения имот, с изключение на периода 2014-2015 г. След като починал дядо ѝ било наложително да се направи ремонт в процесното жилище. Основно свидетелката се занимавала с организацията и на двата ремонта. Първо са започнали със санитарните помещения. Изцяло била ремонтирана банята; бил свален стария фаянс; била подменена ВиК инсталация – към банята, тоалетната и кухненския бокс; бил подменен фаянсът в тоалетната; подменени били тоалетното казанче, мивка, батерии; били сложени окачени тавани в двете мокри помещения; били свалени старите тапети; сложени били изолации по стените, след което били шпакловани и боядисани, като в северната стая едната стена останала небоядисана, тъй като са смятали там да слагат тапети, но тази стая не се обитавала. През 2018 г. отново се наложило да се направи ремонт. Сменени били дограмите в три от помещенията – в малката спалня, в кухненския бокс и в дневната стая. Направен бил основен ремонт на самия кухненски бокс. Сменен бил фаянсът; ламината бил заменен с фаянс; било направено освежаващо пребоядисване на стените и таваните. Лятната мивка била демонтирана. По двете дължини на стените били сложени кухненски шкафове с термо плотове, нова мивка, нов фаянс около част от стените около плота. Сменени били контакти, ключове. Свидетелката е виждала и общувала със съделителя Ц.. Последната по време на ремонтите не е имала никакво отношение към тях. Същата не е поддържала контакт със сем. М.и, не ги е потърсила, нито някога е изявявала желание да идва в делбения имот. Ремонтите били заплатени от съделителите Снежина и В. М.и.

В показанията си свид. Л. Д. /л. 249/ сочи, че е приятелка на С. М.. Свидетелката е израснала на ул. „****“, бл. ***, като е учила в едно и също училище със С.. Свидетелката по всякакви празници - по-големи, т.е. на около 3-4 месеца, се виждала със сем. М.и, тъй като майката на С. била със затруднено зрение и по-лесно е било свидетелката да посети дома

им. Свид. Д. си спомня ясно, че след смъртта на бащата на С., било наложително да се започне с ремонтите. Спомня си, че ремонтът през 2011 г. е започнал с банята и тоалетната, като сем. М.и били наели фирма. Сменени били водните пътища; тръбите; фаянсът; кранове - абсолютно всичко до контактите било подменено. Частично бил извършен ремонт и на балкона. През 2018 г. била наета фирма и за другите помещения. Били свалени тапетите; направена била нова мазилка; сменени били кухнята, плочките, шкафовете, дограмата. Свидетелката никога не се е срещала със съделителя Ц.. Ремонтите били финансирани изцяло от С. и В. М.и. Същите били абсолютно необходими, доколкото подменените елементи от жилището били амортизирани.

След съвкупната преценка на установеното от фактическа страна, съдът при съобразяване на относимите правни норми установи следното от **правна страна**:

По отношение способа на извършване на делбата:

При извършването на делбата съдът следва да се съобрази с влязлото в сила решение по чл. 344 от ГПК, което има сила на пресъдено нещо относно лицата, които имат право на дял, имотите, които следва да се делят и частите на всеки един от съделителите.

Съсобствеността във втора фаза на делбеното производство се прекратява по един от посочените способи: посредством теглене на жребие - чл. 352 от ГПК след влизане в сила на решението по разделителния протокол по чл. 350 от ГПК; чрез разпределение на имотите по реда на чл. 353 от ГПК; чрез възлагане по реда на чл. 349 от ГПК или чрез изнасяне на имота на публична продажба - 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 квотите на съделителите, при спазване на водещия принцип, въведен от чл. 69 от Закона за наследството /ЗН/ при възможност всеки от съделителите да получи реален дял, съответен на квотата му от съсобствеността, като евентуалното неравенство в дяловете се изравнява в пари. За това съществено значение има обстоятелството дали е налице възможност за обособяване на повече реални дялове от допуснатите до делба имоти, както и становището на съделителите досежно начина на нейното извършване и по-специално обстоятелството дали са предявени претенции за възлагане на жилищен имот, тъй като законът установява специален способ за извършване на делба на такъв имот, който представлява изключение от общото правило на чл. 69, ал. 2 от ЗН, като предвижда възможност за поставяне в дял на реално неподеляем имот по арг. от чл. 349 от ГПК.

