

РЕШЕНИЕ

№ 257

гр. Смолян, 27.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росица Н. Кокудева

Членове: Петранка Р. Прахова
Зоя Ст. Шопова

при участието на секретаря Зорка Т. Янчева
като разгледа докладваното от Росица Н. Кокудева Въззивно гражданско дело № 20235400500374 по описа за 2023 година

Производството е по чл.258-чл.273 ГПК

С обжалваното решение №262/14.06.2023г. по гр.д. №480/2022г. Смолянският районен съд е **изнесъл на публична продажба** следния недвижим имот:СГРАДА с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община С., област С., утвърдени със заповед №РД-**-** от *****г. на Изпълнителния директор на АГКК-София, последно изменение от 13.02.2020г., със застроена площ по кадастрална карта ** кв.м., брой етажи-*, с трайно предназначение-жилищна сграда, находяща се на административен адрес: п.к. ****, село С., ул. К. №**, състояща се от сутерен със застроена площ *** кв.м., в това число и стълбище със застроена площ *** кв.м., находящ се на кота +- 0,00 метра и първи (I) жилищен етаж. със застроена площ *** кв.м., в това число и стълбище със застроена площ *** кв.м., находящ се на кота +2,45 метра, и която сграда е построена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор *****, от кадастрален район *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С.. община С., утвърдени със заповед №РД-**-** от *****г. на ИД на АГКК-София, с площ *** кв.м., с начин на трайно ползване-ниско застрояване (до 10м), с трайно предназначение-урбанизирана територия, находящ се на административен адрес: п.к. ****. село С.. община С., област С., ул. К. №**, при граници: поземлени имот с идентификатори: ****, ****, ****, ****, ведно със съответните идеални части от правото на строеж на гореописания поземлен имот, в който е построена сградата, с пазарна стойност ***** лева, при права за страните –за Б. З. К. -4/6 идеални части ,Е. З. К. -1/6 идеална част и А. З.

К. 1/6 идеална част .

Постъпила е **въззивна жалба** с вх.№.4266/03.07.2023г. от А. З. К. чрез адв.П. М. против решение № 262/14.06.2023г. издадена по гр.д № 480/2022г. по описа на РС-С. Намира ,че същото е незаконосъобразно ,неправилно ,необосновано и постановено при съществени нарушения на материалния и процесуалния закон. Твърди ,че по делото е представено удостоверение по чл.202 от ЗУТ, което счита ,че не отговаря на действителността и на реалността. Твърди че архитектурният проект на къщата не е приет като доказателство от първа инстанция, за да послужи като сравнение. Твърди ,че първо по проект къщата е предвидена да се състои от три етажа - сутерен, първи и втори жилищен етаж. На сутерена е предвидено да се изгради гараж с площ от *** кв.м. , мазе с площ от *** кв.м. и противорадиационно укритие. При изграждането на къщата този сутерен твърди ,че реално не е изпълнен и не е изграден, а са изградени само и единствено първи жилищен етаж и втори жилищен етаж. Тъй като удостоверението по чл. 202 от ЗУТ се издава без да се извършва проверка на място ,счита ,че посоченото в случая в него не отговаря на истината и реалността. Твърди че вещото лице при проверката в Общината не е установило промяна предназначението на сутерена , защото такова не е било необходимо да се прави ,защото сутерен реално не е изграждан при построяването на къщата. Твърди ,че изобщо не е необходимо промяна на предназначението на сутерена първо защото такъв никога не е изграждан и второ защото при изграждането на къщата реално са изградени първи и втори жилищен етаж предвидени в одобреният проект, но сутерен не е изграждан. Твърди ,че относно варианта, който дава вещото лице ,при който двама от съделителите получават реален дял поради наличието на два реално и напълно самостоятелни и индивидуализирани жилищни етажи (напълно отговарящи на изискванията на ЗУТ и под законовите нормативни актове и норми), а третият съделител получава дела си в пари е напълно реалистичен и изцяло приложим. Счита ,че от разпоредбата на чл.349,ал.2 ГПК следва, че изискванията са делбения недвижим имот да има характер на жилище, служило на наследодателя и да е неподеляем. По отношение на съделителя с възлагателна претенция законът поставя отрицателното условие същият да не притежава друго жилище, както и условието при откриване на наследството сънаследникът да е живял в жилището на наследодателя. Възлагането по този ред изключва за извършване на делбата всяка друга съсобственост освен тази, която е възникнала в резултат на наследяване. Твърди ,че в т. 8 от Тълкувателно решение № 1/2004 г. на ОСГК на ВКС е прието, ч е делбата не може да се извърши по този ред, ако е налице смесена (комбинирана) съсобственост, възникнала на основание различни юридически факти. Възлагане по реда на чл. 349. ал. 2 ТПК е допустимо, когато съсобствеността е съсредоточена между съделители, чийто основен източник и правопораждащ факт на придобитите права е смъртта на общия наследодател. Счита ,че изцяло неправилен и необоснован е мотива на районния съд ,че за доверителката му не е приложима разпоредбата на чл.349,ал.2 ГПК .Счита ,че не само, че са налице предпоставките на закона, но и къщата позволява да се раздели на два реални дяла за тези лица, който постоянно живеят в нея и я

