

РЕШЕНИЕ

№ 855

гр. С., 15.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 153 СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НИКОЛАЙ Н. ЧАКЪРОВ

при участието на секретаря НЕЛИ М. ШАРКОВА
като разглежда докладваното от НИКОЛАЙ Н. ЧАКЪРОВ Гражданско дело № 20211110172084 по описа за 2021 година

Производството е за съдебна делба във фазата по извършването ѝ.

С влязло в сила на 24.01.2023 г. решение по чл. 344, ал. 1 ГПК е допуснато да се извърши съдебна делба между Е. Б. Н. с ЕГН *****, С. Б. В., с ЕГН ***** и З. М. Н., с ЕГН ***** по отношение на следните недвижими имоти:

1/ АПАРТАМЕНТ .. с идентификатор . по КKKP на гр. С., одобрени със Заповед № ../06.03.2009 г. на изпълнителния директор на А., с площ 47,97 кв. м., с адрес: гр. С., район „М.“, ж.к. „М. .“, разположен в жилищна многофамилна сграда с идентификатор ., изградена в поземлен имот с идентификатор ., ведно с избено помещение .. с площ 2,57 кв. м. и 1,245 % ид.ч. от общите части на сградата, при следните квоти: 1/3 ид.ч. за Е. Н., 1/3 ид.ч. за С. В. и 1/3 ид.ч. за З. Н.;

2/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор . по КKKP на гр. С., одобрени със Заповед № ../10.07.2012 г. на изпълнителния директор на А., с площ 948 кв. м., с адрес: гр. С., район „С.., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 330а, при следните квоти: 2453/6168 ид.ч. за Е. Н., 2453/6168 ид.ч. за С. В. и 1262/6168 ид.ч. за З. Н.;

3/ ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор ..1 по КKKP на гр. С., одобрени със Заповед № ../10.07.2012 г. на изпълнителния директор на А., със застроена площ 78 кв. м., брой етажи: 2, с адрес на сградата: гр. С., район „С.., построена в поземления имот с идентификатор ., при следните квоти: 5/12 ид.ч. за Е. Н., 5/12 ид.ч. за С. В. и 2/12 ид.ч. за З. Н.;

4/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор .. по КKKP на гр. С., одобрени със Заповед № ../11.01.2011 г. на изпълнителния директор на А., с площ 486 кв. м., с адрес: гр. С., район „П.., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по

предходен план: 442, кв.: 16, парцел .., при следните квоти: 1/3 ид.ч. за Е. Н., 1/3 ид.ч. за С. В. и 1/3 ид.ч. за З. Н..

С определение от 23.08.2023 г. са определени привременни мерки по чл. 344, ал. 2 ГПК, като З. М. Н. е осъдена да заплаща на Е. Б. Н. и С. Б. В., до приключване на делбата с краен съдебен акт, сумата 172,50 лв. на месец на всяка от тях, представляваща обезщетение за ползване на приспадащите им се квоти в съсобствеността на поземлен имот с идентификатор .., ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор № ..1, находящ се в гр. С., ул.

За разглеждане във втората фаза е приета възлагателна претенция по чл. 349, ал. 2 ГПК на З. М. Н..

По извършване на делбата съдът намира следното:

Основен принцип в делбеното производство е делбата да бъде извършена така, че всеки съделител да получи своя дял в натура, като неравенството в дяловете се изравнява в пари - чл. 69, ал. 2, изр. 1 и 2 ЗН. Този принцип може да бъде реализиран както чрез теглене на жребие, така и посредством разпределение на имотите от съда по реда на чл. 353 ГПК, но не и чрез изнасяне на имота на публична продаж. Затова преди да пристъпи към способа по чл. 348 ГПК съдът следва да се произнесе по приложимостта на останалите, уредени в закона способи за ликвидиране на съсобствеността, като тези по чл. 349, ал. 1 и 2 ГПК са предпоставени от наличието на заявено в срок искане и осъществяване на законоустановените условия за всяко от тях.

В случая допуснатите до делба имоти са неподеляеми съгласно заключението на съдебно-техническата експертиза, но броят им е равен на броя на съделителите. Един от тях – съделителят З. М. Н., е направил възлагателна претенция по чл. 349, ал. 2 ГПК в срока за това по отношение на поземлен имот с идентификатор .., ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор № ..1, находящ се в гр. С., ул.