Съгласно чл. 348 ГПК, когато някой имот е неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете, съдът постановява той да бъде изнесен на публична продажба.

В конкретния случай и от двете експертни заключения по назначените основна и повторна СТЕ, които съдът кредитира в тези части, доколкото са компетентно изготвени, обективни, пълни и ясни, се установява по несъмнен начин, че процесният апартамент е реално неподеляем, с оглед броя на съделителите и квотите им в съсобствеността, респективно не е налице възможност всеки съделител да получи реален дял. С оглед характера на делбеното имущество, не е налице възможност делбата да бъде извърш. чрез теглене на жребий или разпределение. Не са отправени и възлагателни претенции, поради което са налице визираните от закона предпоставки и делбата следва да бъде извърш., като имотът бъде изнесен на публична продажба, при което всеки съделител ще получи паричната равностойност на своя дял, в каквата насока е и волята на съделителите, изразена чрез процесуалните им представители в хода на о.с.з. Следва да се посочи, също така че всеки един от съделителите може да изкупи процесния апартамент при условията на чл. 505, ал. 2 от ГПК по арг. от чл. 354 от ГПК, с което се гарантират правата на съделителите, упражняващи фактическа власт върху делбения имот към момента на изнасянето му на публична продажба.

По отношение на претенциите за сметки, предявани от С. и В. М.и против И. Л. Ц. по реда на чл. 346 от ГПК:

Заявените по реда на чл. 346 от ГПК искания за сметки между съделителите представляват обективно съединени осъдителни иски, свързани с отношенията между съсобствениците по повод управлението, стопанисването и използването на съсобственото имущество, предмет на делбата. Претенциите следва да бъдат разглеждани на основание, на което са заявени, т. е. да бъдат квалифицирани с оглед изложените в обстоятелствената част на молбата фактически обстоятелства.

В конкретния случай се претендира по-голямата стойност измежду припадащата се част от сторените разходи за СМР в общата вещ и стойността, с която се е увеличил дялът на ответницата в резултат от сторените в съсобствената вещ полезни и необходими разноси, а в условията на евентуалност – по-малката. Под “разноси” се разбира извършването на парично оценени разходи независимо дали са направени в пари, в натура или в труд, като се отчита всичко онова, с което е намаляло имуществото на съсобствениците-ищци по сметки и което е отишло за вещта, с което се е увеличило имуществото на останалите съсобственици. Подобрение е налице, ако фактически е била увеличена стойността на имота, т. е. направени са полезни разноси /макар да не са били необходими/ - ППВС № 6/1974 г., т. 6. Отчита се дали вследствие действията на владелеца се е достигнало до увеличаване на ползата, използваемостта, съответно стойността на вещта, а не дали разноските са целесъобразни с оглед интереса на собственика и дали собственика желае запазването им. Като подобрения на вещта се считат тези нововъдения в нея, които увеличават полезните ѝ качества, но не и тези, които нямат практически смисъл. Последните не подлежат на обезщетяване и остават за сметка на този, който ги е извършил – решение № 520/22.06.2010 г. по гр.д. № 496/2010 г., ВКС, IV г.о.

Облигационните отношения между съсобствениците във връзка с направени от някой от тях разноси за общата вещ почиват на един от водещите принципи в обективното частно гражданско право, а именно на недопустимост на неоснователното обогатяване. Извършените в имота подобрения по силата на прирачението увеличават дяловете на всички съсобственици съобразно частта, която всеки от тях има в съсобствеността. Поради това съсобственикът, който е извършил подобренията може да иска от другите съсобственици само сумата, която се припада на техните дялове. За сумата, която се следва на неговия дял той не може да претендира, тъй като е налице сливане на качеството кредитор и длъжник.

