

# РЕШЕНИЕ

№ 284

гр. Перник, 29.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЕРНИК, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на двадесет и седми март през две хиляди двадесет и  
четвърта година в следния състав:

Председател: Нина М. Коритарова

при участието на секретаря Цветелина Ч. Малинова  
като разгледа докладваното от Нина М. Коритарова Гражданско дело №  
20231720102874 по описа за 2023 година

Производството е по правилата на глава XXIX-та от ГПК – за делба във фазата по  
извършването й.

С влязло в сила на 20.11.2023 г. Решение №1060/27.10.2023 г., постановено по гр.д.  
№2874/2023 г. на ПРС, е допуснато извършването на делба между К. О. к., ЕГН: \*\*\* от \*\*\*,  
ЕГН:\*\*\*\*\* от гр. \*\*\* ПО ОТНОШЕНИЕ НА следния съсобствен поземлен имот  
представляващ ПИ с идентификатор \*\*\*, находящ се в \*\*\*, с площ от 988 кв.м. с номер по  
предходен план - \*\*\*, в квартал 117, парцел 7, при съсед: №\*\*\*, ведно с построените в  
имота сгради като следва:

- Жилищна многофамилна сграда с идентификатор \*\*\*.1, в която сграда съществуват  
самостоятелно обособени обекти:

1. с идентификатор \*\*\*.1.1 с предназначение -жилище, апартамент, с площ по  
документи 114,50кв.м. и прилежащо южно мазе с площ от 21,60 кв.м.

2. с идентификатор \*\*\*.1.2 с предназначение -жилище, апартамент, с площ по  
документи 119,10кв.м. и прилежащо северно мазе с площ от 19,50 кв.м.

- Сграда с идентификатор \*\*\*.2 с предназначение - хангар, депо със застроена площ  
от 25,00кв.м.

- Сграда с идентификатор \*\*\*.3 с предназначение селскостопанска сграда и застроена  
площ от 49,00 кв.м.

При делбени квоти: За ищцата К. О. к. ½ ид.ч. и за ответницата М. Д. Г. ½ ид.ч.

С оглед горното производството по делото е продължило във втората фаза на  
делбата, като поради задължението на съда служебно да събере доказателства относно  
актуалната действителна пазарна стойност на делбения имот, съгласно член 349, ал. 4,  
изречение второ от ГПК, при започване на фазата по извършване на делбата, по аргумент на  
чл. 57, ал. 2 от Правилник за администрацията в съдилищата /ПАС/, е била допусната  
съдебно-техническа експертиза и делото е насрочено в съдебно заседание за събиране на  
доказателства.

В законоустановения срок (най – късно в първото заседание след влизане в сила на

решението за допускане на делба) страните не са правили искания по реда на чл. 345 и сл. ГПК.

В съдебно заседание ищцата чрез процесуалния ѝ представител адв. А. Ц. моли съдът да постанови съдебно решение, с което да извърши делба на процесния имот при установените делбени квоти на съсобствениците и с оглед на разпределените в нейн дял имоти съгласно изготвената по делото съдебно-техническа експертиза същите да ѝ бъдат поставени в дял. Претендира сторените по делото разноски. Представя списък с разноски по чл. 80 ГПК.

В съдебно заседание ответницата се явява лично и моли съдът да постанови съдебно решение съобразно дяловете посочени в съдебно-техническата експертиза, като в нейн дял бъде поставен втория етаж от процесния имот.

*Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства, ведно с доводите на страните, прие за установено следното:*

Страните се легитимират като собственици на процесния имот, видно от доказателствата по делото, подробно анализирани в решението по допускането на делбата.

С влязло в сила решение № 1060/27.10.2023 г., в първата фаза на производството, съдът е допуснал извършване на съдебна делба между тях като е установил имотите, страните и техните права в съсобствеността.

