

РЕШЕНИЕ

№ 40

гр. Сливен, 19.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СЛИВЕН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мария Ян. Блецова Калцова

Членове: Стефка Т. Михайлова Маринова
Симеон Ил. Светославов

при участието на секретаря Ивайла Т. Куманова Георгиева
като разгледа докладваното от Мария Ян. Блецова Калцова Въззивно
гражданско дело № 20222200500482 по описа за 2022 година

Производството е въззивно и се движи по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Делото е образувано по въззивна жалба на адв.Х., пълномощник на К. Д. И., ЕГН *****, от гр. ***, против решение № 161/04.08.2022 г. по гр.д. № 257/2021 г. на Новозагорския районен съд, с което съдът е поставил в дял на Д. С. Р., ЕГН ***** от гр. *** и настоящ адрес: гр. ***, делбения недвижим имот, находящ се в гр. ***, а именно дворно място от 520 кв.м. /по нотариален акт/ и 500 кв.м. /по скица/ и удостоверения за данъчна оценка заедно с постройките в него 1.жилищна еднофамилна сграда с идентификатор *** със застроена площ 86 кв.м. 2. сграда за обитаване с идентификатор *** със застроена площ от 23 кв.м. 3.постройка за допълващо застрояване с идентификатор *** с площ от 13 кв.м., както и подобренията в двора и жилището, трайни насаждения, съставляващи парцел XVIII -1039, кв. 87 по плана на гр. Н.З., при граници: изток – Д. И. Б., запад – ***, север – М.М.М. и Х.В.В.. Пазарната стойност на имота е 83400.00 лв.

С обжалваното решение Д. С. Р. е бил осъден да заплати на

жалбоподателя К. Д. И. уравниение на дела му в размер на 20850.00 лв. ведно със законната лихва в 6 месечен срок от влизане в сила на решението. Д. Р. е бил осъден да заплати държавна такса в размер на 2502.00 лв., а жалбоподателят държавна такса в размер на 834.00 лв. Д. Р. е бил осъден да заплати на К. И. възнаграждение за вещи лица в размер на 900.00 лв. Д. Р. е бил осъден да заплати на вещото лице инж. Н.Н. сумата 240.00 лв., на вещото лице инж. Д.С. сумата от 225.00 лв., на вещото лице инж. Б.В.М. сумата от 116.00 лв. От друга страна, жалбоподателят К. И. е бил осъден да заплати на вещото лице инж. Н.Н.Н. сумата от 80.00 лв., на вещото лице инж. Д.К.С. сумата от 75.00 лв. и на вещото лице Б.В.М. сумата 38.75 лв.

Жалбоподателят И. твърди, че обжалваното решение е неправилно, незаконосъобразно, постановено при съществени нарушения на съдопроизводствените правила и е необосновано. Съдът неправилно бил приел, че делбените три сгради и поземления имот са неподеляеми, както и че са налице условията на чл. 349 от ГПК за възлагане на имота на ищеца Д. Р.. Неправилно и безкритично съдът бил ценил приетата по делото, но оспорена от жалбоподателя тройна съдебно-техническа експертиза. Съдът неправилно не бил приел възраженията на страната относно компетентността и правилността на изводите на вещите лица и вместо да назначи нова експертиза, той безкритично възприел заключението на изготвената съдебно-техническа експертиза. Във връзка с това, страната намира, че са налице предпоставките на чл. 266 ал.3 от ГПК за допускане на нова съдебно-техническа експертиза от въззивния съд със задачи, които жалбоподателят е формулирал в молба до първоинстанционния съд на 10.01.2022г. Неправилността на първоинстанционната съдебно-техническа експертиза се е състояла в това, че вещите лица, които са я изготвили, не са взели предвид метода на остатъчната стойност и не са дали заключение по въпроса какво обезщетение може да се получи при ново строителство в имота и на каква пазарна стойност ще е то. Не бил направен анализ на редица въпроси. Вещите лица не били дали отговор на подвъпроси 2.6 и 2.7. Страната посочва, че в молбата си до съда от 11.07.22 г. не е оспорила експертното заключение по отговорите на въпрос 2, подточки 2.1 е 2.2, 2.3, 2.4 и 2.5, тъй като счита, че в тази част заключението е вярно, но в останалата съществена част заключението било оспорено. В жалбата се посочва, че дадените стойности на парцела от 8400.00 евро по остатъчния метод по никакъв начин не се