Отношенията във връзка с подобряването на общата вещ се уреждат по различен начин в зависимост от конкретните условия, при които са извършени подобренията и от условията, при които съсобственикът-подобрител е упражнявал фактическата власт – като държател или владеец на правата на останалите съсобственици – ТР 85/1968 г. ОСГК. Ако подобренията са извършени със съгласието на останалите съсобственици искът е с правна квалификация чл. 30, ал. 3 ЗС и се присъждат действително направените разходи. Ако подобренията са извършени без съгласието на другите съсобственици, правоотношенията се уреждат съобразно правилата за водене на чужда работа без пълномощие – чл. 61, ал. 2 от ЗЗД, т. е. отговорността е до размера на обогатяването – по-малката стойност между вложените разноси и увеличената стойност на имота /останалите съсобственици се обогатяват само до размера, с който се е увеличила стойността на дела им от съсобствената вещ, а ако разходите са по-малки от увеличената стойност, обогатяването е до размера на разходите, които биха направили за подобряването на имота/. В този смисъл е каузалната практика на ВКС, обективизирана в множество решения - решение № 487 от 30.11.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1503/2010 г.; решение № 339/10.10.2011 г. по гр. д. № 1072/2010 г.; решение № 315 от 25.10.2012 г. по гр. д. № 1189/2011 г.; решение № 461/12.05.86 г. по гр. д. № 570/85 г. на ВС и т. н., която се споделя и от настоящия съдебен състав. Ако подобренията са

извършени въпреки противопоставянето на съсобственика, отношенията се уреждат по правилата на чл. 59 от ЗЗД. В конкретния случай по делото се констатира, че съделителят Ц. и сем. М.и не поддържат никаква комуникация помежду си, доколкото първата не пребивава в Република България, включително и към датата на процесните СМР-та - 2011 г. и 2018 г., поради което и няма как да се приеме твърдението, че ответницата била съгласна с поведението на ищите по сметки, още повече че ответницата оспорва това твърдение с отговора. По делото обаче няма данни за изрично ѝ противопоставяне на сторените СМР-та, поради което предявените претенции по сметки следва да бъдат подведени под хипотезата на материалноправната норма, материализирана в разпоредбата на чл. 61, ал. 2 от ЗЗД.

По делото се констатира от ангажираните писмени договори за изработка, експертното заключение по назначената СТОцЕ и гласните доказателства, депозирани чрез разпита на свид. Н. М. и свид. Л. Д., които съдът цени при условията на чл. 172 от ГПК като достоверени, имайки предвид, че са логични, последователни, вътрешно непротиворечиви и във връзка с останалите доказателства, че през 2011 г. и 2018 г. в деления имот, находящи се в гр. ***, ул. „****“, бл. ***, вх. „****“, ет. ***, ап. ***, са изпълнени процесните СМР-та. Общата стойност на разходите за СМР без ДДС към момента на тяхното извършване е в общ размер от 3 982.27 лева. В резултат от ремонтните дейности средната пазарна стойност на деления апартамент се е увеличила със сумата в общ размер от 10 300 лева, като без процесните СМР-та средната пазарна цена на апартамента е 110 900.00 лева, а с тях – 121 200.00 лева.

Крайният извод на съда е, че ответницата за сметка на ищите се обогатила със сумата от **995.57 лева**, представляваща $\frac{1}{4}$ част от разходите за процесните СМР без ДДС, извършени през 2011 г. и 2018 г. в съсобствената вещ. До тази сума искът е основател, като за разликата до претендираните общо 2 575.00 лева, представляваща стойността, с която се е увеличил делът на ответницата, искът следва да бъде отхвърлен.

По възражението за погасяването на вземането за сторените разходи за СМР по давност:

Материалноправното възражение за погасяване на вземанията на ищите по давност е инвокирано в процеса в преклузивни срок по ГПК – в рамките на срока за отговор на предявените претенции по чл. 346 от ГПК.

Разгледано по същество възражението е неоснователно. Вземането за извършени подобрения в чужд недвижим имот има облигационен характер и почива на принципа за недопустимост на неоснователно обогатяване. По отношение на вземането за подобрения в чужд имот са приложими правилата относно неоснователно обогатяване, включително и правилата за погасяването на задълженията поради изтичане срока на погасителната давност. Погасителната давност започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. По принцип вземанията без определен падеж се дължат веднага. Вземането, произхождащо от извършени в чужд имот подобрения, не е свързано с някакъв отлагателен срок. Правоотношенията, които възникват между подбрителя и собственика на подобрения имот, обаче се характеризират с такива особености, които дават основание с оглед на общия смисъл на закона и справедливостта да се приеме, че изискуемостта на вземането на подбрителя за извършените от него подобрения в чужд имот не съвпада с извършването на самото подобрение и трябва да се отнесе към един по-късен момент, а именно моментът в който от владеец на подобренията, подбрителят става техен държател /решение № 20 от 18.07.2019 г. на ВКС по гр. д. № 1985/2018 г./.

