

РЕШЕНИЕ

№ 13294

гр. София, 28.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 69 СЪСТАВ, в публично заседание на втори май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ВАНЯ Б. ИВАНОВА ЗГУРОВА**

при участието на секретаря **ТАТЯНА Г. ВЕЛИНОВА**
като разглежда докладваното от **ВАНЯ Б. ИВАНОВА ЗГУРОВА** Гражданско дело № 20211110158537 по описа за 2021 година

Производството е за съдебна делба във фазата по извършването ѝ.

-

С влязло в сила решение по чл. 344, ал. 1 ГПК е допуснато извършването на съдебна делба на правото на собственост върху следните недвижими имоти: **1. самостоятелен обект в сграда** с идентификатор *****, представляващ апартамент №21, находящ се в сграда № 47, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, адрес: гр. АДРЕС, с площ 55,44 квадратни метра, нива на обекта: 1, предназначение: жилище апартамент, при съседни: на същия етаж – имот с идентификатор *****.1.20., под обекта - имот с идентификатор *****.1.18, над обекта – *****.1.24., заедно с припадащото му се мазе № 5, заедно с 4,615 % идеални части от общите части на сградата; **2. урегулиран поземлен имот III-120 в кв. 28, находящ се в: гара АДРЕС**, с площ 920 квадратни метра, при граници на имота: УПИ IV-113 в. кв.28 – Ваньо Цветанов Иванов, УПИ II-120 в кв.28- Георги Димитров Тодоров, УПИ I-119 кв.28 – Върба Въртова Иванова, УПИ XIII-119 в кв.28 – Йона Иванова Илиева и улица, заедно с построените в него едноетажна жилищна сграда с площ 51 квадратни метра и второстепенна постройка-стопанска сграда с площ: 24 квадратни метра, при следните ДЯЛОВЕ : ½ идеална част за ищцата М. В. Н., ЕГН *****; ½

идеална част за ответника Ю. В. Н., ЕГН ***** .

Своевременно страните са предявили в производството претенции за възлагане и поставяне в изключителна собственост по реда на чл. 349, ал. 2 ГПК на самостоятелен обект с идентификатор ***** , с адрес на имота гр. АДРЕС1 , който самостоятелен обект се намира на етаж 3 в сграда с идентификатор *****.1 с предназначение- жилищна сграда, многофамилна , като сградата е разположена в ПИ с идентификатор ***** , с предназначение на самостоятелния обект- жилище, апартамент, брой нива -1, посочена в документа площ -55,44кв.м., прилежащи части- мазе №5 и 4,615% ид.ч. от общите части на сградата.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК, достигна до следните фактически и правни изводи:

По извършване на делбата и претенциите за възлагане:

-

От заключението на съдебно-техническата експертиза, прието в откритото съдебно заседание от 21.06.2022г. и неоспорено от страните в срока по чл. 200, ал. 3 ГПК, се установява, че самостоятелният обект в сграда с идентификатор ***** с адрес гр. АДРЕС е неподеляем по см. на чл. 203 на ЗУТ. Според вещото лице урегулиран поземлен имот III-120 в кв. 28 с площ от 920 кв.м. , находящ се в гара АДРЕС , е реално поделяем на две равни части , с площ от по 460кв.м. и лица към улицата от по 16,50м., като в едната част – северната ще попадне жилищната сграда , а в другата част – южната , ще остане помощната стопанска сграда. Пазарната стойност на първия делбен имот- апартамент 21 с адрес гр. АДРЕС е определена от вещото лице на 95 850лв., а на УПИ III-120 в кв. 28 , находящ се в гара ***, заедно с построените в него масивна едноетажна жилищна сграда със застроена площ от 51кв.м. и построена в същото дворно място второстепенна постройка - стопанска сграда с площ от 24кв.м.- в размер на 9719,16лева. Пазарната стойност на северния дял от ПИ на гара *** е оценена на 7187,88лева , а на южния дял- 2531,28лева.