От приетата по делото съдебно-техническа експертиза и от двете допълнителни съдебно-технически експертизи, които са кредитирани от съда и неоспорени от страните се установява, че въз основа на извършения оглед, направените проучвания и анализ на пазара на недвижими имоти в района вещото лице определя следната оценка за пазарната стойност на процесния имот, като следва:

Поземлен имот с идентификатор \*\*\*, находящ се в \*\*\* с площ от 988 кв.м, ведно с построените в имота сгради: Жилищна многофамилна сграда с идентификатор \*\*\*.1, в която сграда съществуват самостоятелно обособени обекти, Сграда с идентификатор \*\*\*.2 с предназначение - хангар, депо със застроена площ от 25,00 кв.м, Сграда с идентификатор \*\*\*.3 с предназначение селскостопанска сграда и застроена площ от 49,00 кв.м – има пазарна стойност равняваща се на **134 600 лв.** в т.ч.:

УПИ - ПИ \*\*\*-79 100 лв.

Първи етаж - СОС \*\*\*.1.1-23 230 лв.

Втори етаж - СОС \*\*\*.1.2-27 270 лв.

Гараж - \*\*\*.2 -3100 лв.

Стопанска сграда - \*\*\*.3-1900 лв.

Стойност на делбените квоти на страните - 67 300 лв.

Стойност на ползваните от страните части от имота:

К. О. Д. - ½ ид.ч. от ПИ \*\*\*, СОС \*\*\*.1.1 и \*\*\*.2 - 65 880 лв.

М. Д. Г. - ½ ид.ч. от ПИ \*\*\*, СОС \*\*\*.1.2 и \*\*\*.3 - 68 720 лв.

За изравняване на паричната стойност на дяловете М. Д. Г. трябва да заплати на К. О. Д. сумата от 1 420 лв.

Поземленият имот самостоятелно отговаря на изискванията на ЗУТ за разделяне на два отделни УПИ, но изградената в него сграда като реално ползвана към момента не позволява делба. Жилищната сграда отговаря на изискванията за две отделни жилища във вида в момента на огледа, като не са представени документи за законността на преустройството на сградата - отваряне на втори вход и зазидване на вътрешното стълбище към втория етаж. Гаражът и стопанската сграда са неподеляеми.

Стойност на делбените квоти на страните - **67 300 лв.**

Вещото лице предлага процесният имот да бъде разделен на два дяла при които:

- **Дял I** включващ южната половина от ПИ \*\*\*, първият етаж на жилищната сграда (СОС \*\*\*.1.1) и гаража (\*\*\*.2) на обща стойност 65 880 лв. да бъде възложен на К. О. Д.
- **Дял II** включващ северната половина от ПИ \*\*\*, вторият етаж на жилищната сграда (СОС \*\*\*.1.2) и стопанската сграда (\*\*\*.3) на обща стойност 68 720 лв. да бъде възложен на М. Д. Г..

За изравняване на паричната стойност на дяловете М. Д. Г. трябва да заплати на К. О. Д. сумата от 1 420 лв.

*При така установените факти и обстоятелства по делото, съдът прави следните правни изводи:*

Крайната цел на съдебната делба като особено исково производство е да бъде прекратено състоянието на съсобственост между съделителите върху наследствената общност от вещи. По правилата на ГПК първата фаза завършва с решение по допускане на делбата, с което се установява съществуването на потестативното право, а втората - с решение по извършване на делбата, с което се прекратява съсобствеността.

В случая съществуването на съсобственост между страните и правата на всеки от тях върху процесния имот е установено с влязло в сила Решение № 1060/27.10.2023 г. постановено от ПРС на основание чл. 344 вр. чл. 341 от ГПК. Настоящото делбено производство се намира във втората фаза. В производството по съдебна делба във втората му фаза съдът следва да извърши преценка по какъв начин следва да се извърши делбата. Този въпрос следва да се реши съобразно императивните норми на чл. 348, чл. 349, чл. 350, чл. 353 ГПК. Критерий за избора на способ е дали броят на реалните дялове съответства на броя на съделителите и доколко стойността на реалните дялове, съответства на стойността на дяловете на съделителите. Основният начин за ликвидиране на допуснатата до делба съсобственост във втората фаза на делбеното производство е съставяне на разделителен протокол по реда на чл. 347 и 350 от ГПК и тегленето на жребие по реда на чл. 352 от ГПК. От този основен способ съществуват три изключения, едното от които е предвидено в чл. 353 от ГПК, но само при условие, че съставянето на дялове и тегленето на жребие се окаже или невъзможно, или много неудобно. Изборът на способ е поставен в зависимост от естеството на имотите, които се делят.

