

# РЕШЕНИЕ

№ 286

гр. гр. Добрич, 27.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ** в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Галатя Ханджиева Милева  
Членове: Жечка Н. Маргенова Томова  
Надя Г. Славова

при участието на секретаря Румяна Ив. Радева  
като разгледа докладваното от Галатя Ханджиева Милева Въззивно гражданско дело № 20233200500521 по описа за 2023 година  
и, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по реда на глава XX от ГПК по въззивна жалба на П. И. И. от гр.Добрич, чрез упълномощения адвокат, срещу решение №260006/03.05.2023г. по гр.д.№2003/2017г. на Добричкия районен съд, с което допуснатата между страните съдебна делба на недвижим имот в гр.Д., е извършена, като на осн.чл.353 от ГПК в дял на П. И. И. е предоставена сграда с идентификатор 72624.604.339.1 със застроена площ 84 кв.м, едноетажна, с предназначение – жилище, еднофамилна и изба с площ от 10.40 кв.м., в дял на съделителката М. И. В. са предоставени сграда с идентификатор 72624.604.339.2 със застроена площ от 34 кв.м. , едноетажна, с предназначение – жилище, еднофамилна и сграда с идентификатор 72624.604.339.3 с площ от 14.50 кв.м., едноетажна, с предназначение – хангар, депо, гараж, като П. И. И. е осъден да заплати на М. И. В. за уравниение на дела й сумата 848 лева.

В жалбата се възразява, че при извършване на делбата първоинстанционният съд се отклонил от параметрите на делбения имот, при които тя е допусната. Възразява се и срещу възприетия и постановен от съда

способ за нейното извършване. Обръща се внимание, че основната жилищна сграда е в лошо състояние, почти негодна за ползване, покривът на сградата, възложена на другата съделителка, опирал в покрива на тази, възложена на въззивника, и било невъзможно извършването на ремонт, а той бил наложителен. Не било съобразено наличието в поземления имот на две септични ями и тяхното разположение спрямо сградите, създаващо опасност за пропадане, особено на предоставената на въззивника сграда. Същевременно не било взето предвид, че в отклонение на строителните правила и норми предоставената на другата страна сграда е с преимуществено северно изложение, с недостатъчен брой помещения, както и разположението на сградите една спрямо друга не съответствало на изискванията за разполагане и отстояния между сградите от основното застрояване. Изобщо не било отдадено значение на влошените и обтегнати отношения между страните, изключващо възможността за безконфликтно съприкосновение помежду им, а то било неизбежно при съществуващото фактическо разположение на съсобствените им сгради и възприетия от първоинстанционния съд начин за делбата им. При отчитане на всички изложени обстоятелства се иска делбата да бъде извършена чрез изнасяне на целия делбен имот на публична продажба след отмяна на обжалваното решение на районния съд.

Жалбата е редовна, подадена е в срок и е допустима.

В писмен отговор въззиваемата М. И. В., чрез адвоката си, оспорва жалбата като неоснователна и настоява решението на районния съд да бъде потвърдено.

След като обсъди съображенията на страните и въз основа на събраните по делото доказателства, въззивният съд намира за установено следното:

С решение №1018/07.11.2017г. по гр.д.№2003/2017г. на Добричкия районен съд е допусната съдебна делба на недвижим имот в гр.Д., съставляващ поземлен имот с идентификатор 72624.604.339 с площ от 199 кв.м /по документ за собственост 172 кв.м/, ведно с попадащите в него - сграда с идентификатор 72624.604.339.1 със застроена площ от 84 кв.м, едноетажна, с предназначение – жилище, еднофамилна, сграда с идентификатор 72624.604.339.2 със застроена площ от 22 кв.м, едноетажна, с предназначение – жилище, еднофамилна и сграда с идентификатор

72624.604.339.3 със застроена площ от 22 кв.м, едноетажна, с предназначение – хангар, депо, гараж. Делбата е допусната между Ж.П. И. – с дял 4/6, П. И. И. – с дял 1/6 и М. И. В. с- с дял 1/6.

Решението по допускане на делбата е влязло в сила на 24.11.2017г.

На \*\*\*г. съделителката Ж.П. И. починала и законните ѝ наследници са другите двама съделители, нейни деца /удостоверение на л.55/. Преди смъртта си съделителката Ж.П. И. съставила саморъчно завещание от 03.12.2017 г., с което се разпоредила със своите 4/6 идеални части от делбения имот в полза на сина си П. И. И..

С влязло в сила решение №1336/05.12.2019г. по гр.д.№713/2018г. на Добричкия районен съд са отхвърлени предявените от М. И. В. срещу П. И. И. искове за нищожност по чл.42 б.“б“ във вр.с чл.25 ал.1 от ЗН и за унищожване по чл.43 ал.1 б.“а“ от ЗН на завещанието. Удовлетворен е искът по чл.30 ал.1 от ЗН, като извършеното в полза на П. И. И. завещателно разпореждане е намалено с 1/3, с която 1/3 е възстановена запазената част на М. И. В. от наследството на майка ѝ Ж.П. И..

Така, при съобразяване на новонастъпилите обстоятелства, следва, че допуснатата делба на недвижимия имот следва да се извърши между П. И. И. с дял от 11/18 идеални части и М. И. В. с дял от 7/18 идеални части.

