

# РЕШЕНИЕ

№ 3673

гр. София, 29.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 144 СЪСТАВ**, в публично заседание на пети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: С. Н. РАЧЕВА ЯНЕВА

при участието на секретаря ЛИЛИЯ П. ПЕТКОВА  
като разглежда докладваното от С. Н. РАЧЕВА ЯНЕВА Гражданско дело № 20211110131278 по описа за 2021 година

Производството е за делба и е във фазата по извършването ѝ.

С решение № 6297 от 13.06.2022г. по настоящото дело съдът е допуснал делба между съделителите **И. И. А., ЕГН \*\*\*\*\***, с адрес: гр.С/адрес/, чрез адв.Н., **С. Л. А., ЕГН \*\*\*\*\***, адрес: гр. С/адрес/ и **М. В. А., ЕГН \*\*\*\*\***, адрес: с.Г., общ.К. на следния недвижим имот - **апартамент №1**, находящ се в гр. С/адрес/, със застроена площ от **87,40 кв.м.**, заедно с таванско(избено) помещение №22 с площ от 4,56 кв.м. със съсед: изток – мазе 21, запад – мазе 22, север – коридор, юг – улица, заедно с 2,611 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото – държавна земя, с идентификатор на имота 68134.4091.96.6.1 в сграда с идентификатор 68134.4091.96.6, разположена в поземлени имоти с идентификатори 68134.4091.96 и 68134.4091.97, при съсед: на същия етаж – 68134.4091.96.6.2., под обекта – няма, над обекта – 68134.4091.96.6.4 и 68134.4091.96.6.3 при квоти, както следва: за **И. И. А. – 1/3 ид.част** от правото на собственост, за **С. Л. А. – 1/2 ид.част** от правото на собственост и за **М. В. А. – 1/6 идеална част** от правото на собственост.

Решението е в сила от 01.07.2022г.

Съделителят А. чрез своя пълномощник в съдебно заседание от 08.11.2022г. е сезирал съда с претенции по сметки спрямо ответниците за

осъждането им да заплатят на И. сторените разходи по ремонт на жилището в размер на **11 517.94 лева**, конкретизирани в молба от 24.02.2023г., а именно:

**ремонт на спалня на запад в период** от края на 2021 - 2022 г. общ размер на 1056 лв. за вътрешни ремонти; демонтажи, отстраняване/запълване неравни повърхни за 5 кв.м. с цена по 8 лв. или 40.00 шпакловка и латекс антимухъл, за кв. м. 52 с цена от по 10.50 лв. 546.00 общо, монтажи домак. оборудване; 8 бр - 145.00 ВиК свързване и подмяна тръби за 3 бр. общо 145.00 лева довършителни работи таван за 15 кв.м. с цена от по 12,00 общо 180.00 лева, като от тази сума се претендират от С. 528 лв. и от М. 176 лв.

**ремонтни работи (труд и материали) по баня/тоалетна** в София/Младост 2/230/А/1 - 2017 г. в общ размер на **3217 лв.**, от които за демонтажни работи, къртачни, извозване отпадъци за 20 м2, на стойност от 150,00 лв., подравняване терен и основа + хидроизолация за 24,4 м2/10 лв., 244, 00 лв. лепене; Фаянс (25/40)/ теракот (36x36) за 24,4 м2 х 50 лв. - 1 220, 00 лв., +5% брак 5%х1 220 лв. от 61,00 лв., Оформление куфар – гипсокартон за 2,5 м 2х30 лв. от 75,00 лв. м, ВиК работи, в които включване и подмяна тръби и монтажни 245, 00 лв., отстраняване авария 69,00 лв., окачен таван (гипскартон) шпакловка и латекс 4,5м2 х 60 лв. на стойност от 270, 00 лв., фугиране, силикон от по 5 лв./м2 на стойност от 124,00 лв., стъпало 1 бр. от 70, 00 лв., праг 1 бр. от 35, 00 лв., полагане защитни лисни 10 м стойност от 39,00 лв., монтаж обзавеждане за баня; ВЦ моноблок, умивалник, ботуш, кабина, душ, стойка, огледало 7 бр. на стойност от 438,00 лв., осветителни и монтаж за 4 бр. - 4 х 24 лв. на стойност от 96, 00 лв., довършителни 45лв/ 1 час от 45,00 лв., монтаж аксесоари за баня 6 бр. х 6 лв. 36,00 лв. или обща стойност от **3 217,00 лв.** лева, от които от С. Л. А. се търси сумата от **1608.50 лв.**, а от М. **536.16 лв.**