обосновава от дадената стойност за възможните приходи от реализация на проекта от 267076.00 евро. При тази стойност земята излизала 520 кв.м. а не 32.00 лв. за кв.м. при оценката по метода на вещната стойност не са били отчетени сегашните цени за изграждане на подобен обект. При сравнителния метод не ставало ясно дали взетите предвид пазарни аналози отговарят на състоянието на процесния делбен имот, а в извода си за справедлива пазарна стойност вещите лица били отчели само метода на вещната и сравнителната стойност, но не и метода на остатъчната стойност. Според страната, ако бъде отчетен и методът на остатъчната стойност, справедливата пазарна стойност ще бъде 114122.00 лв., а не 82400.00 лв. В жалбата се посочва, че вещите лица са дали неправилно заключение по въпроса дали могат да се формират два реални дяла за всяка от страните. Практиката на съдилищата безпротиворечиво била приемала, че е допустимо да се поделят сгради и части от сгради, построени върху неподеляем парцел, като за всеки обект или сграда се определят идеални части от двора като прилежащи части. В най-новата си практика ВКС приемал, че е допустимо всеки от дяловете да е с различно жилищно и нежилищно предназначение. Изтъква се, че липсва законна пречка да се одобряват варианти на делба, в които сградите в парцела се преустроят и евентуално се промени предназначението на сгради 2 и 3 и така се оформят два дяла с жилищни сгради. На следващо място е посочено, че съдът не е взел предвид специалните норми на чл. 203 от ЗУТ и чл. 52 ал.1 т.1 и чл. 53а т.1 от ЗКИР, които изискват одобряване на идейни архитектурни проекти от гл. архитект на община Н.З. по реда на чл. 203 от ЗУТ за различните варианти на делба, както и че за проектните обекти следва да се създадат скици на обособените дялове от КKKP. Съдът бил допуснал процесуално нарушение, като не е обсъдил възражението на страната, неправилно възприел заключението на вещното лице относно поделяемостта на имота, което довело и до неправилно решение, че същия следва да бъде възложен на ищеца. Още повече по делото не било доказано и че ищецът е живял в имота към момента на откриване на наследството. Решението било неправилно и в частта на разноските.

Моли се да се отмени обжалваното решение и да се допусне извършването на делба чрез реално разделяне на имота на два самостоятелни обекта, към които да се възложат и съответните идеални части от земята.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е депозиран отговор на въззивната жалба

от адв.В. – пълномощник на въззиваемата страна „Д. С. Р., с който въззивната жалба е оспорена като неоснователна. Посочено е, че при постановяване на решението съдът е взел предвид изготвената по делото СТЕ, според която процесният имот е неподеляем. Правилно той бил възложен на въззиваемия, тъй като по делото имало представена декларация, за това, че към момента на откриване на наследството той е обитавал имота. Не следвало да се допусне нова СТЕ, тъй като вещите лица подробно били отговорили на поставените им задачи, част от въпросите, които въззивната страна искала да постави били само в сферата на хипотетичните допускания, а на част от въпросите не било отговорено, тъй като ВЛ били установили категорично, че имотът е неподеляем. Не били налице предпоставките на чл.266, ал.3 от ГПК за допускане на нова СТЕ. Моли се обжалваното решение да бъде потвърдено, а доказателствените искания на въззивника да не бъдат уважавани. Страната не е направила доказателствени искания.

Съдът е отхвърлил доказателствените искания на въззивната страна за допускане на нова съдебно – техническа експертиза като неоснователно.