В съответствие с чл.69 ал.2 от ЗН основен принцип при делбата е всеки от съделителите да получи дела си в натура. Публичната продан, като способ за извършване на делбата по чл.348 от ГПК, е крайна мярка, приложима само, ако не съществува възможност всеки съделител да получи дела си в натура. Такава възможност не съществува, когато съделителите са повече от делбените имоти и делбените имоти са реално неподеляеми, като от тях не могат да се образуват дялове за всеки от съделителите.

В случая не е налице такава невъзможност, що се касае до допуснатите до делба, съсобствени между страните по делото, сгради. Те са три и, както се установява от вариант №4 на заключението на вещото лице, възможно е сградата с идентификатор 72624.604.339.1 да бъде обособена в дял за единия съделител, а другите две сгради заедно да бъдат обособени в дял за другия съделител, с което да се спази правилото на чл.69 ал.2 от ЗН всеки да получи дела си в натура, а неравенството да се уравни с пари.

Няма спор, установява се и от заключението и обясненията на вещото

лице, че трите сгради са в недобро техническо състояние и се нуждаят от ремонт; сградите с идентификатори 72624.604.339.1 и 72624.604.339.2 са разположени много близо една до друга; сградата с идентификатор 72624.604.339.2 е със северно изложение; непосредствено до и под нея има две стари канализационни /септични/ шахти, неизползвани от години /констатирано от вещото лице, че едната е суха, а другата зазидана/.

Противно на поддържаното от съделителя П. И. И., тези характеристики на имота не изключват възможността всеки от съсобствениците получи в реален дял сграда и не изискват изнасянето на публична продан. При всичките си недостатъци сградата с идентификатор 72624.604.339.1, респ. заедно двете сгради с идентификатори 72624.604.339.2 и 72624.604.339.3 могат да съществуват като обект на самостоятелно право на собственост на двамата съделители поотделно – в съществуващото им състояние и, без да се извършват преустройства за обособяване на реалните дялове за съсобствениците. Лошото техническо състояние и необходимостта от ремонт на сградите /не от преустройство за създаване на реални дялове/, и изобщо всички негативни характеристики на делбения имот, посочени по-горе, имат значение за оценката на имота, необходима при извършване на делбата по който и да било способ, но са ирелевантни за самия избор на способа за нейното извършване. Напълно правно ирелевантни по този въпрос са и недобрите личностни отношения между съсобствениците.

Като се има предвид изложеното, следва, че правилно първоинстанционният съд е приел, че всеки от съсобствениците следва да получи реално дял от сградите. Неравенството на правата им в собствеността изключва тегленето на жребий по чл.352 от ГПК и налага извършването на делбата на сградите чрез разпределянето им по чл.353 от ГПК. Приложеният от първоинстанционния съд вариант №4 от заключението на вещото лице, при който съделителят П. И. И. получава в дял сградата с идентификатор 72624.604.339.1, а съделителката М. И. В. получава в дял сградите с идентификатори 72624.604.339.2 и 72624.604.339.3, в най-голяма степен съответства на притежаваните от страните дялове в собствеността и тяхната стойност, стойността на разпределения им дял и сумата за уравниване, която П. И. И. следва да заплати на другата съделителка.

Що се касае до допуснатия до делба съсобствен поземлен имот с идентификатор 72624.604.339 с площ 199 кв.м., то той е реално неподелям,

както е посочено и от вещото лице. В такъв случай и при съществуващата възможност всеки от съсобствениците да получи реален дял от съсобствените сгради, то дворното място следва да остане обща част. Реалната неподеляемост на поземления имот, застроен със сграда/ сгради на основното застрояване, не е основание целият допуснат до делба недвижим имот да бъде изнесен на публична продажба, ако от сградата/сградите могат да бъдат образувани реални дялове за съсобствениците. В настоящия случай поземленият имот е застроен със сгради на основното застрояване, каквито са тези с идентификатори 72624.604.339.1 и 72624.604.339.2 и при извършването на делбата им с разпределянето им в дял на всеки от съделителите ще се създаде хоризонтална етажна собственост, а поземленият имот ще остане с обслужващо предназначение, неделима обща част.

От изложеното следва, че оплакванията във въззивната жалба са неоснователни. Първоинстанционният съд не се е отклонил от обема на имота, допуснат до съдебна делба, а е постановил извършването ѝ по начин, съответен на фактическите и правни характеристики на имота, притежаваните от съделителите права и законоустановеното изискване всеки от тях да получи дела си в натура. Следователно обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

С оглед този резултат и на осн.чл.78 ал.3 от ГПК, на въззиваемата следва да бъде присъдено платеното от нея възнаграждение за адвокатска защита за настоящата инстанция. То е в размер на 1 300 лева; с оглед фактическата и правна сложност на спора, както и съпоставено с предвиденото в чл.7 ал.4 от НМРАВ, този размер не е прекомерен и не подлежи на намаляване по чл.78 ал.5 от ГПК, както неоснователно се настоява от въззивника.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение №260006/03.05.2023г. по гр.д.№2003/2017г. на Добричкия районен съд.

ОСЪЖДА П. И. И. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Д., да заплати на М. И. В. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Д., сумата 1 300 лева – адвокатско възнаграждение за въззивната инстанция.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС при условията на чл.280 ал.1 и 2 от ГПК в месечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_