

# РЕШЕНИЕ

№ 500

гр. Бургас, 11.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LXIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и  
четвърта година в следния състав:

Председател: **ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ**

при участието на секретаря **АНАСТАСИЯ ЯНЧ. ЯНАКИЕВА**  
като разгледа докладваното от **ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ** Гражданско дело №  
20212120108702 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по съдебна делба във фазата по допускането ѝ.

Образувано е по **предявен от Н. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: град Б., \*\*\* срещу Н. П. Н. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в град Б., \*\*\* и К. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в град Б., \*\*\*, иск с правно основание чл. 34 ЗС за делба на съсобствено недвижимо имущество.**

Ищецът твърди, че той и ответниците са съсобственици на следния недвижим имот: **Поземлен имот с идентификатор \*\*\***, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Б., община Б., област Б., одобрени със Заповед РД-\*\*\* на Изпълнителния директор на АГКК и последно изменение, засягащо поземления имот от 01.12.2021г., с адрес на имота: град Б., местност **ПОД СЕЛОТО**, с площ от 3113 кв.м., с трайно предназначение на територията - Урбанизирана, и начин на трайно ползване - За стопански двор; номер по предходен план: \*\*\*, при граници - съседни поземлени имоти с идентификатори: \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* и \*\*\*.

Сочи, че е придобил собствеността в имота при равни квоти с ответника **Н. П. Н.**, с когото сключили последователни сделки, обективирани в

нотариални актове за замяна и покупко-продажба на идеални части от 23.04.2021г., 21.05.2021г., 21.07.2021г., 09.08.2021г. и 12.08.2021г. Твърди, че ответникът К. А. А. е придобил собствеността в поземления имот по силата на нотариални актове за дарение и покупко-продажба от 13.07.2021г. (две сделки) и от 07.08.2021г.

При това положение ищецът излага, че в поземления имот придобиванията са както следва: от него съвместно с Н. Н. - на 23.04.2021г. - 5/96 ид.ч. от  $\frac{1}{2}$  от имота; на 21.05.2021г. - 90/96 ид.ч. от  $\frac{1}{2}$  от имота; на 21.07.2021г. - 1/96 ид.ч. от  $\frac{1}{2}$  от имота; на 09.08.2021г. - 16/20 ид.ч. от  $\frac{1}{2}$  от имота; и на 12.08.2021г. - 1/20 ид.ч. от  $\frac{1}{2}$  от имота - общо 37/40 ид.ч. от целия имот. Заявява, че ответникът К. А. е придобил 1/40 ид.ч. от имота; а със сделката от 07.09.2021г. придобива останалите 2/20 ид.ч. от  $\frac{1}{2}$  от имота, или равняващи се на 2/40 ид.ч. Съответно общо придобитите от него идеални части в имота са 3/40 ид.ч.

С цел прекратяване на съсобствеността между двете дружество, ищецът е депозирал настоящата искова молба, като моли съдът да допусне делба на процесния недвижим имот, при посочените квоти.

**В срока по чл. 131 ГПК ответникът Н. П. Н. не е депозирал отговор на исковата молба.**

**В същия срок е постъпил отговор от ответника К. А. А..** Същият сочи, че действително тримата са съсобственици на посочения в исковата молба недвижим имот. Твърди, че както той, така и другите съделителите притежават в съсобственост идеални части от сграда с идентификатор \*\*\*, която е разположена в два поземлени имота - ПИ с идентификатор \*\*\* и ПИ с идентификатор \*\*\*, цялата със застроена площ от 351 кв.м., видно от приложените нотариални актове за собственост. В тази връзка ответникът счита, че делбата на поземления имот е недопустима. Счита, че при делбата на съсобствен парцел, в който е извършено застрояване, се приема че земята има обслужващо значение спрямо сградата и не подлежи на делба. Твърди, че като съсобственици в идеални части на част от сграда, попадаща върху процесния терен, чиято съсобственост не е прекратена с делба, съсобствениците задължително следва да притежават съответните идеални части от обслужващия поземлен имот.

При условията на евентуалност, счита че всеки от съделителите след

определяне на дяловете, може да получи реален дял от процесния поземлен имот, което пък ще доведе до възможност ефективно да упражняват правото си на собственост и върху сградата, която е застроена в имота.

В открито съдебно ищецът, чрез процесуалния си представител адв. Л., поддържа исковата молба и да бъде допуснат до делба процесния недвижим имот, при квоти за съсобствениците, установени по делото.

Ответникът Н. Н., редовно призован, не се явява и не се представлява.

Ответникът К. А., не се явява, но се представлява от процесуалния си представител адвокат Г.. Поддържа становището, че делбата е недопустима, по съображенията, изложи в отговора на исковата молба.

**След като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, настоящият съдебен състав намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

По аргумент от разпоредбата на чл. 344, ал. 1 ГПК, в първата фаза на делбата следва да бъде установено дали заявеното от страните състояние на съсобственост действително съществува, на какво основание, между кои лица и какви са техните права от съсобствеността. Следователно основателността на предявения иск за делба е обусловена от наличието на възникнала на предвидено в закона и твърдяно в исковата молба основание съсобственост върху имота – предмет на делба, чието ликвидиране се цели чрез инициираното делбено производство.