**външна топлоизолация извършена** - 2018 г. с полагане неопор с материали - стандартен пакет с ал. капаци 10 см за 37.2 м2 67.5 на обща стойност от **2511.00 лева**, доп. шпакловъчни 2 р. за 50м от по 4.90 лева за кв. или **245.00 лева**, нивелир 5м2 за 25.5 кв.м. на стойност от **75.50 лева**, армираща мрежа 1000х2000, 8 бр. с цена за брой от 8.55 лева или **68.40 лева**, външна топлоизолация 5 см за 12 м2 от по 45 лв. за кв. или **540.00 лева**, финишна минер. мазилка 8 мм за 49.5м2 на цена от 7.95 лева или общо

**397.50 лева**, монтажни на стойност от 75.00 лева, извозване отпадък за 2м3 на цена от 59 лева или общо **118.00 лева** или общата стойност на външна изолация е от **3 296,00 лв.**, от които от С. се търсят **1648 лв.** и от М. се търсят **544.84 лв.** и за

**подмяна на дограма и первази 2017 г.** в общ размер на **3370 лв.**, от които за труд и материали за труд, демонтажи, стар винкел, стъкло и дограми общо **80 лв.**, зидария с Итонг 26/50/8 за 12м2 на цена от 47 лева или общо **564 лева**, за доставка и монтажни ПВЦ дограма, от които ПВЦ дограма и стъклопакет 1х 130/200 **496 лева**, ПВЦ дограма и стъклопакет 150/180 за **525 лева**, ПВЦ и стъклопакет **774 лева**, ПВЦ и стъклопакет от **525 лева**, первази **138 лева** профили **95 лева**, козирка от **57 лева**, извозване от **56 лева** и външни довършителни работи от **60 лева** или обща сума от **3370 лв.** От нея от С. се търсят **1685 лв.** и от М. **561.67 лв.** и за кухненски ПДЧ плоскости - шкафове брой 7 и термоплот - на обща стойност **223.99 лв.**, от която от С. се търсят **111.95 лв.** и от М. В. А. сумата от **37,33 лв.**

В същото съдебно заседание съдът е сезиран и с претенция по чл.349, ал.2 от ГПК, а именно като такъв, в който живее И. и е живял в него към датата на откриване на наследството и без друго жилище, желае да му бъде възложен.

Претенциите се оспорват от ответните страни без конкретни възражения и твърдения за тяхната неоснователност.

*По отношение на способа за извършване на подялбата, настоящата съдебна инстанция намира следното:*

Съдът е допуснал и назначил СТЕ за оценка стойността на имота, допуснат до делба и за становище за поделяемост, както и за стойността на извършените подобрения в имота.

От заключението на вещото лице В. Т. за поделяемост и стойност, което е прието и неоспорено, се установява, че процесният имот е неподеляем на две или три самостоятелни жилища.

По искането за възлагане и на основание чл. 349, ал.2, предл. първо от ГПК, съдът намира следното: съгласно текста на тази разпоредба неподеляем имот може да бъде възложен в собственост на един от съделителите тогава, когато са налице следните в кумулативност предпоставки - процесният имот

е неподеляем; ползва се за жилищен от страната, която желае да ѝ бъде възложен и жилището да е придобито на основание наследяване.