обитават, а третият съделител ще получи дела си в пари. Намира ,че реално при изграждането на къщата в нея са построени първи жилищен етаж и втори жилищен етаж ,така както са предвидени в проекта. Твърди ,че сутерен не е изграждан .Намира за незаконосъобразен и неправилен извода на съда ,че изготвянето на инвестиционен проект за сградата би имало смисъл при наличие на възможност за обособяване на дялове за всеки от съделителите, или общ дял за някои от съделителите. А вещото лице установява , че няма вариант за обособяване на три реални дяла. Моли въззивния съд да обърне внимание на решение № 38/21.06.2017г. издадено по Гр.д.№ 3511/2016г. по описа на ВКС , I г,в което е прието ,че задължение на страните по чл.203 ЗУТ е да представят на съда инвестиционен проект за разделяне на съсобствената сграда или обект в нея, съобразно заключението на вещото лице, а от своя страна съдът е длъжен да изпрати този проект за одобрение от главния архитект. Вместо районния съд да даде указания на страните да изготвят и да представят такъв проект на съда, който от съда да се предостави на главният архитект и той да даде становището по чл.203 от ЗУТ районния съд е обявил делото за решаване. Счита ,че съда не е изпълнил до край процедурата по чл.203 ЗУТ и не е съдействал на страните тя да се довърши. Поради това моли да бъде отменено обжалваното решение и вместо него бъде постановено друго , с което да възложи в полза на А. К. етажа, находящ се на първо ниво в къщата, така както е поискала доверителката му и 1/3 идеална част от тавана. Претендира разноски за двете съдебни инстанции.

В законният срок е постъпил **писмен отговор** от въззиваемите Б. К. и Е. К. чрез адв. М. ,които изцяло оспорват въззивната жалба като неоснователна.Молят да бъде потвърдено обжалваното решение като законосъобразно и обосновано постановено ,тъй като се касае за имот, предмет на делба който е неподеляем, каквото е и становището на главният архитект на общината .

В съдебно заседание пред окръжен съд -Смолян жалбоподателката А. К. се явява лично и с пълномощника си адв.П. М. , който поддържа изцяло въззивната жалба по доводите ,изложени в нея Претендира разноски за двете съдебни инстанции.

Въззиваемите Б. К. и Е. К. се явяват лично и с пълномощника си адв.М. ,който поддържа становище ,че въззивната жалба е неоснователна и следва да бъде потвърдено обжалваното решение като законосъобразно.Това счита ,че е така , тъй като видно от заключението на вещото лице по назначената и изслушана СТЕ процесния жилищен имот е еднофамилна жилищна сграда и е неподеляем като такова е и становището на главния архитект на Общината и за да се реализира инвестиционен проект, следва да има взаимно съгласие между съделителите, и да се извършат значителни преустройства в процесния имот ,за което няма такова съгласие.

Смолянският окръжен съд намира ,че въззивната жалба е **процесуално допустима**. Депозирана е от надлежно упълномощен пълномощник , в законният срок , с внесена държавна такса и при наличие на правен интерес от търсената защита .

Разгледана по същество е **неоснователна** по следните съображения:

С Решение № 255/28.10.2022 г. по гр. дело № 480/2022 г. по описа на районен съд - Смолян е допуснато извършване на съдебна делба между А. З. К., Е. З. К. и Б. З. К., всички от с.С., общ.С. на следния съсобствен недвижим имот: **СГРАДА** с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община С., област С., утвърдени със заповед №РД-**-** от ***** г. на Изпълнителния директор на АГКК-София, последно изменение от 13.02.2020 г., със застроена площ по кадастрална карта ** кв. м., брой етажи-*, с трайно предназначение-жилищна сграда, находяща се на административен адрес: п. к. ****, село С. ул. К.,19, състояща се от сутерен със застроена площ *** кв. м., в това число и стълбище със застроена площ *** кв. м., находящ се на кота +- 0, 00 метра и първи (I) жилищен етаж. със застроена площ **** кв. м., в това число и стълбище със застроена площ *** кв. м., находящ се на кота +2, 45 метра, и която сграда е построена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор *****, от кадастрален район *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село С., община С., утвърдени със заповед №РД-**-** от ***** г. на ИД на АГКК-София, с площ *** кв. м., с начин на трайно ползване-ниско застрояване (до 10м), с трайно предназначение-урбанизирана територия, находящ се на административен адрес: с.С., общ.С., ведно със съответните идеални части от правото на строеж на гореописания поземлен имот, в който е построена сградата., **при квоти:** за Б. З. К. - **4/6** идеални части, Е. З. К. - **1/6** идеална част, и А. З. К. - **1/6** идеална част.