В конкретния случай е налице един имот – представляващ урегулиран поземлен имот включващ дворно място и построена върху него сграда с обособени два самостоятелни етажа, построен гараж и стопанска сграда допуснат до делба между двама съделители, които са с равни дялове, като всеки притежава по ½ ид.ч. от имота. Същият би могъл да се подели в два имота с характеристиките на делбения имот според експерта по делото, като в жилищната сграда са обособени два самостоятелни обекта- първи и втори етаж ,като първият етаж се ползва от ищцата, а втория етаж се ползва от ответницата.

. Страните са съгласни с предложението на вещото лице процесният имот да бъде разделен на два дяла при които:

- **Дял I** включващ южната половина от ПИ \*\*\*, първият етаж на жилищната сграда (СОС \*\*\*.1.1) и гаража (\*\*\*.2) на обща стойност 65 880 лв. да бъде възложен на К. О. Д.
- **Дял II** включващ северната половина от ПИ \*\*\*, вторият етаж на жилищната сграда (СОС \*\*\*.1.2) и стопанската сграда (\*\*\*.3) на обща стойност 68 720 лв. да бъде възложен на М. Д. Г..

За изравняване на паричната стойност на дяловете М. Д. Г. трябва да заплати на К. О. Д. сумата от 1 420 лв.

При тези данни съдът взе предвид, че съгласно Постановление № 7 от 28.XI.1973 г.,

Пленум на ВС "т.5. а) разделителен протокол се съставя само в случаите, когато ще се пристъпи към теглене на жребий." Делбата се извършва чрез теглене на жребий, когато: от допуснатите до делба имоти могат да се образуват достатъчен брой реални дялове, за да може всеки съделител да получи реален дял; квотите на съделителите, определени с решението по допускане на делбата са равни; броят на имотите е равен на знаменателя на дробта, посредством която са определени квотите на съделителите с решението по допускане на делбата; не са налице обстоятелства, които да обуславят невъзможност да се извърши делбата посредством този способ или правят извършването на делбата посредством теглене на жребий много неудобно.

Страните поддържат искане, което по своето естество съставлява искане за извършване на делбата по реда на чл. 353 ГПК за разпределяне на дяловете съобразно фактическото ползване на страните, установено към настоящия момент, което съда намира за основателно, т.к. в случая посочените предпоставки са налице. До делба е допуснат единствено урегулиран поземлен имот № \*\*\*.1 като дворно място ведно с построените в него сгради. От него могат да се обособят два дяла, както е посочило вещото лице във втората допълнителна СТЕ колкото са и съделителите, респ. всеки би могъл да получи реален дял. Правата на страните обаче, определени с решението по допускане на делбата, са в размер на 1/2 ид.ч., поради което тегленето на жребий е възможно, но неудобно, тъй като изричното желание на страните е обособените дялове от процесния имот да бъдат разпределени между тях съобразно фактическото им ползване от съделителите към настоящия момент.

С [Тълкувателно решение № 2/2021 г.](#) от 11.04.2022 г. по Тълкувателно дело № 2/2021 г. Общото събрание на Гражданската колегия (ОСГК) на Върховния касационен съд (ВКС) реши:

За да се извърши делбата по реда на чл. 353 ГПК, не е необходимо допуснатите до делба имоти да са еднакви по вид и предназначение (еднородни).

Тълкувателното дело е образувано, след като заради противоречива практика на състави на ВКС с определение по гр. дело № 3957/2020 г. състав на Първо гражданско отделение спира производството по делото и предлага на ОСГК да постанови тълкувателно решение по въпроса: „Необходимо ли е, за да се извърши делбата по реда на чл. 353 ГПК, допуснатите до делба имоти да са еднакви по вид и предназначение (еднородни)?“.

Съгласно чл. 353 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК) 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.