Основателността на претенцията предпоставя процесният имот да е неподеляем; жилищен; съсобствеността да е възникнала от наследяване, предявилият претенцията съделител да е живял в имота към момента на откриване на наследството и да не притежава друг жилищен имот.

Основното законово изискване е делбеният недвижим имот да има характер на жилище и да е неподеляем. Същият следва да е служил за жилище на наследодателя и по своето предназначение да служи за задоволяване на жилищни нужди, отговаряйки на изискванията на чл. 40 ЗУТ и пар. 5, т. 30 от ДР на ЗУТ (ДВ, бр. 1 от 2002 г.), както и от същия да не могат да се обособят самостоятелни обекти на собственост при спазване изискванията на чл. 203 ЗУТ.

В разглеждания случай е безспорно между страните, че имотът, чието възлагане се иска, е жилищен. По реда на чл. 349 ГПК могат да се възлагат жилище, завършено и в строеж, учредено право на строеж, на надстрояване или пристрояване и жилищностроителен парцел /вж. Постановление № ..., Пленум на ВС/. Същият е реално неподеляем, като съсобствеността по отношение на него е възникнала в резултат на наследяване. Тези обстоятелства се установяват по делото и въз основа на съвкупната преценка на писмените доказателства и заключението на вещото лице по приетата и неоспорена от страните съдебно-техническата експертиза.

Не се спори също така, че съделителят З. М. Н. живее и ползва изцяло процесното жилище от много години, включително и към момента на откриване на наследството е живял с общия наследодател в този имот.

Единственият спорен между страните въпрос по същество е свързан с обстоятелството дали съделителят З. М. Н. притежава друг жилищен имот по смисъла на цитираната разпоредба, като ищците считат, че учреденото в нейна полза пожизнено безвъзмездно право на ползване върху друг от делбените имоти – апартамент с идентификатор ., обезпечава жилищната ѝ нужда, респективно изключва приложението на чл. 349, ал. 2 ГПК.

В тази връзка следва да се посочи, че последователно в съдебна практика на Върховния касационен съд се приема, че притежаването на право на ползване или на идеална част от друг недвижим имот, не е пречка за възлагане на делбения имот по реда на чл. 349, ал. 2 ГПК / ТР № 1/2004 г. на ОСГК на ВКС, Решение № 72 от 8.06.2015 г. по гр. д. № 6017/2014 г. на ВКС; Решение № 229 от 07.04.2010 г. по гр. д. № 14/2009 г. на ВКС, Решение № 688/19.10.1992 г. по гр. д. № 521/92 г. на ВС и др./. Това разрешение се обосновава с факта, че притежаването на идеална част от друг жилищен имот не се приравнява на пълноправно право на собственост с оглед вътрешните отношения между съсобствениците и правото да си служат с общата вещ съобразно правата им в съсобствеността - чл. 31 ЗС, а правото на ползване е ограничено вещно право и включва правото да се ползва лично вещта съобразно нейното предназначение, като същото не може да бъде приравнено на правото на собственост по смисъла на чл. 349, ал. 2 ГПК. Правото на ползване е от значение, когато е налице конкуренция на възлагателни претенции между двама или повече съделители, които не притежават собствени жилища, каквато не е налице в настоящото производство. Учреденото в полза на съделител ограничено вещно право върху друг жилищен имот, който в процесния случай се явява и един от делбените имоти, е обстоятелство, което не е пречка за възлагането /в този смисъл е Решение № 688/19.10.1992 г. по гр. д. № 521/92 г. на ВС, Решение № 677 от 25.10.2004 г. на ВКС по гр. д. № 263/2004 г., Решение № 621 от 16.06.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1774/2008 г., Решение № 1431 от 13.01.2009 г. на ВКС по гр. д. № 6143/2007 г. и др./.