С аргумент от разпоредбата на чл. 348 ГПК, когато делбеният имот е неподеляем, съдът изследва възможността същият да бъде поставен в дял на някой от съделителите, каквато възможност е предвидена в чл. 349 ГПК. Съгласно разпоредбата на чл. 349, ал. 2 ГПК, на която се основават възлагателните претенции, ако неподеляемият имот е жилище, всеки от съделителите, който при откриване на наследството е живял в него и не притежава друго жилище, може да поиска то да бъде поставено в неговия дял, като дяловете на останалите съделители се уравният с друг имот или с пари.

За основателността на претенцията е необходимо да се докажат в кумулативност следните факти: процесният имот да е неподеляем; жилищен; съсобствеността върху него да е възникнала изцяло по силата на наследяване; съделителят да е живял в имота към момента на откриване на наследството и да не притежава друг жилищен имот.

В случая макар съсобствеността върху жилището- апартамент да е възникнала по наследяване, възлагателните претенции на страните са неоснователни, доколкото не са ангажирани по делото доказателства от нито един от съделителите при откриване на наследството да са живели в него, като съдът счита за излишно да излага мотиви относно наличието на останалите факти, включени във фактическия състав на тази претенция и касаещи притежаването на друго жилище.

Поделяемостта на допуснат до съдебна делба недвижим имот е както технически, така и правен въпрос и касае възможността в рамките на втората фаза на делбения процес, от обектите в делбената маса да бъдат обособени самостоятелни обекти на правото на собственост съобразно броя на съделителите, за да бъде реализирана основната цел на процеса, всеки съделител да получи дела си от съсобствеността в натура, доколкото това е възможно.

Основен принцип при извършването на делба на съсобствени имоти, е при възможност всеки от съделителите да получи реален дял, съответен на квотата му от съсобствеността, като евентуалното неравенство в дяловете се изравнява в пари – чл. 69, ал. 2 от ЗН.

Съдът намира, че най-подходящ способ за прекратяване на съсобствеността в случая е чрез изнасяне на публична продажба на делбените имоти. В тази връзка следва да се посочи, че основен критерий за избора на

способ, по който да се извърши делбата, е дали броят и стойността на дяловете съответства на броя на съделителите и имотите, което да позволява всеки от тях да получи дял в натура. Делбата трябва да приключи с реално разпределяне на делбената маса между всички съделители. Само ако това е невъзможно, защото делбената маса е неподеляема, последната трябва да бъде изнесена на публична продан. По изключение неподеляемите жилищни имоти може да бъдат възлагани само на съделителите с доказана жилищна нужда, като на другите съделители бъдат присъдени за уравнение на дяловете парични суми, и то ако е невъзможно да им бъдат възложени други имоти или вещи.

Ръководейки се от тези основни критерии настоящият съдебен състав намира, че в настоящия случай делбата следва да се извърши чрез изнасяне на имотите на публична продан. Съдът може да извърши делбата, като разпредели наследствените имоти между съделителите, без да тегли жребий, когато съставянето на дялове и тегленето на жребий се оказва невъзможно или много неудобно. Невъзможност за теглене на жребий е налице тогава, когато до делба са допуснати имоти, съществено различаващи се един от друг по вид, обем или стойност, а същевременно дяловете на съделителите са различни, а голямо неудобство за образуване на дялове е налице тогава, когато даден съделител е направил в отделен имот значителни подобрения – така т. 5б от ППВС № 7/28.11.1973г., а съгласно т. 5а разделителен протокол се съставя само в случаите, когато ще се пристъпи към теглене на жребий. Фактическото разпределение на имотите преди делбата също следва да се вземе предвид при разпределението по този ред. В разглеждания случай по делото не е установено фактическото ползване на имотите от страните по делото. При това положение съдът намира, че от делбената маса не могат да се обособят два самостоятелни дяла, като намира, че не са налице условия за разпределението на имотите по реда на чл. 353 от ГПК.

Съдът намира, че в настоящия случай публичната продан е допустим способ за извършване на делбата, доколкото имотите не са равностойни дори приблизително по стойност, и доколкото единият от тях е реално неподеляем.

Като взе предвид изложеното, съдът намира, че в настоящия случай приложимият способ е изнасянето им на публична продан съгласно чл.

348 ГПК, при което всеки съделител ще получи паричната равностойност на своя дял.