Според една група решения за приложимостта на чл. 353 от ГПК не е необходимо имотите да са еднакви по вид и стойност, защото водещ в делбата е принципът на реален дял. Той не може да бъде игнориран по съображения, че имотите са на различна стойност, защото чл. 69, ал. 2 от Закона за наследството (ЗН) изрично предвижда неравенството в дяловете да се изравнява в пари. Целта на тази разпоредба е делбата да се извърши така, че за всеки наследник да има дял в натура и имотите да бъдат запазени в патримониума на наследниците. За да се извърши делбата по чл. 353 от ГПК, е достатъчно от допуснатите до делба имоти да могат да се съставят реални дялове за всеки съделител. Едва на следващо място може да се приложи идеята при обособяването дялове да са еднородни по вид и стойност.

В противен смисъл са друга група решения, според които с оглед на принципа на равенството между съделителите, за да се приложи чл. 353 от ГПК, е необходимо дяловете да са еднородни. Еднородността е разбрана като еднотипност и еднакво предназначение на делбените имоти. Допустимо е разпределение на различни по вид самостоятелни имоти само ако между страните липсва спор относно обособяването им в самостоятелни дялове. При наличие на спор, за да е приложим способът на чл. 353 от ГПК, е необходимо да се образуват еднородни дялове от делбеното имущество. Ако самостоятелните имоти се различават съществено както по вид, така и по стойност, предпоставките за извършване на делбата по реда на чл. 353 от ГПК не са налице, поради което имотите следва да се изнесат на публична продажба съгласно чл. 348 от ГПК.

Общото събрание на Гражданската колегия на ВКС намира за правилно първото становище. Няма изискване в закона – ЗН и ГПК, дяловете да се формират от еднородни имоти. Необходимо е обособените реални дялове да бъдат съобразени с обема права на съделителите, за да се избегне парично уравнение дяловете на съделителите на значителна стойност. В мотивите на решението се казва: „Добавянето обаче на още една предпоставка за прилагане на този способ – еднородност на имотите, противоречи на чл. 353 ГПК и води до съществено ограничаване приложението на този способ за извършване на делбата и невъзможност съдът да прояви гъвкавост, като съобрази и критериите за удобно разпределение – реално ползване, извършени подобрения в имота, т.е. спецификата на всеки конкретен случай, за да се постигне справедливо ликвидиране на съсобствеността, каквато е целта на разпоредбата.“

Извършването на делбата по начин, че всеки съделител да получи реален дял, е водещият принцип в делбата, уреден в чл. 69, ал. 2 от ЗН. Върховните съдии са категорични, че различната стойност на делбените имоти не е пречка за извършване на делбата чрез разпределение, защото съгласно правилото на чл. 69, ал. 2 от ЗН неравенството в стойността на дяловете се уравнява в пари. Не е пречка и различието във вида и предназначението на делбените имоти. Понятието „различни по вид“ (разнородни) имоти е относително, защото имотите могат да променят предназначението си както по инициатива на собствениците, така и по инициатива на администрацията при приемане на нов подробен устройствен план, а това се отразява пряко върху експлоатационните им качества и стойността им.

Изискването за еднородност на имотите, които се разпределят, води до невъзможност делбата да се извърши чрез разпределяне на дял в натура и до изнасяне на делбените имоти на публична продажба. Способът, предвиден в чл. 348 от ГПК, обаче е изключение, приложимо, когато някой имот е неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете. Прилагането на този способ при нееднородни имоти противоречи на чл. 348 от ГПК, се казва в мотивите на тълкувателното решение. При изнасяне на имотите на публична продажба съделителите също ще получат паричната стойност на дела си, както при разпределение на нееднородни имоти и уравнение на дяловете в пари. Изискването за еднородност на дяловете не удовлетворява и целта на делбата – прекратяване на съсобствеността. Тя ще се прекрати едва с успешно провеждане на публичната продажба, при която няма гаранция, че ще

се реализира реалната пазарна цена на разнородните делбени имоти, но за съделителите ще има допълнителни разходи. При публичната продан съделител може да бъде принуден да изкупи делбен имот над пазарната му цена или имотите да попаднат в трето за съсобствеността лице, а целта на делбата е прекратяване на съсобствеността и оставане на наследствените имоти в патримониума на наследниците, доколкото това е възможно, категорични са върховните съдии.