Сочените придобивни основания, по силата на които всеки от съделителите се легитимира като собственик на съответните идеални части от делбения имот, се потвърждават от събраните писмени доказателствени средства – Нотариален акт за замяна на идеални части от недвижим имот № \*\*\*, вписан в Службата по вписвания гр. Б.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот /ид.части от терен и ид.части от сграда/ № \*\*\*, вписан в Службата по вписвания гр. Б.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот \*\*\*, вписан в Службата по вписвания гр. Б.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот /ид.части от терен и ид.части от сграда/ № \*\*\*, вписан в Службата по вписвания гр. Б.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот /ид.части от терен/ № \*\*\*, вписан в

Службата по вписвания гр. Б.; Нотариален акт за дарение на недвижим имот \*\*\*, вписан в Службата по вписвания гр. Б.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*, вписан в Службата по вписвания гр. Б. и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*, вписан в Службата по вписвания гр. Б.).

От така представените нотариални актове се установи, че на 23.04.2021г., 21.05.2021г., 21.07.2021г., 09.08.2021г. и 12.08.2021г. ищецът Н. С. и ответникът Н. П. Н. последователно са придобили общо 37/40 идеални части от процесния недвижим имот, посредством договор за замяна и договори за покупко-продажба. Установява се, че ответникът К. А. е придобил 3/40 идеални части от имот, посредством сделки от 13.07.2021 и 07.08.2021г., като същите са били за замяна на идеални части и за покупко-продажба на такива.

От депозираното в срока по чл. 199 от ГПК заключение по допуснатата СТЕ се установява, че процесният недвижим имот с идентификатор \*\*\* по КKKP на гр. Б. **няма обслужващо предназначение на сграда с идентификатор \*\*\*.** Вещото лице е констатирало, че за Община Б. има действащ Общ устройствен план, според който поземлен имот с идентификатор \*\*\* попада в „Смесени устройствени зони с преобладаващо обществено обслужващо предназначение" - 10Смф, в която зона се предвиждат следните максимални параметри на застрояване /устройствени показатели/: Плътност на застрояване - до 80%, Етажност - 3 ет. до 10м., Кинт. - до 2,5, Минимално озеленяване - 20%. Предвид това експертът е заключил, че съществуващата постройка не само, че не изчерпва застрояването в имота, но и като сграда не се използва отдавна по предназначението си, а и конструкцията ѝ е накрая на своята експлоатационна годност.

От заключението се установява още, че имотът не представлява прилежаща площ към сградата. Към момента делба на имота е невъзможна, защото единият от съсобствениците - К. А. притежава в дял площ, която е по-малка от минималната площ за УПИ.

Предвид така установеното от вещото лице съдът намира за неоснователно възражението на ответника К. А., че делбата на процесния имот е недопустима, доколкото земята има обслужващо значение спрямо

сградата, построена в нея. Както беше посочено, вещото лице с категоричност е посочило, че процесното дворно място е застроено в достатъчна малка степен, за да се приеме, че същото няма обслужващо сградата значение, а напротив, може да се раздели, като се обособят отделни урегулирани поземлени имоти, след изменение на ПУП.

Неоснователно е и твърдението на ответника А., че делбата е недопустима, тъй като всеки от съсобствениците на сградата следва да притежава и част от земята. В тази връзка следва да се има предвид, че ако някой от съсобствениците на поземления имот не притежава самостоятелен обект в етажна собственост или отделна сграда, нито право на строеж, реализируемо при условията на чл.183, ал.4 ЗУТ, то теренът не е загубил самостоятелния си характер и не е придобил обслужващо значение спрямо сградите. Затова делбата му е допустима. Така Решение №51/03.07.2020 г. по дело №2387/2019 г. на ВКС.

С оглед на гореизложеното, делбата на имота следва да бъде допусната между съделителите и при квоти 37/80 ид.части за Н. С. С., 37/80 ид.ч. за Н. П. Н. и 6/80 ид.ч. за К. А. А..

#### **По разноските:**

На основание чл. 355 ГПК и чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, разноските в делбеното производство подлежат на възлагане с решението по извършване на делбата, поради което такива не следва да се присъждат в настоящата фаза на процеса.

Воден от горното, съдът

### **РЕШИ:**

**ДОПУСКА**, на основание чл. 34 ЗС, да бъде извършена съдебна делба на следния недвижим имот, а именно: **Поземлен имот с идентификатор \*\*\***, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Б., община Б., област Б., одобрени със Заповед РД-\*\*\* на Изпълнителния директор на АГКК и последно изменение, засягащо поземления имот от 01.12.2021г., с адрес на имота: град Б., местност П. С., с площ от 3113 кв.м., с трайно предназначение на територията - Урбанизирана, и начин на трайно ползване - За стопански

двор; номер по предходен план: \*\*\*, при граници - съседни поземлени имоти с идентификатори: \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* и \*\*\*, **МЕЖДУ СЪДЕЛИТЕЛИТЕ И ПРИ КВОТИ: 37/80 ид.части за Н. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*; 37/80 ид.ч. за Н. П. Н. с ЕГН \*\*\*\*\* и 6/80 ид.ч. за К. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\*;**

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните;

**ПРЕПИС** от решението да се връчи на страните, чрез процесуалните им представители, на основание чл. 7, ал. 2 ГПК;

**След влизане в сила на решението, делото да се докладва за насрочване на втората фаза на делбеното производство.**

Съдия при Районен съд – Бургас: \_\_\_\_\_