

РЕШЕНИЕ

№ 205

гр. Сливен, 14.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, II СЪСТАВ, в публично заседание на пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Петя Хр. Манова

при участието на секретаря МИРЕЛА ИВ. КАРЕВА-СТЕФАНОВА
като разглежда докладваното от Петя Хр. Манова Гражданско дело №
20222230105251 по описа за 2022 година

Производството е за делба и е във фаза по извършване на делбата.

С влязло в сила решение № 468 от 06.06.2023 г., е допусната делба между С. П. Я. с ЕГН *****, от гр. и К. С. Я. с ЕГН *****, от гр., по отношение на следния недвижим имот:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 67338.418.390 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем, точка, четиристотин и осемнадесет, точка, триста и деветдесет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливен, одобрени със Заповед РД-18-31/19.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на имота гр. Сливен, м. „Б.П.“, с площ по документ 563 кв.м. /петстотин шестдесет и три квадратни метра/, при следните съседни: № 67338.420.122, № 67338.418.378, № 67338.418.389, № 67338.418.338, № 67338.419.2, номер по предходен план 2893811, ведно с находящите се в имота: ВИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА - ЕДНОФАМИЛНА с идентификатор № 67338.418.390.1 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем, точка, четиристотин и осемнадесет, точка, триста и деветдесет, точка, едно/, със застроена площ от 64 кв.м. /шестдесет и четири квадратни метра/, на един етаж и СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА с идентификатор № 67338.418.390.2 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем, точка, четиристотин и осемнадесет, точка, триста и деветдесет, точка, две/, със застроена площ от 36 кв.м. /тридесет и шест квадратни метра/, на един етаж, при следните квоти от правото на собственост:

¾ ид. част за С. П. Я. с ЕГН *****,

¼ ид. част за К. С. Я. с ЕГН *****,

В с.з. ищцата редовно призована, не се явява. Представява се от пълномощник,

който моли съда да уважи предявения иск за сметки в пълния му размер, като извърши прихващане на сумите до размер на по-малката, които следва ищцата да заплати на ответницата. Моли имота да бъде възложен на ищцата, а на ответницата да бъде уравниен дела със сумата, която предлага.

В с.з. ответницата редовно призована, не се явява и не се представлява.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

По делото са събрани гласни доказателства.

В показанията си свид. И.К. сочи, че познава С. и нейния съпруг. Със С.Я. били приятели. Той живеел в кв. „С.К.“, а те в кв. „Б.“. До 2010 г. се виждали често, след това той се разболял и 2013 г. починал. След това продължили да поддържат връзка със С.. Първоначално й било много трудно. Имали фирма и С. продължавала да работи, да търси средства. В кв. „Б.“ апартаментът бил собственост на С.Я.. Не знае какво точно се е случило с този апартамент, но знаел, че били закупили вила в местността „П.“, където С. продължила да живее и след смъртта на С.. През 2013 г., когато той починал, живеели на вилата. Вилата имала нужда от ремонти, била съвременна строена. Била стара вила, която имала нужда от основни ремонти. С. продължила да работи в града и извън града, за да може да изкара средства за ремонта на тази вила. Първите ремонти били направени веднага след като починал съпруга ѝ, втората – третата година. Започнала да прави основни ремонти на вилата, да укрепи стените, да отлива бетонни колони, тухли да сменя, мазилки и покрива трябвало да се смени с нов. След това направила ограда нова, метална врата, септична яма. Когато имала нужда от ремонт на ел. инсталации, той ѝ помагал. Били приятелски семейства. Била доста стара вила, стените били напукани, затова направила нови бетони, тухли, трегер и нов покрив. Измазана била южната, лицевата част на вилата. Северната, западната и източната част не били измазани. Оградата направила с мрежа. Доколкото знае, С. имал и други 3 деца, две близначки и един син, К. била най-малката. Не знае какво е станало с апартамента в кв. „Б.“. След като С. починал, С. живеела на вилата. Докато той боледувал, живеели на вилата и тя го гледала през цялото време, към 2 – 3 години. Малката дъщеря не била живяла във вилата. Помнел я като малка. Когато пораснала, живеела зад граница и не я бил срещал. Не се интересувала от баща си и от С.. Оградата била направена с тухла донякъде и отгоре с мрежа. Имало и метална врата на входа.