За да се извърши делбата по чл. 353 от ГПК, не е необходимо имотите да са еднородни. Когато обаче до делба са допуснати еднакви по вид и предназначение недвижими имоти, чийто брой съответства на броя на съделителите/колената, както и други имоти, съдът, извършвайки делбата по чл. 353 от ГПК, следва да постави в дела на всеки съделител/коляно от еднородните имоти, се уточнява в мотивите.

Тегленето на жребий тук би било и неудобно, защото страните не спорят, че съделителите преди предявяването на иска за делба са извършили фактическо разпределение на имотите. Освен това тегленето на жребий би довело до нецелесъобразно разпределение на имотите, до усложняване на отношенията между съделителите, до неудобства в изравняването на дяловете, което съдът в настоящия му състав, намира за ненужно. *(Така и ППВС 7/73; Решение №397/24.10.2011 г., постановено по реда на чл. 290 ГПК по гр. д. № 1499/2010 г. на I ГО на ВКС; Решение №832/06.07.2011 г., също по реда на чл. 290 ГПК по гр. д. № 219/2010 г. на I ГО на ВКС).*

Тегленето на жребий съдът намира за неудобно и защото липсва спор по това кой от имотите да бъде поставен в дял на всяка от страните, като обособените дялове видно от СТЕ са съобразени с правата им в съсобствеността.

Наред с това от изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза се установява, че съществува възможност да бъдат обособени два самостоятелни дяла от допуснатия до делба имот, чието стойностното изражение на дяловете на съделителите съответства на правата им в съсобствеността.

Ето защо съдът намира, че не следва да съставя разделителен протокол по реда на [чл. 350 ГПК](#). По този ред се съставя и обявява окончателен разделителен протокол, ако делбата се извършва чрез теглене на жребий. При приетото по-горе, че тегленето на жребий е невъзможно, съдът намира, че делбата следва да се извърши по реда на [чл. 353 ГПК](#), без да се изготвя разделителен протокол. *(така Решение № 140 от 28.05.2014 г. на ВКС по гр. д. № 7627/2013 г., I г. о., ГК, докладчик съдията С. К., постановено по реда на чл. 290 от ГПК).* Това е така и защото разпределянето на имотите по реда на [чл. 353 ГПК](#) е самостоятелен способ за делба, при използването на който не намират приложение разпоредбите на [чл. 350](#) и [чл. 352](#) от ГПК.

В тази насока съдът основава решението си на изготвеното и неоспорено от страните експертно заключение, което съдът цени с доверие. При предложения вариант от вещото лице отделните дялове получават имоти с обща стойност равна на правата им в съсобствеността, поради което е необходимо незначително уравняване чрез пари. Процесния недвижим имот е поделен между страните при спазване на изискванията на закона, съобразно квотите, при които е допусната делбата и съдът следва реално да го подели между страните в това производство, по начина, предложен в заключението на експерта, с които страните по делото са съгласни. Така изготвения вариант за проект за делба съда счита, че е максимално справедлив, т.к. характеристиките на двата обособени имота са еднакви според вещото лице, като цената им се определя по една и съща методика и е съобразена с правата на страните в съсобствеността. В дял на всеки един от съделителите се поставя самостоятелен обект от построената в имота жилищна сграда ведно с 1/2 ид.ч. от дворното място, което съставлява обща част, както и по една от построените в имота второстепенни постройки гараж и селскостопанска сграда съобразно фактическото ползване на същите от

ищцата и ответницата към момента на постановяване на съдебното решение.

Достигайки до горните прани изводи съдът възприема и оценката на имотите, изготвена от вещото лице, доколкото съгласно съдебната практика, изразена в решение на ВКС № 100/1997 г., имотът се оценява по действителната му цена, а според поясненията, дадени с т. 9 ППВС/64 г. това е пазарната цена, която се определя от икономическите фактори на търсенето и предлагането на недвижимите имоти за даденото населено място към датата на ликвидиране на собствеността. В случая това изискване е спазено и вещото лице е определило цената на процесния имот към момента на изготвяне на експертизата. Заключение е изготвено в съгласие с изискванията на закона и се възприема за обективно, поради което съдът му се доверява.

*По отговорността за разноски и дължимите държавни такси:*

По отношение на направените от страните в хода на производството разноски същите на основание чл. 355 ГПК си остават в тежест на страните, които са ги направили.

На основание чл. 355 ГПК вр. чл. 8 от Тарифата за държавните такси, събирани от съдилищата по ГПК, страните следва да заплатят държавна такса в размер на 4 % върху стойността на дяловете на всеки от тях, като ищцата следва да заплати държавна такса в размер на 2635,20 лв, а ответницата следва да заплати държавна такса в размер на 2748,80 лв.

*Водим от горното и на основание чл. 353 от ГПК, съдът*

## РЕШИ:

**ПОСТАВЯ В ДЯЛ** на основание чл. 353 от ГПК на К. О. к., ЕГН: \*\*\* от г\*\*\* първият етаж на Жилищна многофамилна сграда с идентификатор \*\*\*.1, в която сграда съществуват самостоятелно обособени обекти, а именно самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*.1.1 с предназначение - жилище, апартамент, с площ по документи от 114,50 кв.м. и прилежащо южно мазе с площ от 21,60 кв.м., както и Сграда с идентификатор \*\*\*.2 с предназначение - хангар, депо със застроена площ от 25,00 кв.м. ведно с ½ ид.ч. от ПИ \*\*\*, находящ се в \*\*\*, с площ от 988 кв.м. с номер по предходен план - \*\*\*, в квартал 117, парцел 7, при съседи: №\*\*\*, включващ южната половина от ПИ \*\*\*, на обща стойност 65 880 лв.

**ПОСТАВЯ В ДЯЛ** на основание чл. 353 от ГПК на М. Д. Г., ЕГН:\*\*\*\*\* от гр. \*\*\* вторият етаж на Жилищна многофамилна сграда с идентификатор \*\*\*.1, в която сграда съществуват самостоятелно обособени обекти, а именно самостоятелен обект с идентификатор № \*\*\*.1.2 с предназначение - жилище, апартамент, с площ по документи 119,10 кв.м. и прилежащо северно мазе с площ от 19,50 кв.м. и Сграда с идентификатор \*\*\*.3 с предназначение селскостопанска сграда и застроена площ от 49,00 кв.м. ведно с ½ ид.ч. от ПИ \*\*\*, находящ се в \*\*\*, с площ от 988 кв.м. с номер по предходен план - \*\*\*, в квартал 117, парцел 7, при съседи: №\*\*\*, включващ северната половина от ПИ \*\*\*, на обща стойност 68 720 лв.

**ОСЪЖДА** М. Д. Г., ЕГН:\*\*\*\*\* от гр. \*\*\* да заплати, за уравниване на дяловете, на К. О. к., ЕГН: \*\*\* от г\*\*\* сума в размер на **1420 лева**.

**ОСЪЖДА** К. О. к., ЕГН: \*\*\* от г\*\*\* да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на ПРС държавна такса върху стойността на дела си, в размер на **2635,20 лв.**

**ОСЪЖДА** М. Д. Г., ЕГН:\*\*\*\*\* от гр. \*\*\* да заплати в полза на бюджета на

съдебната власт, по сметка на ПРС държавна такса върху стойността на дела си, в размер на **2748,80 лв.**

**ОТХВЪРЛЯ** искането на К. О. к. за присъждане на направени деловодни разноси.

На основание чл. 115, ал. 2 от ЗС, ДАВА шестмесечен срок на съделителя К. О. к. считано от влизане в сила на настоящото постановено по вписана искова молба решение, да извърши отбелязването му в Служба по вписванията – Перник.

Решението може да се обжалва в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Пернишки окръжен съд.

**Съдия при Районен съд – Перник:** \_\_\_\_\_