

РЕШЕНИЕ

№ 6851

гр. София, 21.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 126 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: А. СТ. Я.

при участието на секретаря А. М. М.
като разгледа докладваното от А. СТ. Я. Гражданско дело № 20201110144841
по описа за 2020 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

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 следния недвижим имот: сграда с идентификатор *****.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-61/27.9.2020 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, район Кремиковци, ****, със застроена площ по скица: 76 квадратни метра, етажи: 1, предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, с площ от 474 квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 метра/, при съседни на поземления имот: поземлени имоти с идентификатори: ****, ***, *** и ****. Делбата е допусната между следните лица и при следните квоти: Д. ГР. АНГ. – 13/18 идеални части и Б. ГР. АНГ. – 5/18 идеални части.

В срок ищецът Д. ГР. АНГ. е направил искане за възлагане на делбения имот на основание чл. 349 ГПК /с молба от 09.7.2021 г/ - л. 32 от делото/.

Ответникът Б. ГР. АНГ. – 5/18 оспорва възлагателната претенция и моли съсобствеността да бъде ликвидирана чрез изнасяне на имота на публична продажба. В хода на устните състезания адвокатът му е поискал възлагане на имота. С молба, представена в първото открито съдебно заседание от 31.10.2021 г., ответникът Б. ГР. АНГ. е предявил срещу ищеца Д. ГР. АНГ. искове по чл. 31, ал. 2 ЗС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за сумата 1100,74 лева, представляваща обезщетение за ползата, от която е лишен във връзка с ползването на съсобствения имот за периода 10.1.2021 г. – 21.10.2021 г., заедно със законната лихва от

предявяване на иска /31.10.2021 г./ до погасяване на задължението и сумата 46,62 лева, представляваща мораторна лихва за периода 10.1.2021 г. – 21.10.2021 г., които претенции са приети за съвместно разглеждане и на които е допуснато увеличение с протоколно определение от 15.3.2022 г. Претендира разноси в първата и втората фаза на производството.

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:

От заключението на съдебно-техническата експертиза, прието в откритото съдебно заседание от 31.10.2021 г., се установява, че процесният имот е жилищен и реално неподеляем съгласно техническите правила и норми. Пазарната цена на жилището е в размер на 92200,00 лева.

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. Възлагане обаче не се допуска при всички случаи на съсобственост, а само в изчерпателно изброените в разпоредбата на чл. 349, ал. 1 и 2 ГПК – когато неподеляемият имот е жилище, което е било съпругеска имуществена общност, прекратена със смъртта на единия съпруг или с развод /ал. 1/, или ако съсобствеността върху неподеляемия имот е възникнала по силата на наследствено приемство. В случая съсобствеността върху имота е възникнала по силата на наследствено приемство и правни сделки, при която хипотеза законът не предвижда възможност за възлагане на делбения имот. Ето защо само на това основание възлагателните претенции са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени, като съдът счита за излишно да излага мотиви относно наличието на останалите факти, включени във фактическите им състави. Следва да се посочи и че искането за възлагане, направено от ответника, е преклудирано, тъй като е релевирано за първи път извън предвидения в чл. 349, ал. 4 срок.

Броят на съделителите е по-голям от броя на имотите, което препятства извършване на делба чрез теглене на жребий или по реда на чл. 353 ГПК. Ето защо делбата на процесния имот следва да бъде реално извършена чрез изнасянето му на публична продажба съгласно чл. 348 ГПК, при което всеки съделител ще получи паричната равностойност на своя дял.

По претенциите по чл. 31, ал. 2 ЗС и чл. 86 ЗЗД:

Предмет на исковете е обезщетение по чл. 31, ал. 2 ЗС за периода 10.1.2021 г. – 21.10.2021 г. за процесната сграда. Съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 2 ЗС, когато общата вещ се използва лично само от някои от съсобствениците, те дължат обезщетение на останалите за ползата, от която са лишени, от деня на писменото поискване. Фактическият

състав на това обезщетение включва следните кумулативни предпоставки: 1/ съсобственост върху вещта, 2/ ползване на вещта пряко и лично от единия съсобственик за задоволяване на свои собствени нужди, и 3/ писмена покана за заплащане на подобно обезщетение от друг съсобственик - така решение № 163/20.03.2002 г. по гр. д. № 622/2001 г. на ВКС, I г. о., ТР № 129/30.06.1986 г., ОСГК - ВС, решение № 119/11.03.2009 г. по гр. д. № 3204/2008 г. на ВКС, II г. о., решение № 80/24.02.2010 г. по гр. д. № 102/2009 г. на ВКС, IV г. о. и ТР № 7/02.11.2012 г. по тълк.дело № 7/2012 г. на ОСГК на ВКС.