По делото е изготвена съдебно-техническа експертиза, от заключението на която е видно, че допуснатият до делба имот с идентификатор по КККР на гр. Сливен 67338.418.390 е с площ 563 кв.м. По графични данни, лицето на имота към уличната регулация е с дължина 22,50 м.

Съгласно чл.19 ал.1 т.3 от ЗУТ, при урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, се спазват следните размери – във вилните зони най-малко 18 м. лице и 600 кв.м. повърхност. При тези обстоятелства, процесният недвижим имот е неподелен.

Построената в имота вилна сграда за поС.но обитаване с площ от 64 кв.м., се състои от антре, коридор, кухня, стая, санитарен възел. При съществуващата площ и разпределение на процесната жилищна сграда и изискванията на чл. 40 ал.1 от ЗУТ, не е възможно обособяване на две отделни жилища, съобразно квотите на съсобственост.

Действителната пазарна цена на имота, по отношение на който е допусната съдебна делба, възлиза на 47 621 лева.

От ищцата е предявена претенция по сметки за сумата 7647 лева, представляваща $\frac{1}{4}$ идеална част от вложената обща сума в размер на 30588 лева – вложена сума за подобрения и ремонти в имота. В с.з. пълномощникът на ищцата конкретизира претенцията по сметки, като заявява, че са направени необходими разноски за поддържането на имота, тъй като изграждането на жилищната сграда не е било качествено по отношение на укрепването на възли, колони и трегери. Направена е и ограда на имота, с цел запазването му.

Приети са като доказателства Договор за извършване на строително- ремонтни дейности от 12.03.2022 г. с цена на договора 21110 лева с приложение № 1, в което подробно са описани всички ремонтни дейности, които ще се извършат в процесния недвижим имот.

Видно от разписка от 13.04.2020 г., Д.Д.Н. е получил от С. Я. сумата 8 900 лева за изграждане на помийна шахта, лицево портална тухлена ограда и монтиране на метална врата и поставяне на телена ограда в имота.

Ищцата, видно от стокова разписка от 15.04.2020 г. е заплатила сумата 578 лева за метална врата, оградна мрежа и тухли.

Направено е искане и за възлагане на недвижимия имот на ищцата, на осн. чл. 349, ал.1 от ГПК.

Приета е справка от Агенция по вписвания по данни за физическо лице, от която е видно, че ищцата не притежава друг недвижим имот, освен допуснатия до делба в настоящото производство.

От заключението на приетата по делото съдебно- строителна експертиза се установява, че допуснатия до делба имот е неподеляем. Пазарната стойност на имота е 47 621 лева.

Горната фактическа обстановка съдът прие за безспорно установена след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, които като безпротиворечиви и неоспорени от страните, кредитира изцяло.

Установеното от фактическа страна, мотивира следните **правни изводи** :

По извършване на делбата:

Направено е искане от ищцата за възлагане на допуснатия до делба недвижим имот на осн. чл. 349, ал.2 от ГПК.

Установи се от допуснатата и прита по делото съдебно- строителна експертиза, че процесния недвижим имот е неподеляем.

Съгласно разпоредбата на чл. 349, ал. 2, изречение 1 от ГПК, за да се постанови

възлагане на процесния имот в дял на някой от съделителите, е необходимо да са налице следните кумулативни предпоставки: процесният имот да е неподеляем и да е жилище, съсобствеността между съделителите да е възникнала по наследство, поискалият възлагане съделител-наследник да е живял в процесното жилище към момента на откриване на наследството и да не притежава друго жилище.

Не се спори в производството и се установи от събраните по делото гласни доказателства, че ищцата до смъртта на съпруга си е живяла в процесния недвижим имот и не притежава друго жилище.

От ангажираните по делото в първата фаза от делбеното производство доказателства, се установява по несъмнен начин, че съсобствеността върху процесния жилищен имот, е възникнала между съделителите по наследство, оставено им от общия наследодател С.Й.Я.

Няма пречка делбата на съсобствения имот да се извърши на основание чл. 349, ал. 2 ГПК, при наличие на предпоставките за това, тъй като имотът е наследствен за двамата съсобственици, в съсобствеността не участват трети на наследството лица, а в духа на закона е имотът да остане в патримониума на един от наследниците. В този смисъл е и постановеното по реда на чл. 290 ГПК Решение № 86/09.03.2012 г. по гр. д. № 1100/2011 г. на ВКС, II ГО.