Подбрителят по време на извършването на подобренията обикновено се намира във владение на имота. В конкретния случай първият ремонт е извършен още през далечната 2011 г. Към датата на ремонта подбрители С. и В. М.и са били единствените собственици на процесния имот, върху който е била учредена бездялова имуществена общност, видно от ангажирания нотариален акт на л. 8. Едва с влизане в сила на решението, постановено по гр.

д. № 6381 по описа за 2014 г. на РС-Варна, на 27.03.2017 г. косвено е отречено титулярството им върху $\frac{1}{4}$ ид. ч. от имота в режим на СИО, доколкото правопрехвърлителната сделка, обективирана в цитирания нотариален акт на л. 8, е прогласена за относително недействителна по отношение на И. Ц. на основание чл. 40 от ЗЗД досежно притежаваните от последната $\frac{1}{4}$ ид. ч. от апартамента. В хипотезите на прогласяване на относителна недействителност на договор по реда на чл. 40 от ЗЗД, до влизане в сила на решението за това, подобрителят се счита за собственик и извършва подобренията на своя собствен имот като увеличава стойността му. След влизане в сила на позитивно решение по чл. 40 от ЗЗД, подобрителят запазва качеството си на владеец на имота, доколкото обратното действие по чл. 34 от ЗЗД на влязлото в сила решение не прекъсва фактическата му власт над имота.

Доколкото извършените подобренията увеличават стойността на имота, собственикът дължи да възмезди стойностно подобрителя. Вземането на подобрителя за извършените подобрения става изискуемо още в момента на завършването на подобренията, но давносният срок тече от момента, когато собственикът си възвърне фактическата власт над имота. Затова следва да се признае, че вземането на подобрителя става изискуемо и погасителната давност за него започва да тече от момента на прекъсване на владението, от превръщането му в държане със съгласието на собственика или най-късно от момента, когато бъде смутено от собственика по исков ред, както е конкретния случай. Вземането на приобретателя за извършените от него подобрения в недвижимия имот като притезателно право не е обусловено от факта на предаване на владението върху вещта, този факт определя обаче момента на изискуемостта на вземането, респективно момента, от който тече срока на погасителната давност. В изложения смисъл са изцяло дадените задължителни разяснения с ППВС № 6 - 1974 г.

С Решение № 110 от 28.11.2017 г. по гр. д. № 5557/2016 г. ВКС - II г. о. се приема, че вземането за извършени подобрения, включително на упражняващия владение върху чужд имот, има облигационен характер и представлява частен случай на неоснователно обогатяване. По тази причина по въпросите относно фактическия състав, изискуемостта и погасителната давност за това вземане съответно приложими са разясненията, дадени с ППВС № 1-1979 г. В момента на влизане в сила на решението по гр. д. № 6381/2014 г. на РС-Варна настъпва възстановяването на собствеността в патримониума на ответницата Ц., съответно - тогава настъпва и нейното обогатяване, защото ишците са придобили в своя патримониум имот с по-ниска стойност, а ответницата Ц. получава такъв с увеличена стойност. Следвайки логиката на т. 7, изр. първо от ППВС № 1-1979 г., това е и моментът, считано от който настъпват изискуемостта на вземането за подобренията, извършени от приобретателте в недвижимия имот, предмет на договор за покупко-продажба, прогласен в по-късен момент за относително недействителен спрямо единия съсобственик досежно притежаваната от него квота в съсобствеността, както и се поставя началото на давностния срок по чл. 110 ЗЗД.

В конкретния случай давността за вземанията за разходите, сторени при ремонта през 2011 г., е започнала да тече на 27.03.2017 г., а за ремонта през 2018 г. от същата година, доколкото след 27.03.2017 г. ишците вече са били държатели на ид. ч. на ответницата и е прекъсната по арг. от чл. 116, б. „б“ ЗЗД на 02.02.2022 г. – с предявяване на исковите по сметки по реда на чл. 346 от ГПК, т. е. преди да бъдат покрити вземанията на ишците от законоустановения петгодишен давностен срок, което обуславя неоснователността на възражението.

По отношение на претенциите за сметки, предявени от И. Л. Ц. против С. и В. М. и по реда на чл. 346 от ГПК:

Предявеният иск намира правното си основание в разпоредбата на чл. 31, ал. 2 от ЗС. Ишцата И. Ц. претендира обезщетение за лишаването ѝ от ползуването на притежаваната от

нея квота в съсобствеността в размер на по 120.00 лева месечно, считано от датата на поканата, а именно 04.02.2022 г. /първото о.с.з. във втората фаза на делбеното производство/.