По разноските:

На основание чл. 355 ГПК и чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, всеки от съделителите следва да бъде осъден да заплати по сметка на съда държавна такса в размер на 4 % съобразно стойността дела му.

Предвид пазарната стойност на имотите и съотношението между делбените дялове Ю. В. Н. с ЕГН ***** следва да бъде осъден да плати държавна такса в размер на 2111,38 лева, и М. В. Н. с ЕГН ***** – 2111,38 лева .

Предвид изхода на спора по предявените от страните претенции за възлагане на единия от делбените имоти , и доколкото делбата на имотите е допусната при равни квоти между страните, съдът намира , че разноските следва да останат за сметка на всяка една от страните, така както са ги направили.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН на основание чл. 348 ГПК следните допуснати до съдебна делба недвижими имоти:

1 .самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***., представляващ апартамент №21, належащ се в сграда № 47, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, адрес: гр. АДРЕС, с площ 55,44 квадратни метра, нива на обекта: 1, предназначение: жилище апартамент, при съседни: на същия етаж – имот с идентификатор *****.1.20., под обекта - имот с идентификатор *****.1.18, над обекта – *****.1.24., заедно с припадащото му се мазе № 5, заедно с 4,615 % идеални части от общите части на сградата; 2. урегулиран поземлен имот III-120 в кв. 28, належащ се в: гара АДРЕС, с площ 920 квадратни метра, при граници на имота: УПИ IV-113 в. кв.28 – Ваньо Цветанов Иванов, УПИ II-120 в кв.28- Георги**

Димитров Тодоров, УПИ I-119 кв.28 – Върба Въртова Иванова, УПИ XIII-119 в кв.28 – Йона Иванова Илиева и улица, заедно с построените в него едноетажна жилищна сграда с площ 51 квадратни метра и второстепенна постройка-стопанска сграда с площ: 24 квадратни метра, при граници на имота : УПИ IV-113 в.28-Ваньо Цветанов Драганов, УПИ –II-120 в кв. 28-Георги Димитров Тодоров , УПИ I-119 в кв. 28-Върба Ветова Иванова , УПИ XIII-119 в кв.28-Йона Иванова Илиева и улица , **като получената от продажбата на имотите цена се разпредели между М. В. Н., ЕГН ***** и Ю. В. Н., ЕГН ******* , съобразно идеалните им части – **по 1/ 2 идеална част за всеки от тях.**

ОТХВЪРЛЯ предявената от М. В. Н., ЕГН ***** претенция с правно основание чл. 349, ал. 2 ГПК за възлагане на **самостоятелен обект в сграда** с идентификатор *****, представляващ **апартамент №21**, находящ се в сграда № 47, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, адрес: гр. АДРЕС, с площ 55,44 квадратни метра, нива на обекта: 1, предназначение: жилище апартамент, при съсед: на същия етаж – имот с идентификатор *****.1.20., под обекта - имот с идентификатор *****.1.18, над обекта – *****.1.24., заедно с припадащото му се мазе № 5, заедно с 4,615 % идеални части от общите части на сградата.

ОТХВЪРЛЯ предявената от Ю. В. Н., ЕГН ***** претенция с правно основание чл. 349, ал. 2 ГПК за възлагане на **самостоятелен обект в сграда** с идентификатор *****, представляващ **апартамент №21**, находящ се в сграда № 47, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, адрес: гр. АДРЕС, с площ 55,44 квадратни метра, нива на обекта: 1, предназначение: жилище апартамент, при съсед: на същия етаж – имот с идентификатор *****.1.20., под обекта - имот с идентификатор *****.1.18, над обекта – *****.1.24., заедно с припадащото му се мазе № 5, заедно с 4,615 % идеални части от общите части на сградата.

ОСЪЖДА на основание чл. 355 ГПК М. В. Н., ЕГН ***** да заплати на **Софийски районен съд** сумата от 2111,38 лева, представляваща държавна такса в производството по делба.

ОСЪЖДА на основание чл. 355 ГПК Ю. В. Н., ЕГН ***** да заплати на **Софийски районен съд** сумата от 2111,38 лева, представляваща държавна такса в производството по делба.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис от същото на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____