Смолянският окръжен съд намира, че съгласно чл. 69, ал. 2 ЗН всеки от наследниците може да иска своя дял в натура, доколкото това е възможно, като неравенството на дяловете се изравнява с пари. Установената непротиворечива практика на ВКС, обективизирана напр. в: решение № 140/28.05.2014 г. по гр. д. № 7627/2013 г., I г. о., решение № 258/25.10.2011 г. по гр. д. № 144/2011 г., II г. о., решение № 7/27.01.2016 г. по гр. д. № 4711/2015 г., I г. о., приема, че съобразно разпоредбата на чл. 69, ал. 2 ЗН и с оглед спазване на равенството между съделителите, при разпределението по чл. 353 ГПК във всеки дял трябва да се включат по възможност еднакви по количество и вид и приблизително равни по стойност имоти, респ. максимално съответстващи по стойност на дяловете на съделителите.

Основният въпрос, на който следва съдът да отговори е дали в конкретния случай е налице смесена, комбинирана съсобственост, защото ако това е така не би могло да се приложи разпоредбата на чл.349, ал.2 ГПК, каквото е искането на жалбоподателката А. К. .

Комбинирана (смесена) съсобственост е съсобственост възникнала в резултат на повече от един юридически факт прекратена съпругеска имуществена общност и наследяване, сделка за част от имота и наследяване и др. При съсобственост, възникнала в резултат на повече от един юридически факт, възлагането по чл. 349, ал.3/:288, ал.3 отм/ ГПК е недопустимо. Делбата следва да се извърши с изнасяне неподелеяемия жилищен имот на публична продажна чл. 288, ал. 1 ГПК."В този смисъл е тълкувателно решение

№1/19.05.2004г. по гр.д. №1/2004г. на ВКС Ще рече, в случая спрямо съсобствеността на неподеляемото между тримата съделители ,жилище ,приложим е единствено способът -изнасяне на публична прода на прекратяване на тази съсобственост

При съдебната делба, за да бъде разделено едно жилище на три реално обособени дяла, са необходими две условия - одобрен от главния архитект инвестиционен проект, както и спазване на изискването преустройствата да не бъдат значителни и да не се създават неудобства, по-големи от обикновените (В този смисъл -решение № 269 от 29.03.2010 г. по гр. д. № 203/2009 г. на I г. о. на ВКС; решение № 103/22.07.2019 г. по гр. д. № 2831/2018 г. на I г. о. на ВКС). Обстоятелството дали инвестиционният проект е изпратен на главния архитект за одобрение от съда или му е представен от страните е ирелевантно при извършването на преценката на съда за поделяемост. В настоящия случай след изслушване на СТЕ, районният съд с протоколно определение по делото е изискал от главният архитект на общ.С. становище по чл.203 ЗУТ относно поделяемостта на процесната сграда в с.С. общ.С..

Видно от писмо от 09.05.2023г. на главния архитект на община С. уведомява районния съд ,че за да се издаде становище по чл.203 ЗУТ ,трябва от съделителите да се предостави инвестиционен проект по чл.203 ЗУТ за сграда с идентификатор *****.- по КKKP на с.С..

В т.8 от посоченото по-горе тълкувателно решение на ВКС е изяснен въпроса за съществуването на т.нар. "комбинирана" или още "смесена" съсобственост и тя е тази, която възниква в резултат на повече от един юридически факт - прекратена съпругеска имуществена общност и наследяване, сделка за част от имота и наследяване и др.От обхвата на разпоредбата на чл. 349, ал. 2 ГПК като способ за извършване на делбата се изключва всяка друга съсобственост, освен тази, която е възникнала само от наследяване. Ако съсобствеността върху неподеляемото делбено жилище е възникнала в резултат и на други юридически факти (сделки, реституция, дарение и други посочени в закона), то разпоредбата на чл. 349, ал. 2 от ГПК е неприложима.