С оглед задължението на съда служебно да следи за допустимостта на производството във всеки един етап от неговото развитие – арг. от чл. 130 от ГПК, настоящият съдебен състав намира, че производството по предявения иск по чл. 31, ал. 2 ЗС следва да бъде прекратено, като недопустимо, тъй като се търси защита на накърнено субективно материално притезателно право на парично вземане за обезщетение, за период, следващ образуването на делото, а именно считано от датата на първото о.с.з. във фазата по извършване на съдебна делба. Съгласно трайната и последователна съдебна практика, в хипотезата на неоснователно обогатяване, частен случай какъвто е искът по чл. 31, ал. 2 ЗС, неоснователното имуществено разместване не е неизменимо и представлява бъдещо събитие, поставено в зависимост от поведението на обогатяващия се, съответно лишаващият от ползите своя съсобственик на недвижимия имот. Ето защо нормата на чл. 124, ал. 2 от ГПК в тези хипотези е неприложима, доколкото не се касае за повторящо се задължение с предварително известен размер и падеж, поради това че дължимостта на обезщетението по чл. 31, ал. 2 от ЗС би зависела от поведението на насрещната страна, а искова претенция за бъдещо вземане е недопустима. В конкретния случай не е обективизирано искане за постановяване на привременни мерки в делбеното производство, съобразно правилото на чл. 344, ал. 2 от ГПК, а е предявен нарочен осъдителен иск, чийто предмет обаче може да бъде единствено минал период /преди завеждане на делото/.

По отношение на разноските, съдът на основание чл. 355 във връзка с чл. 78 от ГПК намира следното:

По иска за делба:

Съобразно квотите в съсобствеността и стойността на допуснатия до делба недвижим имот, възлизаща на 121 200.00 лева, установена посредством повторната СТОцЕ, страните следва да заплатят държавна такса в размер от по 4 % върху стойността на притежавания от всеки от тях дял, аргумент от чл. 8 от Тарифа за държавните такси събирани от съдилищата. Съдът в частта касателно средната пазарна цена на делбения апартамент, кредитира повторната СТОцЕ, доколкото вещото лице е извело крайните си изводи за стойността на процесния имот на база метода на пазарните аналози и метода на приходната стойност, което обуславя по-голямата обективност на заключението по повторната експертиза в тази част.

С оглед гореизложеното дължимата от съделителите в полза на съдебната власт по сметка на РС-Варна държавна такса е, както следва: от И. Ц. – **1 212.00 лева** и от С. и В. М.и – **3 636.00 лева**.

По искането на съделителя И. Ц. за присъждане на разноски за адвокатско възнаграждение по чл. 38, ал. 2 от ЗАДв, 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, както и когато искът за делба е отхвърлен или делбата е допусната при посочените от ответника квоти с оглед уважено негово възражение, по арг. от чл. 355 от ГПК. В този смисъл каузалната практика на ВКС, обективизирана в определение № 55/20.04.2010 г. по гр. д. № 22/2010 г. на Второ ГО и определение № 681/18.12.2015 г. по ч. гр. д. № 5778/2015 г. на Трето ГО. 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. По отношение разноските, направени от ищеца за вещи лица и държавни такси за вписване и заверени преписи, 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 основание в обезпечаване редовността на производството и доказателствената съвкупност.

Ето защо съдът приема за несъстоятелни претенциите на съделителя И. Ц. за присъждане в нейна полза на разноски, включително адвокатско възнаграждение по чл. 38, ал. 2, вр. ал. 1 от ЗАДв по повод защита интереса ѝ по предявения конститутивен иск за съдебна делба и в двете фази.

По исквете по сметки:

С оглед изхода по спора относно предявените искиви претенции по сметки, право на разноски има всяка от страните по арг. от чл. 355, изр. 2-ро вр. чл. 78 от ГПК.

С. и В. М.и не претендират присъждане в тяхна полза на сторените от същите съдебно-деловодни разноски по повод защита интереса им по частично основателния иск по чл. 61, ал. 2 от ЗЗД и от недопустимата претенция спрямо тях по чл. 31, ал. 2 от ЗС.