В съдебно заседание въззивникът не се явява и не се представлява. Процесуалният му представител – адв. Х. в писмено становище моли съдът да уважи въззивната жалба. Претендира присъждане на разноски.

Воззиваемата страна в съдебно заседание не се явява и не се представлява. В писмено становище процесуалният и представител – адв.В., заявява че оспорва въззивната жалба, поддържа депозирания отговор на въззивната жалба и моли да се потвърди обжалваното решение. Моли да се присъдят деловодни разноски.

Пред настоящата инстанция не се събраха допълнителни доказателства.

Обжалваното решение е било съобщено на въззивника на 12.09.2022г. и в рамките на законоустановения четиринадесет дневен срок – на 23.09.2022 г. е била депозирана въззивната жалба.

Установената и възприета от РС – Н.З. фактическа обстановка изцяло кореспондира с представените по делото доказателства . Тя е изчерпателно и подробно описана в първоинстанционното решение, поради което на основание чл.272 от ГПК настоящият съд изцяло я възприема и с оглед процесуална икономия препраща към него.

Воззивната жалба е редовна и допустима, тъй като е подадена в законоустановения срок от лице с правен интерес от обжалване на съдебния акт. Разгледана по същество същата се явява неоснователна по аргументите изложени в нея, но съдът намира, че са налице други основания за частично

изменение на първоначалното решение.

Производството е по втора фаза на делбата.

До делба е бил допуснат недвижим имот, находящ се в гр. ***, а именно дворно място от 520 кв.м. /по нотариален акт/ и 500 кв.м. /по скица/ и удостоверения за данъчна оценка заедно с постройките в него 1.жилищна еднофамилна сграда с идентификатор *** със застроена площ 86 кв.м. 2. сграда за обитаване с идентификатор *** със застроена площ от 23 кв.м. 3.постройка за допълващо застрояване с идентификатор *** с площ от 13 кв.м., както и подобренията в двора и жилището, трайни насаждения, съставляващи парцел XVIII -1039, кв. 87 по плана на гр. Н.З., при граници: изток – Д. И. Б., запад – ***, север – М.М.М. и Х.В.В., с пазарна стойност на имота в размер на 83 400.00 лв. Имотът е бил възложен на основание чл.349, ал.2 от ГПК на Д. С. Р. и за уравняване на дяловете същият е бил осъден да заплати на К. Д. И. сумата от 20 850.00лв.

Основният спор между страните е бил дали процесният имот е поделяем или не. От извършената по делото съдебно – техническа експертиза безспорно се установява, че имотът е неподеляем, тъй като не могат да се изпълнят условията на ЗУТ за площ на новите имоти (поне 300 кв.м.) и лице към улицата. Съдът няма никакви съмнения относно безпристрастността, компетентността и професионализма на вещите лица, поради което изцяло възприема заключението им.

Съдът намира, че в случая първоинстанционният съд неправилно е приложил разпоредбата на чл. 349, ал.2 от ГПК.

Законодателят предвижда възможност ако неподеляемият имот е жилище, всеки от съделителите, който при откриване на наследството е живял в него и не притежава друго жилище, да може да поиска това жилище да бъде поставено в негов дял (чл. 349, ал.2 от ГПК). Предпоставките за прилагането на тази хипотеза са 1.имотът да има жилищно предназначение, да задоволява жилищни нужди и да отговаря на изискванията на ЗУТ за самостоятелно жилище; 2.имотът да е реално неподеляем; 3.**съсобствеността да е възникнала от наследяване.** В т.8, Тълкувателно решение № 1/19.05.2004г. на ССГК на ВКС е посочено, че когато съсобствеността е

възникнала в резултата на повече от един факт, възлагането по реда на чл.288, ал.3 от ГПК (отм), /349., ал.2 от ГПК/, е недопустимо и в тези случаи делбата следва да се извърши чрез изнасяне на имота на публична продан. В мотивите си върховните съдии са посочили, че със смъртта на едно лице се открива наследството му, а ако то е в брак се прекратява и СИО. По този начин участващият в делбата преживял съпруг има двойно качество – на наследник и на съсобственик от СИО, т.е. неговото право на собственост не е възникнало само от един юридически факт – откриването на наследство, а и поради настъпилия по – рано факт на придобиване на собственост в режим на СИО (т.н. смесена съсобственост). В този случай се прилага разпоредбата на чл.348 от ГПК – имотът следва да се изнесе на публична продан.