Наличието на съсобственост между страните е установено със сила на пресъдено нещо с решението за допускане на делбата. С нотариална покана, връчена лично на ищеца на 10.1.2021 г., ответникът е поискал от ищеца да му заплаща обезщетение. На 02.2.2021 г. на ответника е връчен отговор на тази покана, в която ищецът е посочил, че имотът се ползва не само от него, а и от майката на страните /свидетелят Стоилка Деянова Костова/, че разполага с ключ от къщата и възможност да я ползва. От показанията на разпитаните по делото свидетели се установява, че: в дворното място, в което се намира процесната сграда, се намира и още една жилищна сграда, в която живее ответникът със семейството си – съпругата /свидетелят Мирослава Манева Манева – А./ и децата си; че в процесния период ответникът е имал ключ от делбената жилищна сграда; че в процесния период последната се е ползвала от ищеца – съсобственик с 13/18 идеални части, и от майката на страните, която не е била съсобственик или вещен ползвател /вещното право на ползване е учредено след крапа на процесния период/; че ответникът не се е противопоставял на това, че майка му ползва имота. Според показанията на Стоилка Костова спрямо нея ответникът няма претенции - заявява: „Той от мен нищо не иска.“; На мен не ми е искал пари задето живея в къщата“. Според показанията на свидетеля А. „Той никога не е имал претенции майка му да освобождава къщата. По тази причина не е почвал никакви дела.“.

Съгласно ТР № 7/2.11.2012 г. на ОСГК на ВКС всеки съсобственик притежава свое самостоятелно право върху общата вещ, идентично по същността си с това на другите съсобственици, чийто обем зависи от размера на притежаваната идеална част - той може да си служи с цялата обща вещ, без за това да дължи на другите съсобственици възнаграждение или обезщетение съответно на квотите им. Правото на ползване, разбирано като фактическо служене без получаване на доходи, на служещия си с общата вещ съсобственик е ограничено от конкуренцията на еднородните права за ползване, които имат другите съсобственици. Съгласно чл. 31 ал. 1 ЗС съсобственикът може да си служи с общата вещ съобразно предназначението, което тя е имала при възникването на съсобствеността и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея според правата им. Според мотивите на същото Тълкувателно решение обезщетение се дължи и когато ползващият съсобственик е допуснал на безвъзмездно основание /с договор за заем за послужване/ трето за собствеността лице, което само или заедно с него ползва общата вещ. По аргумент от така възприетото разрешение следва, че ако неползващият лично съсобственик е допуснал в имота трето на съсобствеността лице, то на него не му се следва обезщетение, защото той ползва имота, не лично, но чрез това трето лице.

Същото разрешение е възприето и в решение № 181 от 02.01.2019 г. по гр. д. № 4400/2017 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр., в което се сочи, че, ако ползването на съсобствена вещ е отстъпено на трето лице със съгласието на всички съсобственици, е неприложима нормата на чл. 31, ал. 2 ЗС, дори да е изпратена писмена покана от единия неползващ съсобственик до другите съсобственици. Сключеният от съсобствениците облигационен договор за заем за послужване ги обвързва еднакво. Ако някой от съсобствениците иска лично да ползва имота, следва първо да прекрати договора за заем за послужване с ползващите вещта трети лица. В хипотезата, когато с общо съгласие на всички съсобственици е допуснато трето лице за съсобствеността да ползва общата вещ, всеки от тях е обвързан от облигационния договор за предоставяне на ползването и следва, ако желае да ползва своята част от вещта, да прекрати договора с третото лице.