В конкретния случай се доказва по безспорен начин, че имотът е жилищен и неподеляем, но основанието, на което е придобито от съделителя И. не е наследствено правоприемство, а покупко – продажба по реда на Наредбата за държавните имоти, което води до неоснователност на възлагателната претенция само на това основание и единственият възможен способ за ликвидиране на съсобствеността между страните е чрез изнасяне на имота на публична продажба.

По стойността:

Вещото лице, за да даде стойност на допуснатия до делба имот, е разгледало оферирани за продажба имоти, които се намират в относителна близост с процесния и са с подобни технически характеристики и общо състояние, както на имота, така и на общите части като е достигнало до извода, че средната единична стойност на квадратен метър в евро е **1352.64 евро** с корекция за разлика между оферта и сделка 7% - или коригирана цена в евро от 1244.43 евро или 2433.89 лева. Дало е заключение за пазарна стойност на процесния имот с идентификатор 68134.4091.96.6.1 по цена от 2433.89 лева/кв.м. за 88.77 кв.м. или в размер на **216 056 лв.** Вещото лице заключава, че стойността на дял първи за 1/3 ид.части е от **72 019 лева**, на втори дял за 1/2 ид.части е **108 028 лева** и за трети дял е от **36 009 лева** за 1/6 ид.части.

По претенцията по сметки на съделителя И. за осъждане на ответниците да му заплатят сумата от **11 517.94 лева** за извършени ремонтни дейности съдът намира следното: в конкретния случай настоящият състав приема, че отношенията между съделителите като съсобственици на вещта досежно извършените в имота СМРта, следва да се третира на плоскостта като подобрения в имота, направени от единия съсобственик със знанието и съгласието на другите или по правилата за водене на чужда работа без мандат – **чл.61, ал.2 от ЗЗД**. От събраните доказателства – показанията на свидетеля Красимир Бойков Георгиев, незаинтересован от изхода на делото и без отношения със страните, се установява, че той е извършвал ремонтните дейности в апартамента по поръчката и със заплащането на средствата по него от И., като свидетелят сочи, че и сестра му, и майка му са знаели за тези

СМРта и не са възразили да бъдат извършени.

В хипотезата на добре управлявана работа в чужд, но и собствен интерес т.е стопанисване и облагородяване на общите имоти, съделителят И. има право да получи обезщетение за разходите по съхраняване субстанцията, характера на вещта към момента на извършването им т.е само наложителните такива. Няма спор, че тези ремонти са сторени и те са по поддръжката на имота, което дава основание на съда като доказана по своето основание и не оспорена от останалите съделители тази претенция да бъде уважена.

Съдът е приел заключение на вещото лице по СТЕ и досежно вида и стойността на извършените в имота подобрения като от заключението на вещото лице се установява, че след съпоставка на СМР и количествените измерители, посочени в доказателства по делото за СМР и извършена покупка на стоки с констатираното в процесния имот при извършване на огледа и измерванията на място от 15.10.2022 г., както и след проучване на статистиката на оферирани цени за извършване на СМР от посочените видове към посочените дати се установява, че посочените и остойностени СМР съответстват в голяма степен на констатираното като изпълнено на място при извършване на огледа от експертизата. Дава заключение за стойността им без двата кухненски уреда по позиция 6 и 7 за абсорбатор и съдомиялна машина, които не са неподвижно кухненско обзавеждане, а оборудване, която възлиза на 11 162.99 лв. За пълния размер на претенцията от 11 517.94 лева исковете са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

Съгласно заключението и дяловете И. е следвало да заплати за тези подобрения за своите 1/3 ид. части от ПС **3721 лева**, С. за нейните 1/2 ид. части е следвало да плати **5581.50 лв.** и М. В. А. за нейните 1/6 ид. части сумата от **1860.49 лева**.