Предвид изложеното и доколкото представената по делото декларация от съделителя З. Н. представлява годно доказателство за установяване на обстоятелството, че същата не притежава друго жилище към момента на извършване на делбата и при липса на данни в обратна насока, съдът намира, че са налице основанията по чл. 349, ал. 2 ГПК и поземлен имот с идентификатор ., ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор № ..1 на обща стойност 284 000 лв. следва да бъде поставен в дял на З. Н., която да бъде осъдена в 6-месечен срок от влизането в сила на решението за възлагане да заплати парично уравнение на останалите съделители съобразно дяловете в съсобствеността. Съгласно чл. 349, ал. 6 ГПК ако уравнението не бъде изплатено в този срок, решението за възлагане се обезсилва по право и имотът се изнася на публична продажба.

След възлагането в дял на ответницата на поземлен имот с идентификатор ., ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор № ..1, на основание чл. 349, ал. 2 ГПК, останалите делбени имоти следва да бъдат разпределени в изключителна собственост на останалите съделители за уравнение на дяловете им в съсобствеността. За тази цел съдът съобразява заявеното от съделителите желание, в дял на С. В. да се постави поземлен имот с идентификатор .. на стойност 113 200 лв. Следователно в изключителна собственост на Е. Н. следва да бъде разпределен делбеният имот – апартамент .. с идентификатор . на стойност 131 350 лв., като при уравнението на

дяловете в нейна полза да бъде отчетено и учреденото върху имота право на ползване.

За изчисляване на правото на ползване следва да бъде приложена разработената в чл. 23 от приложение № 2 към ЗМДТ методика. Съгласно посочената разпоредба данъчната оценка на вещното право на ползване се определя по следната формула: $ДОПП = ДО \times K_c$ където: ДО е данъчната оценка на имота или на част от него в левове, върху който се учредява правото, K_c е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото, с точност до три знака след десетичната запетая. $K_c = (1 - 1,05^{-n})$, където „n“ е броят години, за които е учредено правото. Коефициентът не може да бъде по-голям от 0,900. Според ал. 2 когато правото на ползване е учредено за неопределен срок, броят години, за които е учредено правото, се изчислява, като от 70 се извади възрастта на ползвателя, а ако те са повече от един – възрастта на най-младия. Когато ползвателят е на повече от 70 години, за брой години се приемат 5.

В конкретния случай към 2023 г. З. Н., родена на 02.07.1953 г. е била на 70 годишна възраст, поради което ползването се приема за 5 години. Стойността на отстъпеното вещно право на ползване се равнява на $131\,350 \times 0,2164$ или сумата от 28 424 лв. Следователно пазарната стойност на недвижимия имот, представляващ апартамент .. след приспадане на запазеното вещно право на ползване върху него е 102 626 лв.

Съгласно гореизложеното и предвид заключението на допуснатата по делото техническа експертиза, стойността на поземлен имот с идентификатор . възлиза на сумата 222 500 лв., на жилищна сграда с идентификатор ..1 -на сумата 61 500 лв., на апартамент .. в гр. С. - 102 626 лв., а стойността на поземления имот с идентификатор .. възлиза на сумата 113 200 лв.

Предвид установените с решението по допускане на делбата квоти, стойността на дяловете на всеки от съделителите се равняват на сумите, както следва:

- за З. Н. – сумата от 127 716,48 лв. /1/3 от 102 626 + 1262/6168 от 222 500 + 2/12 от 61 500 + 1/3 от 113 200/;
- за С. В. – сумата от 186 054,76 лв. /1/3 от 102 626 + 2453/6168 от 222 500 + 5/12 от 61 500 + 1/3 от 113 200/;
- за Е. Н. - сумата от 186 054,76 лв. /1/3 от 102 626 + 2453/6168 от 222 500 + 5/12 от 61 500 + 1/3 от 113 200/.

При извършването на делбата съгласно горепосоченото З. Н. ще получи имот на стойност 284 000 лв., С. В. на стойност 113 200 лв., а Е. Н. на стойност 102 626 лв. При това положение сумата, която З. Н. следва да бъде осъдена да заплати за уравниение на дяловете на останалите съделители е в общ размер 156 283,52 лева, от които 72 854,76 лв. на С. В. и 83 428,76 лв. на Е. Н..

На основание чл. 355 ГПК страните заплащат разносните съобразно стойността на дяловете. Всяка от страните следва да понесе разносните за адвокат, каквито е направила. Същите не следва да се разпределят според специалното правило на чл. 355, ал. 1 ГПК, доколкото в производството по делба се упражнява правото на делба на всички страни. Искането за постановяване на привременни мерки по чл. 344, ал. 2 ГПК не представлява отделна претенция по смисъла на чл. 355 ГПК, респективно не следва

да бъдат присъждани разноси в тази връзка.