Същата хипотеза е налице и когато общата вещ се ползва от единия съсобственик и трето лице – несобственик, но със съгласието на съсобствениците или най-малко със съгласието на неползващия лично съсобственик – така решение № 60122 от 01.11.2021 г. по гр. д. № 514/2021 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение. С него е допуснато касационно обжалване по въпроса: релевантен към определяне на обезщетението за лишаване от ползване ли е фактът, че навършилото пълнолетие дете на съсобствениците – бивши съпрузи живее в съсобствения имот, за който неползващият жилище бивш съпруг претендира обезщетение съобразно квотата си. В него е възприето, че родителите нямат задължение да осигурят жилище на децата си, които са навършили пълнолетие. Затова ползването от навършил пълнолетие низходящ на жилище, което е съпружеска имуществена общност или прекратена такава поради прекратяване на брака, следва да се отчете при претенция за лишаване от ползване, заявена от единия съпруг, респективно бивш съпруг срещу другия. Отношенията между навършилите пълнолетие низходящи и родителите им по повод ползване жилище на родителите, ако не е уговорено нещо друго, се уреждат по правилата на договор за заем за послужване, който може да бъде прекратен по всяко време от заемателя – чл. 249 ЗЗД. Претенцията по чл. 31, ал. 2 ЗС е частен случай на общия принцип за недопустимост на неоснователно обогатяване. Не се обогатява съпругът, който ползва съсобственото жилище заедно с навършилото пълнолетие дете на съпрузите – съсобственици, нито обеднява неползващия съпруг за сметка на ползващия. Ако неползващият съпруг /бивш съпруг/ счита, че следва да бъде обезщетен за ползване на частта си от съсобствения имот, който е бил или е в режим на съпружеска имуществена общност от пълнолетното си дете, следва да прекрати договора за заем за послужване с навършилия пълнолетие низходящ за своята част и да претендира обезщетение от него. Съпругът, респективно бившият съпруг, който ползва жилището заедно с пълнолетния низходящ на съсобствениците не ползва повече от частта си и поради това не дължи обезщетение.

Съдът напълно споделя така приетото разрешение на поставения правен въпрос, като счита, че то е относимо и към процесния случай. Дали ползващото наред с единия съсобственик лице е родител, навършило пълнолетие дете или някакво трето лице, с което

съсобствениците нямат родствена връзка, не е обстоятелство, обусловило направения правен извод за дължимост на обезщетение по чл. 31, ал. 2 ЗС. Ето защо, доколкото ответникът е съгласен с това, че майка му ползва общата вещ, между тях е налице облигационно правоотношение по договор за заем за послужване /който е неформален и съгласието може да е дадено с конкudentни действия – с това, че не изразява несъгласие упражняваната от майка му фактическа власт/. Следователно ответникът не е лишен от правото да ползва собствената си идеална част, а ищецът не ползва повече от дела си от съсобствеността, който е повече от 2/3 идеални части /твърдения и доказателства за подобни факти не са налични по делото/. Ето защо за ответника не е възникнало право на обезщетение и предявеният иск за заплащане на такова е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Предвид извода на съда за неоснователност на вземането за обезщетение, неоснователна е и акцесорната претенция за мораторна лихва върху него. Искът следва да бъде изцяло отхвърлен.

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 имота и съотношението между делбените дялове Д. ГР. АНГ. следва да заплати държавна такса в размер на 2663,60 лева, а Б. ГР. АНГ. – 1024,40 лева.

Предвид изхода на спора по осъдителните иски, Б. ГР. АНГ. няма право на сторените по тях разноски. Останалата част от разноските са сторени във връзка с иска за делба и следва да останат в тежест на всеки от съделителите във връзка с упражненото право на делба.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН на основание чл. 348 ГПК следния допуснат до съдебна делба следния недвижим имот: сграда с идентификатор *****.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-61/27.9.2020 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, район Кремиковци, ****, със застроена площ по скица: 76 квадратни метра, етажи: 1, предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор *****, с площ от 474 квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 метра/, при съседни на поземления имот: поземлени имоти с идентификатори: ****, ***, *** и ****. като получената от продажбата цена се разпредели между Д. ГР. АНГ., ЕГН ***** и Б. ГР. АНГ., ЕГН *****,

съобразно идеалните им части.

ОТХЪРЛЯ предявената от Д. ГР. АНГ., ЕГН ***** претенция с правно основание чл. 349, ал. 2 ГПК за възлагане на гореописания делбен недвижим имот.

ОТХЪРЛЯ предявените по реда на чл. 346 ГПК от Б. ГР. АНГ., ЕГН ***** срещу Д. ГР. АНГ., ЕГН ***** искове по чл. 31, ал. 2 ЗС и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за сумата 1100,74 лева, представляваща обезщетение за ползата, от която е лишен във връзка с ползването на съсобствения имот за периода 10.1.2021 г. – 21.10.2021 г. и за сумата 46,62 лева, представляваща мораторна лихва за периода 10.1.2021 г. – 21.10.2021 г.

ОСЪЖДА Д. ГР. АНГ., ЕГН ***** на основание чл. 355 ГПК и чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, **да заплати** по сметка на **Софийски районен съд** сумата **2663,60 лева**.

ОСЪЖДА Б. ГР. АНГ., ЕГН ***** на основание чл. 355 ГПК и чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, **да заплати** по сметка на **Софийски районен съд** сумата **1024,40 лева**.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____