Предвид изложеното първоинстанционното решение следва да бъде отменено в частта, с която процесният имот е поставен в дял на Д. С. Р. и същият е бил осъден да заплати уравниване на дяловете на К. Д. И. в размер на 20 850.00лв.

Обжалваното решение следва да бъде оставено в сила по отношение на присъдените суми за заплащане на държавни такси и възнаграждения за вещи лица, тъй като тези възнаграждения са съобразени с правото на собственост на всеки от съделителите. Решението следва да се потвърди и в частта, с която Д. С. Р. е бил осъден да заплати на К. Д. И. 900.00лв., пропорционална част от заплатената от К. И. сума за изготвяне на експертиза.

По отношение претенциите за заплащане на деловодни разноси, съдът намира, че предвид естеството на производството – делба, при която всяка от страните има двойно качество на ищец и ответник, всяка от страните следва да понесе деловодните си разноси за въззивна инстанция, така както ги е направила.

По тези съображения, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 161/04.08.2022 г. по гр.д. № 257/2021 г. на

Новозагорския районен съд в частта, с която съдът е

- поставил в дял на Д. С. Р., ЕГН ***** от гр.*** и настоящ адрес: гр. *** , делбения недвижим имот, находящ се в гр. *** , а именно дворно място от 520 кв.м. /по нотариален акт/ и 500 кв.м. /по скица/ и удостоверения за данъчна оценка заедно с постройките в него 1.жилищна еднофамилна сграда с идентификатор *** със застроена площ 86 кв.м. 2. сграда за обитаване с идентификатор *** със застроена площ от 23 кв.м. 3.постройка за допълващо застрояване с идентификатор *** с площ от 13 кв.м., както и подобренията в двора и жилището, трайни насаждения, съставляващи парцел XVIII -1039, кв. 87 по плана на гр. Н.З., при граници: изток – Д. И. Б., запад – ***, север – М.М.М. и Х.В.В.. Пазарната стойност на имота е 83400.00 лв. ;

както и в частта с която, съдът е осъдил

- Д. С. Р. ЕГН ***** от гр.*** и настоящ адрес: гр. *** , да заплати на К. Д. И., ЕГН *****, от гр. *** урвнение на дела му в размер на 20850.00 лв. ведно със законната лихва в 6 месечен срок от влизане в сила на решението, ведно със законната лихва при условията на чл.349, ал.5 от ГПК и възможността на К. И. да впише законна ипотека за тази сума.

като НЕПРАВИЛНО И НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНО.

Вместо това ПОСТАНОВИ:

ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН недвижим имот, находящ се в гр. *** , а именно дворно място от 520 кв.м. /по нотариален акт/ и 500 кв.м. /по скица/ и удостоверения за данъчна оценка заедно с постройките в него 1.жилищна еднофамилна сграда с идентификатор *** със застроена площ 86

кв.м. 2. сграда за обитаване с идентификатор *** със застроена площ от 23 кв.м. 3.постройка за допълващо застрояване с идентификатор *** с площ от 13 кв.м., както и подобренията в двора и жилището, трайни насаждения, съставляващи парцел XVIII -1039, кв. 87 по плана на гр. Н.З., при граници: изток – Д. И. Б., запад – ***, север – М.М.М. и Х.В.В..

В останалата част потвърждава решението като правилно и законосъобразно.

Решението подлежи на обжалване в едномесечен срок от съобщаването му на страните пред ВКС на РБългария.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____