От обсъдените по-горе доказателства и от приетото за установено въз основа на тях, следва изводът, че съделителката С. Я. отговаря на изискванията за възлагане на процесния имот - налице са всички предпоставки, визирани в разпоредбата на чл. 349, ал. 2, изречение 1 от ГПК: процесният имот е жилищен и е реално неподеляем; към момента на смъртта и на откриване на наследството на С.Я..

Предвид изложеното, съдът следва да постанови решение , с което да възложи в дял на съдебителката С. Я. процесния недвижим имот.

За уравниване на дяловете С. Я. следва да бъде осъдена да заплати на К. Я. $\frac{1}{4}$ ид. част от пазарната стойност на имота, която, съгласно заключението на вещото лице е 47621 лева, а именно сумата 11905.25 лева..

По претенциите по сметки:

Ищцата претендира разноски , направени във връзка със запазване на имота в размер на 7647 лева, представляващи припадащата се на ответницата $\frac{1}{4}$ ид част.

Владелецът на един недвижим имот, какъвто е ищцата по време на упражняване на фактическата власт върху имота, може да извърши действия, които да увреждат или да подобряват имота, в резултат на което неговата стойност би намаляла или би се увеличила. Ако в резултат на тези действия се е увеличило имуществото на собственика - било, че вещта е запазена от погиване, вследствие направени необходимими разноски, било, че стойността ѝ се повишила в сравнение със със.ието от преди извършените от владелеца действия - то е налице неоснователно обогатяване на собственика, което подлежи на отстраняване. Именно забраната за неоснователно обогатяване и неговото премахване стои в основата на претенцията на разноски за подобрения. Следователно, за да е основателна

претенцията за подобрения от един съсобственик спрямо друг, той трябва да е направил необходими или полезни разноски. Във връзка с правната квалификация на искането на С. Я., е необходимо да се разграничат кои от претендираните от нея дейности представляват необходими разноски и кои - полезни разноски. Първите са свързани с наложителността за запазване съществуването на самия имот и без тяхното извършване имотът би погинал или съС.ието му би се влошило съществено. Чрез извършването им се предотвратява загубата на собственика от разрушаването или погиването на имота. При това изобщо не е необходимо да се е увеличила стойността на имота, т. е. извършването на необходими разноски може да доведе до увеличение на стойността на имота, на това не е задължително.

За разлика от необходимите разноски, полезните разноски - чрез вложените труд, средства и материали, увеличават стойността на имота, но не са били необходими за запазването и съхранението му.

От показанията на разпитания по делото св. К. се установи, че имотът имал нужда от основни ремонти, които трябвало да се направят обезателно. Първите ремонти били направени веднага след смъртта на наследодателя за укрепване на стени, отливане на бетонни колони, смяна на тухли и мазилка, смяна на покрив. Стените били напукани, вилата можело да рухне. Направена била и ограда с мрежа и метална врата. Малката дъщеря на С. живеела в чужбина и не посещавала имота.

Съдът приема, че извършени СМР по процесната къща са без противопоставянето на другия съделител т. е. правното основание на претенцията е нормата на чл. 30, ал. 3 от ЗС, според която всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си.

Претендираните подобрения представляват изцяло ремонтни дейности по съсобствения имот, които дейности имат характер на необходими разноски, тъй като те са направени единствено с цел запазването и поддържането на имота. Основанието на иска за необходими разноски е чл. 30, ал. 3 от ЗС. Съгласно чл. 30, ал. 3 от ЗС всеки съсобственик участва в ползите и в тежестите на общата вещ съразмерно с частта си. Под "тежести" се имат предвид необходимите разноски, направени за запазване на общия имот, без които той би погинал или съС.ието му би се влошило; обикновените разноски, свързани с текущото поддържане на имота и други задължения, обезпечаващи съществуването и използването на общата вещ. Следователно, дължат се действително извършените разходи, и то - към датата на извършване на конкретните дейности. В този смисъл са и указанията, дадени с Тълкувателно решение № 85 от 2. XII. 1968 г. по гр. д. № 149/68 г. на ОСГК, което не е изгубило сила.

В конкретния случай, претендираните от ищеца необходими разноски, съдът приема за доказани по основание и по размер, съобразно събраните писмени доказателства, и гласните такива от разпитания свидетел.

Процесуалният представител на ответницата не оспорва претенциите на ищцата по сметките.

Съдът намира, че предявеният иск по сметки следва да бъде уважен в размер на общо 30588 лв., и ответницата на основание чл. 30, ал. 3 от ЗС дължи на ищцата 1/4 от нея, т. е. 7647 лв. Това е така, защото всеки от съделителите следва да участва, според квотата си в съсобствеността – 1/4 ид. част.

По евентуалното възражение за прихващане:

В откритото съдебно заседание пълномощникът на ищцата е направил евентуално възражение за прихващане между сумите, дължими от К. Я. за уравниение на дела на С. Я. в случай че бъде уважена възлагателната ѝ претенция по реда на чл. 349, ал.1 ГПК, и сумата, дължима на ищцата от ответницата за припадащата ѝ част от извършените необходими ремонти и подобрения в процесния имот.

С оглед основателността на възлагателната претенция се е сбъднало вътрешно процесуалното условие за произнасяне по възражението за прихващане.

Във връзка с формираните от съда изводи, че претенцията за заплащане на необходими разноски и подобрения, предявена от С. Я. срещу К. Я. е основателна до размера на сумата от 7647лв., и предвид извода на съда, че за уравниение на дела на ищцата ѝ дължи заплащане на сумата от 11905.25 лв., то след прихващане на двете насрещни вземания до размера на по – малката сума, съдът достигна до извода, че С. Я. следва да заплати на К. Я. за уравниение на дела ѝ сумата от 4258.25 лв.

Сумата от 4258.25 лв. се дължи със законната лихва, считано от влизане в сила на решението – чл. 349, ал.5 ГПК. В случай, че дължимата сума не бъде изплатена изцяло в 6 – месечен срок от влизане в сила на решението, решението за възлагане се обезсилва по право.

По разноските:

На основание чл. 355, изр.1 ГПК всеки от съделителите следва да бъде осъден да заплати по сметка на СРС държавна такса в размер на 4 % съобразно стойността на дела му, определена върху актуалната пазарна стойност на имота, а именно С. Я. – 1428.60 лв. и К. Я. – 476.21 лв.

На основание чл. 355, изр.2 ГПК, К. Я. следва да бъде осъдена да заплати по сметка на СРС държавна такса по иска по чл. 30, ал.3 от ЗС в размер на 305.88 лв.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОСТАВЯ В ДЯЛ НА С. П. Я. с ЕГН ***** от гр. Сливен, кв. „Б.“ № 13, вх.А, ет.8, ап.22, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 67338.418.390 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем, точка, четиристотин и осемнадесет, точка, триста и деветдесет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливен, одобрени със Заповед РД-18-31/19.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на имота гр. Сливен, м. „Б.П.“, с площ по документ 563 кв.м. /петстотин шестдесет и три квадратни

метра/, при следните съседни: № 67338.420.122, № 67338.418.378, № 67338.418.389, № 67338.418.338, № 67338.419.2, номер по предходен план 2893811, ведно с находящите се в имота: ВИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА - ЕДНОФАМИЛНА с идентификатор № 67338.418.390.1 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем, точка, четиристотин и осемнадесет, точка, триста и деветдесет, точка, едно/, със застроена площ от 64 кв.м. /шестдесет и четири квадратни метра/, на един етаж и СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА с идентификатор № 67338.418.390.2 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем, точка, четиристотин и осемнадесет, точка, триста и деветдесет, точка, две/, със застроена площ от 36 кв.м. /тридесет и шест квадратни метра/ **ПРИ УСЛОВИЕ**, че заплати на К. С. ЯКЯТОВА, ЕГН ***** сумата от 4258.25 /четири хиляди двеста петдесет и осем лева и 25 ст./ лева за уравниване на дела й в шестмесечен срок от влизане в сила на настоящето решение, ведно със законната лихва върху тази сума от влизане в сила на решението до окончателното изплащане, като вземането за паричното уравнение за разликата до пълния дължим размер от 11905.25 лева е погасено чрез ПРИХВАЩАНЕ с вземания, предмет на претенции по чл. 346 ГПК, за сумата от 7647 лева за извършени необходими и полезни разноси в имота.

ОСЪЖДА С. П. Я. с ЕГН ***** да заплати в полза на Бюджета на съдебната власт по сметка на СЛРС д.т. в размер на 1428.60 лв.

ОСЪЖДА К. С. Я. с ЕГН ***** да заплати в полза на Бюджета на съдебната власт по сметка на СЛРС д.т. в общ размер на сумата 782.09 лева.

Решението подлежи на обжалване пред СлОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Сливен: _____