Експертът е дал заключение и за стойността на всеки един дял за всеки един съделител и съобразно стойността на сумите за подобрения като така И. следва да получи за неговите права и стойността за подобренията обща стойност от имота в размер на 79 460.99 лв., С. след приспадане на дължимите суми за подобрения от нейната стойност в размер на 108 028 лв. следва да получи 102 446.50 лв. и М. от нейните съобразно квотата ѝ на собственост в имота 36 009 лв. след приспадане на дължимите за подобренията в него 1860.49 лв. суми следва да получи от продажната цена

34 148.51 лв.

На основание чл.8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по реда на ГПК всеки съделител носи тежестта да заплати държавна такса в размер на 4% от стойността на всеки дял или И. за неговата 1/3 ид.части на стойност от 72 019 лева дължи сумата от **2 880.76 лева**, съделителите С. за нейната 1/2 ид.части на стойност от 108 028 лева дължи **4321.12 лева**, а М. за нейните 1/6 ид.части на стойност от 36 009 лева дължи **1440.36 лева**.

Разноските по делбата съобразно правилото на чл.355 си остават така, както са сторени от страните.

На основание чл.355 във вр. с чл.78, ал.1 от ГПК страната И. като ищец по исковете с правно основание по чл.61, ал.2 от ЗЗД следва да заплати държавна такси в размер от 230.35 лева по иска спрямо С. и 76.78 лева по иска спрямо М., но съобразно изхода от тези спорове и уважаване на претенциите тези такси по облигационните вземания следва да се платят съответно от С. за сумата от **230.35 лева** и М. за сумата от **76.78 лева** на основание чл.78, ал. 1 от ГПК.

Мотивиран от горното Софийски районен съд

## РЕШИ:

**ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН** недвижим имот - апартамент №1, находящ се в гр. С/адрес/, със застроена площ от **87,40 кв.м.**, заедно с таванско(избено) помещение №22 с площ от 4,56 кв.м. със съсед: изток – мазе 21, запад – мазе 22, север – коридор, юг – улица, заедно с 2,611 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото – държавна земя, с идентификатор на имота **68134.4091.96.6.1** в сграда с идентификатор 68134.4091.96.6, разположена в поземлени имоти с идентификатори 68134.4091.96 и 68134.4091.97, при съсед: на същия етаж – 68134.4091.96.6.2., под обекта – няма, над обекта – 68134.4091.96.6.4 и 68134.4091.96.6.3 при първоначална цена в размер на **216 056 лева** /двеста и шестнадесет хиляди и петдесет и шест лева/, като съдът указва на страните **И. И. А., ЕГН \*\*\*\*\*, С. Л. А., ЕГН \*\*\*\*\* и М. В. А., ЕГН \*\*\*\*\***

\*\*\*\*\* , че имат право да участват при извършването на продажбата.

**ПРОДАЖНАТА** цена да се разпреди между съделителите **И. И. А., ЕГН \*\*\*\*\***, **С. Л. А., ЕГН \*\*\*\*\*** и **М. В. А., ЕГН \*\*\*\*\***, съобразно техните дялове, а именно при квоти - за **И. И. А. – 1/3 ид.част** от правото на собственост, за **С. Л. А. – 1/2 ид.част** от правото на собственост и за **М. В. А. – 1/6 ид. част** и

