

РЕШЕНИЕ

№ 76

гр. Трявна, 22.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ТРЯВНА в публично заседание на тридесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН Б. ЕВГЕНИЕВ

при участието на секретаря В. Хр. Драгановска
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН Б. ЕВГЕНИЕВ Гражданско дело № 20224240100210 по описа за 2022 година

установи следното:

Производството е по реда на чл.341 и следващите от ГПК и се намира във втора фаза – по извършване на делбата.

С влязло в законна сила Решение № 55 от 27.07.2023г., е допуснат до делба следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ находящ се в гр.Трявна, на ул."Агликина поляна" № 24 с идентификатор 73403.501.100 по КKKP на гр.Трявна с площ от 487 кв.м. при квоти 3/4 идеални части за ищцата В. К. Б. и 1/4 идеална част за ответницата А. К. