

РЕШЕНИЕ

№ 169

гр. Разград, 02.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Валентина П. Д.

Членове: Ирина М. Ганева
Светлана К. Чолакова

при участието на секретаря Диана Здр. Станчева
като разгледа докладваното от Ирина М. Ганева Въззивно гражданско дело № 20233300500244 по описа за 2023 година

Постъпила е въззивна жалба от Ж. Д. А. против решение № 317/20.05.2023г., допълнено с решение № 493/8.08.2023г., двете постановени по гр.д. № 259/2022г. по описа на РС Разград в частта, с която във фазата по извършване на делба съдът е изнесъл на публична продажба недвижим имот – апартамент в гр.Разград, отхвърлил е претенциите й по сметки за сумата над 225,45лв. до претендираната сума 456,90лв. за платени данък сгради и такса битови отпадъци за имота, сумата 98,83лв. за платени нотариални такси за заличаване на законна ипотека на същия имот и в частта, с която е прекратил производството по иск за осъждане на ответника да й заплати сумата 31 290,72лв., представляваща заплатени от нея погасителни вноски по жилищен кредит за закупуване на делбения имот. Жалбоподателката се позовава на незаконосъобразност на съдебния акт в обжалваните части, моли въззивния съд да отмени решението, като вместо това разпреди в нейн дял имота и осъди ответника да й заплати горните суми. По направеното искане за прихващане на нейното задължение за уравниение на дела на ответника със задълженията му по претенциите по сметки до размера на по-малката сума, която да заплати на Б. Р., въззивният съд се е произнесъл за несвоевременното му заявяване с определението по чл.267 ГПК. В съдебно заседание жалбата се поддържа от упълномощения адвокат.

Не е постъпил писмен отговор от съделителя – въззиваем Б. А. Р.. В съдебно заседание се представлява от назначен особен представител, който изразява становище за

неоснователност на въззивната жалба и предлага на съда да потвърди обжалвания съдебен акт.

Съдът, след преценка на събраните доказателства и становищата на страните, констатира следната фактическа обстановка: с влязло в сила решение № 688/20.10.2022 г. районният съд е допуснал делба между Ж. А. и Б. Р. на съсобствения им недвижим имот, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ****, с административен адрес: гр. ****, *****, с предназначение на самостоятелния обект жилище, апартамент, със застроена площ 57,09 кв.м., състоящ се от дневна, спалня, кухня и сервизни помещения, заедно с прилежащото избено помещение № ***, със застроена площ 2,27 кв.м., както и 3,89 % идеални части от общите части на сградата и 6,92 % идеални части от правото на строеж върху мястото, при равни квоти за съделителите – по 1/2 ид.ч.

В първото съдебно заседание след влизане в сила на съдебното решение, ищцата е поискала допуснатия до делба недвижим имот да ѝ бъде възложен и съдът е приел искането като такова по реда на чл.349 ал. 1 от ГПК. Допуснати са за разглеждане и искания по сметки по реда на чл. 346 ГПК, между които дължимата сума в размер 31290,72 лв. за пълно погасяване от ищцата на кредит за закупуване на апартамента; нотариални такси за заличаване на ипотека върху имота в размер 98,83 лв. и платени данък сгради и такса битови отпадъци за апартамента от ищцата в размер 456,90 лв. Искането за заплащане на разходи за извършени в имота подобрения не е предмет на въззивната жалба, поради което не следва да се разглежда от въззивния съд.

Пред първостепенния съд е назначена, изслушана и приета съдебно-техническа и оценъчна експертиза. Съгласно заключението, пазарната стойност на процесния имот е 60 000 лева. При изслушването му в съдебно заседание вещото лице допълва своето заключение, като уточнява, че жилището е неподеляемо съобразно правата на страните.

Разпитани са двама свидетели – брат и колега на ищцата, от показанията на които се установява, че Ж. А. и Б. Р. са били във фактическо съжителство от 1993г. до 2012г., когато двамата са се разделили. От 2012г. до настоящия момент ищцата живее и обитава жилището сама, като извършила ремонтни дейности в него, за които заплатила със свои и заемни средства.

От представения договор за жилищен кредит от 8.06.2006г., сключен от „Банка ДСК“ЕАД от една страна в качеството ѝ на кредитор и от друга Б. Р. и Ж. А. в качеството им на кредитополучатели, се установява, че банката е предоставила на двамата кредит в размер 23 000лв. за закупуване на жилището – предмет на делба в настоящото съдебно производство. Двамата са се задължили да изплащат погасителните вноски по кредита, а при неизпълнение са дали съгласието си за инкасиране на суми от сметките на всеки от тях, от които кредиторът да се удовлетворява за вземанията си.

След сключване на договора за кредит, страните са закупили жилището посредством договор за покупко-продажба, обективиран в НА № *****г. на нотариус с район на действие

****, в който двамата са посочени в качеството си на купувачи на апартамента. Нотариалният акт е представен в първата фаза на делбата.

Представени са удостоверение от ДСК за изплащане на жилищния кредит, приходни квитанции за платени местни данъци и такси на обща стойност 456,90лв., в които е извършено отбелязване с подпис и печат на***, че са заплатени от Ж. А..

Пред въззивния съд са представени още и вписана на 13.06.2006г. в СВ при РРС молба от банката-кредитор за вписване на законна ипотека, съгласие на банката за заличаването ѝ, вписано на 13.04.2018г. в същата СВ, както и сметка-фактура за платена нотариална такса във връзка със заличаването на ипотека. В последната като задължено лице за внасяне на нотариалната такса е вписан ответникът Б. Р..

При така установената фактическа страна, съдът направи следните правни изводи: Относно избора на способ за извършване на делбата районният съд не е допуснал нарушение на материалния закон. Не са налице предпоставките на чл.349 ГПК, защото имотът – предмет на делба, не е бил съпружеска имуществена общност, нито придобит по силата на наследствено правоприемство. Липсата на тези условия е достатъчна, за да не се преминава към разглеждане на другите предпоставки, съдържащи се в ал.1 и ал.2 на посочената законова разпоредба.

Установявайки горното, последващо задължение на съда е служебно да изясни поделяем ли е имотът и кой е най-подходящият способ за извършване на делбата съобразно императивните норми на чл.348, чл.350 и чл.353 ГПК, като следва основната цел всеки съделител да получи дял в натура, доколкото това е възможно. В случай, че имотът е неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете, само тогава се изнася на публична продан по чл.348 ГПК.

Последователна е практиката на ВКС, която се съдържа в т.13 на ППВС № 4/1964г. и се поддържа впоследствие неотклонно, напр. в определение № 396 от 10.11.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4095/2015 г., II г. о., че делбата може да се извърши по реда на чл. 292 ГПК /отм., сега чл.353 ГПК/, само ако за всеки съделител може да се отдели реален дял от съсобствените имоти. Недопустимо е съдът да извърши делбата по този способ, като уравни делът на някой съделител само с пари, а не с реален дял от имот.

Жилището е единственият имот, допуснат до делба с постановеното в първата фаза решение. Поради тази причина оплакването във въззивната жалба против определения от РРС способ за извършване на делбата за изнасяне на имота на публична продан и искането решението да бъде отменено и имотът да бъде поставен в дял на ищцата срещу парично уравнение за ответника, съответстващо на стойността на 1/2ид.ч. от него, се явяват неоснователни. Решението в частта, с която имотът е изнесен на публична продан, е правилно и следва да бъде потвърдено.

В проведеното въззивно съдебно заседание съдът се е произнесъл относно недопустимостта на искането на жалбоподателя за даване на възможност на страните за сключване на спогодба и във връзка с това намира за необходимо да изложи следните

правни съображения: за извършване на разпоредителни действия, в т.ч. сключване на спогодба, е необходимо изрично пълномощно от неявяващата се страна, съгл. чл.34 ал.3 ГПК. В случая ответникът – въззиваем се представлява в съдебния процес от особен представител, назначен от съда по реда на чл.47 ал.6 ГПК. Систематичното тълкуване на разпоредбата на чл.29 ал.5 ГПК изисква нейното свързване с горните алинеи на същия член, при които за представляваната страна е налице начална невъзможност за надлежно разпоредително волеизявление в производството. Това е наложило законодателят изрично да уреди въпроса във връзка с извършване на разпоредителни действия на назначения от съда особен представител с предмета на делото. Не такъв е случаят при назначаване на особен представител по реда на чл.47 ГПК, в която правна норма не е включена изрична възможност за извършване на разпоредителни действия от особения представител на отсъстващата страна с одобрението на съда. В съдебната практика, вкл. и задължителна такава, е установена връзка между чл.47 и чл.29 ГПК единствено и само относно разносните, дължими за особения представител, предвид изричното им уреждане и в двете норми по идентичен начин, но не и относно разпореждането с предмета на делото. Ето защо въззивният съд в този състав счита за недопустимо сключването и одобряването на спогодба за извършване на делба, при която една от страните се представлява от особен представител, назначен по реда на чл.47 ГПК.

Неоснователно се явява искането за отмяна на обжалваното решение в частта за отхвърляне на претенцията по сметки досежно заплатената нотариална такса за заличаване на законна ипотека, вписана във връзка със сключването на договор за жилищен кредит между „Банка ДСК“ЕАД и двамата съделители за закупуване на процесния апартамент. Ищцата твърди, че я е платила, но не е успяла да докаже това обстоятелство – от приетата във въззивното производство справка-фактура от 13.04.2018г. е извършено отбелязване, че нотариалната такса в размер 98,83лв. за молба-съгласие на банката за заличаване на ипотека е със задължено лице въззиваемият Б. Р. Липсва обаче отбелязване, че същата е платена от ищцата.

От представените приходни квитанции за платени данък сгради и такса битови отпадъци е видно, че общата платена сума от ищцата е 456,90лв., а не 450,90лв., както е приел районният съд. Всеки от съсобствениците дължи участие в разходите на общата вещ съобразно своя дял, в случая всяка от страните притежава по 1/2ид.ч. Половината от действително заплатената за местни данъци и такси сума е 228,45лв. Ето защо решението в частта, с която претенцията е отхвърлена над размера 225,45лв. до размера 228,45лв. е неправилно и следва да бъде отменено, а вместо него да бъде постановено ново, с което този размер бъде присъден в полза на ищцата. В останалата отхвърлителна част до претендирания размер от 456,90лв. решението е правилно и следва да бъде потвърдено.

Решението в частта, с която е прекратено като недопустимо производството във връзка с претенцията по сметки за изплащане на половината от сумата, изплатена за погасяване на банковия кредит за закупуване на жилището, по съществото си е определение и е неправилно. Погасяването на твърдения вид задължение от единия съдлъжник поражда

облигационни задължения за другия, които са свързани именно със закупуване на имота – предмет на делба. Съдлъжниците са поставени в условията на солидарна отговорност за взетия банков кредит за закупуване на жилище и ако целият кредит или част от него са погасени само от единия с негови лични средства, същият може да претендира от другия заплащането на припадаща се част от платеното съобразно притежаваната квота в съсобствеността. Претенцията е свързана с уреждане на имуществените отношения между съсобствениците и ако е предявена в производството по делба, тя представлява претенция по сметки, която съгласно чл. 346 ГПК може да се разглежда във втората фаза на делбата. Цитираната от районния съд съдебна практика е неприложима в конкретния случай, доколкото с нея се приема за недопустимо разглеждането на претенция по сметки във връзка с личен заем, както и за заем от един на друг съделител, за да бъде закупена общата вещ. Предвид горното, решението в тази част следва да бъде отменено и делото върнато на районния съд за разглеждане по същество на претенцията.

В останалата част решението не е обжалвано и е влязло в сила.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

Отменява решение № 317/20.05.2023г., допълнено с решение № 493/8.08.2023г., двете постановени по гр.д. № 259/2022г. по описа на РС Разград в частта, с която във фазата по извършване на делба е отхвърлена претенцията по сметки на Ж. Д. А. за осъждане на Б. А. Р. за сумата над размера 225,45лв. до размера 228,45лв. за извършени разходи във връзка с плащане на данък сгради и такса битови отпадъци за имота, като вместо това постановява:

Осъжда Б. А. Р. да заплати на Ж. Д. А. сума над размера 225,45лв. до размера 228,45лв. за извършени разходи във връзка с плащане на данък сгради и такса битови отпадъци за недвижимия имот, находящ се в гр. ****, *****;

Отменява решение № 317/20.05.2023г., постановено по гр.д. № 259/2022г. по описа на РС Разград в частта, с която във фазата по извършване на делба е прекратено като недопустимо производството по претенцията по сметки на Ж. Д. А. за осъждане на Б. А. Р. да ѝ заплати сумата 31 290,72лв., представляваща заплатени от ищцата погасителни вноски по жилищен кредит за закупуване на недвижимия имот и връща делото на същия съд за произнасяне по същество.

Потвърждава решение № 317/20.05.2023г., допълнено с решение № 493/8.08.2023г., двете постановени по гр.д. № 259/2022г. по описа на РС Разград в частта, с която е изнесен на публична продажба недвижим имот, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ****, с административен адрес: гр. ****, *****, с предназначение на самостоятелния обект жилище, апартамент, със застроена площ 57,09 кв.м., състоящ се от дневна, спалня, кухня и сервизни помещения, заедно с прилежащото избено помещение № ***, със застроена площ 2,27 кв.м., както и 3,89 % идеални части от общите части на сградата и 6,92 % идеални части

от правото на строеж върху мястото, и в частта, с която са отхвърлени претенциите по сметки на Ж. Д. А. за осъждане на Б. А. Р. да ѝ заплати сумата 98,83лв. за платени нотариални такси за заличаване на законна ипотека и за сумата над размера 228,45лв. до размера 456,90лв. за платени данък сгради и такса битови отпадъци за гореописания имот.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____