**ОСЪЖДА** на основание чл.61, ал.2 от ЗЗД **С. Л. А., ЕГН \*\*\*\*\***, адрес: гр. С/адрес/ да заплати на **И. И. А., ЕГН \*\*\*\*\***, с адрес: гр.С/адрес/, чрез адв.Н. сумата от **5 581.50 лв.** като стойност на разходи по ремонт на жилището, изразяващи се в **ремонт на спалня на запад в период от края на 2021 - 2022 г. за вътрешни ремонти; демонтажи, отстраняване/запълване неравни повърхни, шпакловка и латекс антимухъл, монтажи домак. оборудване; ВиК свързване и подмяна тръби, довършителни работи таван, ремонтни работи (труд и материали) по баня/тоалетна в София/Младост 2/230/А/1 - 2017г. за демонтажни работи, къртачни, извозване отпадъци, подравняване терен и основа + хидроизолация, +5% брак 5, оформление куфар – гипсокартон, подмяна тръби и монтажни, отстраняване авария, окачен таван (гипскартон) шпакловка и латекс, фугиране, силикон, стъпало, праг, полагане защитни ланси, монтаж обзавеждане за баня; ВЦ моноблок, умивалник, ботуш, кабина, душ, стойка, огледало, осветителни тела и монтаж, довършителн, монтаж аксесоари за баня, външна топлоизолация извършена през 2018г. с полагане неопор с материали - стандартен пакет с ал. капаци, доп. шпакловъчни, нивелир , армираща мрежа, външна топлоизолация, финишна минер. мазилка, монтажни, извозване отпадък, подмяна на дограма и первази 2017 г. за труд и материали за труд, демонтажи, стар винкел, стъкло и дограми, зидария, за доставка и монтажни ПВЦ дограма, кухненски ПДЧ плоскости, шкафове и термоплот, всички на стойност от **11 162.99 лева** като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата до **5 758.97 лева** и**

**ОСЪЖДА** на основание чл.61, ал.2 от ЗЗД **М. В. А., ЕГН \*\*\*\*\***, адрес: с.Г., общ.К. да заплати на **И. И. А., ЕГН \*\*\*\*\***, с адрес: гр.С/адрес/, чрез адв.Н. сумата от **1860.49 лв.** като стойност на разходи по ремонт на жилището, изразяващи се в **ремонт на спалня на запад в период от края на 2021 - 2022 г. за вътрешни ремонти; демонтажи,**

отстраняване/запълване неравни повърхни, шпакловка и латекс антимухъл, монтаж домак. оборудване; ВиК свързване и подмяна тръби, довършителни работи таван, **ремонтни работи (труд и материали) по баня/тоалетна** в София/Младост 2/230/А/1 - 2017 г. за демонтажни работи, къртачни, извозване отпадъци, подравняване терен и основа + хидроизолация, +5% брак 5, оформление куфар – гипскартон, подмяна тръби и монтажни, отстраняване авария, окачен таван (гипскартон) шпакловка и латекс, фугиране, силикон, стъпало, праг, полагане защитни ланси, монтаж обзавеждане за баня; ВЦ моноблок, умивалник, ботуш, кабина, душ, стойка, огледало, осветителни тела и монтаж, довършителн, монтаж аксесоари за баня, **външна топлоизолация извършена** през 2018г. с полагане неопор с материали - стандартен пакет с ал. капаци, доп. шпакловъчни, нивелир , армираща мрежа, **външна топлоизолация, финишна минер. мазилка,** монтажни, извозване отпадък, **подмяна на дограма и первази 2017 г.** за труд и материали за труд, демонтажи, стар винкел, стъкло и дограми, зидария, за доставка и монтажни ПВЦ дограма, кухненски ПДЧ плоскости, шкафове и термоплот, всички на стойност от **11 162.99 лева** като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата до **1919.66 лева** и

**ОСЪЖДА И. И. А., ЕГН \*\*\*\*\***, с адрес: гр.С/адрес/, чрез адв.Н. да заплати по сметка на Софийски районен съд държавна такса в размер на **2 880.76 лева** по иска за делба и

**ОСЪЖДА С. Л. А., ЕГН \*\*\*\*\***, адрес: гр. С/адрес/ да заплати по сметка на Софийски районен съд държавна такса в размер на **4321.12 лева** по иска за делба и още **230.35 лева** по иска с правно основание по чл. 61, ал.2 от ЗЗД и

**ОСЪЖДА М. В. А., ЕГН \*\*\*\*\***, адрес: с.Г., общ.К. да заплати по сметка на Софийски районен съд държавна такса в размер на **1440.36 лева** по иска за делба и още **76.78 лева** по иска с правно основание по чл.61, ал.2 от ЗЗД.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщението до страните за неговото постановяване.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_