Видно от приложените по делото пред районния съд доказателства ,не се касае за съсобственост , възникнала само по силата на наследяване от бащата на съделителите –З. К. К. починал на 11.10.2014г. ,а и от извършени сделки .

По делото е представен нот.акт №***, том II, рег.№***, дело№***/***г. на помощник нотариус при нотариус А. С. с район на действие РС- С., с който А. З. К. е призната за собственик на основание наследствено правоприемство на 1/6 идеална част от СГРАДА с идентификатор ***** с адрес село С., ул. К. №**, на * етажа, с предназначение жилищна сграда, със застроена площ ** кв.м. , състояща се от сутерен със застроена площ *** кв.м., в това число и стълбище със застроена площ *** кв.м. , находящ се на кота +- 0,00 метра и първи (I) жилищен етаж. със застроена площ *** кв.м., в това число и стълбище със застроена площ *** кв.м., находящ се на кота +2,45 метра, и

която сграда е построена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 1 *****, с площ *** кв.м., представляващ урбанизирана територия за ниско застрояване, с граници: поземлени имот с идентификатори: ****, ****, ****, ****, по кадастралната карта на с.С. ведно със съответните идеални части от правото на строеж гореописания поземлен имот. в който е построена сградата и от правото на строеж върху гореописания имот.

С **нот.акт №*****, том I, рег.№****, дело №***/****г. на нотариус К., с район на действие районен съд- Смолян, Р. И. К. и Е. З. К.са продали на своя син и брат притежаваните от тях в размер на **4/6 идеални** части от недвижим имот, като Р. К. 3/6 идеални части на основание прекратена поради развод съпругеска имуществена общност съгласно съдебно Решение по бракоразводно дело, а Е. К. 1/6 идеална част на основание наследствено правоприемство по закон от покойния и баща З. К. К., починал на 10.10.2014г., а именно: двуетажната жилищна сграда с идентификатор *****, със застроена площ от ** кв.м. на посочения адрес в с.С., 3 ул.“К. №**, разположена в поземлен имот с идентификатор с идентификатор *****, със съответните идеални части от правото на строеж от описания поземлен имот, в който е построена сградата, като продавачът Р. К. е запазила пожизнено и безусловно ограниченото вещно право на ползване на прехвърлените от нея 3/6 идеални части.

С **нот.акт №****, том I, рег.№***, дело №**/****г. на нотариус К. с район на действие РС- С. Б. З. К. дарява на сестра си Е. З. К. 1/6 идеална част от процесния недвижим имот.Така ,че в случая се касае за смесена комбинирана съсобственост .

Общият принцип за извършване на делбата е всеки от съделителите да получи реален дял от делбеното имущество. Само при неподеляемост и невъзможност за възлагане, то следва да се изнесе на публична продан и съделителите да получат паричната равностойност на дела си от продажната цена.

При така установените факти по делото, правилно районния съд е приел , че съсобствеността е възникнала в резултат на повече от един юридически факт – наследяване и договор за покупко –продажба на идеални части от процесния имот , налице е т. нар. смесена ,комбинирана съсобственост, при която извършването на делбата чрез възлагане по реда на чл. 349, ал. 2 ГПК е **недопустимо**. В този смисъл са дадените разяснения и указания в т. 8 от Тълкувателно решение № 1/2004 г. по приложението на закона, които следва да се имат предвид доколкото в действащия ГПК не са установени различни правила.отът следва да се изнесе на публична продан.

В случая, от заключението на приетата съдебно-техническа експертиза е установено, че допуснатия до делба недвижим имот е неподеляем, тъй като не е възможно да се обособят три реални дяла ,колкото са съделителите тъй като е нарушена процедурата по реда на Наредба 7 и чл. 40 от ЗУТ,а вътрешното стълбище ,което е обща част, за да има от първи етаж достъп до тавана,се иска да се извършат значителни преустройства .Самостоятелно обособени са само два дяла ,но след като се

промени предназначението на сутерена за жилищни нужди ,което ще изисква процедура в Общината за промяна на предназначението му ,ъй като към момента сутерена е за нежилищни нужди .,а съгласие за изготвяне на инвестиционен проект липсва между страните по делото.

Поради това въззивния съд намира ,че извода на районния съд, че процесния имот следва да се изнесе на публична продажба е законосъобразен и ще следва изцяло да бъде потвърдено обжалваното решение .

Водим от горното Смолянският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №262/14.06.2023г. по гр.д. №480/2022г. Смолянският районен съд ,като законосъобразно и обосновано постановено.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване **в едномесечен срок** от връчването му на страните - при наличие на предпоставките по чл. 280 ГПК, пред Върховния касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____