На основание чл. 355 ГПК и чл. 8 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, всеки от съделителите следва да бъде осъден да заплати по сметка на СРС държавна такса съобразно стойността на дела му, определена върху установената в настоящата инстанция актуална пазарна стойност на делбеното имущество.

Мотивиран от горното, Софийски районен съд, 153-ти състав

РЕШИ:

ПОСТАВЯ В ДЯЛ на основание чл. 349, ал. 2 ГПК на З. М. Н., ЕГН ***** следния допуснат до делба недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор . по КKKP на гр. С., одобрени със Заповед № ../10.07.2012 г. на изпълнителния директор на А., с площ 948 кв. м., с адрес: гр. С., район „С.., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 330а, при съседни имоти с идентификатори: .., заедно с построената в поземления имот, с идентификатор ., ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор ..1 по КKKP на гр. С., одобрени със Заповед № ../10.07.2012 г. на изпълнителния директор на А., със застроена площ 78 кв. м., брой етажи: 2, с адрес на сградата: гр. С., район „С...

ПОСТАВЯ В ДЯЛ и изключителна собственост на Е. Б. Н., ЕГН ***** за уравниение на дела □ в съсобствеността недвижим имот –АПАРТАМЕНТ .. с идентификатор . по КKKP на гр. С., одобрени със Заповед № ../06.03.2009 г. на изпълнителния директор на А., с площ 47,97 кв. м., с адрес: гр. С., район „М.“, ж.к. „М. .., разположен в жилищна многофамилна сграда с идентификатор ., изградена в поземлен имот с идентификатор ., ведно с избено помещение .. с площ 2,57 кв. м. и 1,245 % ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата с идентификатори: на същия етаж ..55, под обекта ..52, над обекта ..60.

ПОСТАВЯ В ДЯЛ и изключителна собственост на С. Б. В., ЕГН ***** за уравниение на дела □ в съсобствеността недвижим имот -ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор .. по КKKP на гр. С., одобрени със Заповед № ../11.01.2011 г. на изпълнителния директор на А., с площ 486 кв. м., с адрес: гр. С., район „П.., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 442, кв.: 16, парцел .., при съседни имоти с идентификатори: ...

ОСЪЖДА на основание чл. 349, ал. 5 ГПК в шестмесечен срок от влизане в сила на решението З. М. Н., ЕГН ***** да заплати на Е. Б. Н., ЕГН ***** сумата 83 428,76 лв., за уравниение на дела □ в съсобствеността, ведно със законната лихва от датата на влизане в сила на настоящото решение до погасяване на задължението.

ОСЪЖДА на основание чл. 349, ал. 5 ГПК в шестмесечен срок от влизане в сила на решението З. М. Н., ЕГН ***** да заплати на С. Б. В., ЕГН ***** сумата 72 854,76 лв. за уравниение на дела □ в съсобствеността, ведно със законната лихва от датата на влизане в сила на настоящото решение до погасяване на задължението.

УКАЗВА на З. М. Н., ЕГН ***** , че собствеността върху възложеният ѝ по реда на чл. 349, ал. 2 ГПК недвижим имот ще се прехвърли след изплащане на определените парични уравниения в посочения срок, заедно със законните лихви върху

ТЯХ.

УКАЗВА на С. Б. В., ЕГН ***** и Е. Б. Н., ЕГН *****, че на основание чл. 349, ал. 3 ГПК за вземанията си за уравниение на дяловете могат да впишат законна ипотека.

ОСЪЖДА З. М. Н., ЕГН ***** да заплати на основание чл. 355 ГПК по сметка на Софийски районен съд държавна такса в размер на 5 108,66 лв.

ОСЪЖДА Е. Б. Н., ЕГН ***** да заплати на основание чл. 355 ГПК по сметка на Софийски районен съд държавна такса в размер на 7 442,19 лв.

ОСЪЖДА С. Б. В., ЕГН ***** да заплати на основание чл. 355 ГПК по сметка на Софийски районен съд държавна такса в размер на 7 442,19 лв.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщението за постановяването му.

Съдия при Софийски районен съд: _____