С оглед частичната неоснователност на иска по чл. 61, ал. 2 от ЗЗД, в полза на адв. К. М. следва да се присъди адвокатски хонорар на основание чл. 38, ал. 2 вр. ал. 1 от ЗАДв съразмерно с отхвърлената част от иска, чийто размер, определен от съда по правилата на чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, възлиза на **251.64 лева**.

На основание чл. 355, изр. 2-ро от ГПК вр. чл. 78, ал. 1 от ГПК, ответницата И. Ц. следва да заплати в полза на съдебната власт по сметка на РС-Варна държавна такса от **39.82 лева** съразмерно с уважената част на иска с правна квалификация по чл. 61, ал. 2 ЗЗД.

На основание чл. 355, изр. 2-ро от ГПК вр. чл. 78, ал. 3 от ГПК, ишците С. и В. М.и следва да заплатят в полза на съдебната власт по сметка на РС-Варна държавна такса от **63.18 лева** съразмерно с отхвърлената част от иска с правна квалификация по чл. 61, ал. 2 ЗЗД.

По приложението на чл. 77 от ГПК:

Видно е от протокола от о.с.з. от 30.09.2022 г. /л. 247/, че съдът е определил окончателно възнаграждение в полза на вещото лице по повторната СТОцЕ в размер на 800.00 лева, при отчитане на внесения първоначален депозит от 300.00 лева. Указал е на съделителите в едноседмичен срок от о.с.з. да представят доказателства за внесен допълнителен депозит по сметка на съда в размер на **125.00 лева** от Ц. и **375.00 лева** от сем. М.и. Съдът е предупредил съделителите, че при бездействие сумата ще бъде събрана по принудителен ред. Като се запозна с материалите по делото съдът констатира, че страните не са представили доказателства за внасянето на указания допълнителен депозит, което обуславя крайния извод за постановяване на принудителното им събиране по реда на чл. 77 от ГПК.

Следва да се посочи за пълнота на изложението, че след внасяне на пълния размер на окончателно определения депозит за изготвяне на повторната и допълнителна СОцТЕ, посредством която страните са реализирали правото си на доказване на иска по чл. 61, ал. 2 от ЗЗД, респективно опровергаване на насрещните претенции, същите имат призната и гарантирана от закона възможност да подадат молба по чл. 248 от ГПК.

Водим от горното, СЪДЪТ

РЕШИ:

ПОСТАНОВЯВА ДА БЪДЕ ИЗНЕСЕН НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН, на основание чл. 348 от ГПК, при начална цена, определена от съдебния изпълнител, следният допуснат до съдебна делба недвижим имот: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с**

идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № *** г. на изпълнителния директор на АГКК, съгласно схема, издадена от Служба по *** гр. ***, с административен адрес: гр. ***, п. к. ***, ул. „***“, бл. ***, вх. ***, ет. ***, ап. ***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, с площ от 66.25 /шестдесет и шест цяло и двадесет и пет стотни/ кв. метра, състоящ се от: две стаи, дневна и кухня-бокс и други сервизни помещения, без посочени съседи по нотариален акт и при съседни самостоятелни обекти в сградата по схема: на същия етаж: *** и ***; под обекта: няма и над обекта: *** стар идентификатор: няма, ведно с *** без посочен номер и площ по предходен документ за собственост, а по данъчна оценка с площ от 6,26 /шест цяло и двадесет и шест стотни ю/ кв. метра, както и 1,1307% идеални части от общите части на сградата /сграда № 1/ и от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата, съставляващо поземлен имот с идентификатор № ***, **между съделителите при квоти:**

- ¼ /една четвърт/ ид. ч. за И. Л. Ц., ЕГН ***** и

- общо ¾ /три четвърти/ ид. ч. за С. Г. М., ЕГН ***** и В. С. М., ЕГН ***** в режим на СИО.

ПОСТАНОВЯВА получената от проданта сума да бъде разпределена от съдебния изпълнител между горните съделители и при посочените квоти.

ОСЪЖДА, на основание чл. 61, ал. 2 от ЗЗД вр. чл. 346 от ГПК, И. Л. Ц., ЕГН ***** **да заплати** в полза на С. Г. М., ЕГН ***** и В. С. М., ЕГН ***** сумата в общ размер от **995.57 лева**, представляваща припадащата ѝ се част от разходите за СМР на общата съсобствена вещ – апартамент с площ от 66.25 кв. м., с идентификатор ***, находящ се в гр. ***, ул. „***“, бл. ***, вх. „***“, ет. ***, ап. **, извършени през 2011 г. и 2018 г., **КАТО**

ОТХВЪРЛЯ предявения от С. Г. М., ЕГН ***** и В. С. М., ЕГН ***** против И. Л. Ц., ЕГН ***** осъдителен иск с правна квалификация чл. 61, ал. 2 от ЗЗД за осъждане на ответницата да заплати на ишците сумата в размер на **1 579.43 лева**, представляваща разликата над присъдената сума в размер на 995.57 лева до претендираната сума в размер на 2 575.00 лева, след изменение на иска по чл. 214, ал. 1 от ГПК, съставляваща припадащата се част на ответницата от по-голямата измежду сумата на направените през 2011 г. и 2018 г. от ишците разходи за необходими и полезни разноси и подобрения на общата съсобствена вещ – апартамент с площ от 66.25 кв. м., с идентификатор *** находящ се в гр. ***, ул. „***“, бл. ***, вх. „***“, ет. ***, ап. ***, и увеличената стойност на имота вследствие на тези извършени работи.

ПРЕКРАТЯВА, на основание чл. 130 от ГПК, производството по гр. д. № 4909 по описа за 2021 г. на РС-Варна, **в частта**, в която е предявен осъдителен иск по чл. 31, ал. 1 от ЗС от И. Л. Ц., ЕГН ***** против С. Г. М., ЕГН ***** и В. С. М., ЕГН ***** за осъждане на ответниците да заплащат на ишцата сумата в размер на по **120.00 лева** месечно, след изменението по чл. 214, ал. 1 от ГПК, считано от 04.02.2022 г.,

представляваща обезщетение за лишаване на ищцата от ползуването на притежаваните от нея $\frac{1}{4}$ ид. ч. от съсобствената вещ – апартамент с площ от 66.25 кв. м., с идентификатор *** находящ се в гр. ***, ул. „***“, бл. ***, вх. „***“, ет. ***, ап. ***

ОСЪЖДА И. Л. Ц., ЕГН ***** да **заплати** в полза на съдебната власт по сметка на Районен съд - Варна държавна такса в размер на **1 212.00 лева**, начислена върху стойността на дела й и **39.82 лева** държавна такса по предявения иск с правна квалификация по чл. 61, ал. 2 от ЗЗД съразмерно с уважената част от иска, на основание чл. 355 във връзка с 8 от ТДТССГПК и чл. 78, ал. 1 от ГПК.

ОСЪЖДА С. Г. М., ЕГН ***** и В. С. М., ЕГН ***** да **заплатят** в полза на съдебната власт по сметка на Районен съд - Варна държавна такса в размер на **3 636.00 лева**, начислена върху стойността на дела им и **63.18 лева** държавна такса по предявения иск с правна квалификация по чл. 61, ал. 2 от ЗЗД съразмерно с отхвърлената част от иска, на основание чл. 355 във връзка с чл. 8 ТДТССГПК и чл. 78, ал. 3 от ГПК.

ОСЪЖДА С. Г. М., ЕГН ***** и В. С. М., ЕГН ***** да **заплатят** в полза на адв. К. М., ЛН *** АК-гр. *** с адрес: ул. „***“ № *** сумата в размер на **251.64 лева**, представляваща адвокатски хонорар, определен от съда на основание чл. 38, ал. 2 вр. ал. 1 от ЗАДв, за защита интереса на ответницата по предявения иск по чл. 61, ал. 2 от ЗЗД вр. чл. 346 от ГПК съразмерно с отхвърлената част от иска.

ОСЪЖДА, на основание чл. 77 от ГПК, И. Л. Ц., ЕГН ***** да **заплати** в полза на съдебната власт по сметка на Районен съд - Варна сумата в размер на **125.00 лева**, представляваща допълнителен депозит за вещо лице по назначената повторна и допълнителна СТОцЕ.

ОСЪЖДА, на основание чл. 77 от ГПК, С. Г. М., ЕГН ***** и В. С. М., ЕГН ***** да **заплатят** в полза на съдебната власт по сметка на Районен съд – Варна сумата в размер на **375.00 лева**, представляваща допълнителен депозит за вещо лице по назначената повторна и допълнителна СТОцЕ.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

РЕШЕНИЕТО в прекратителната си част има характер на определение и подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд - Варна в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните по арг. от чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____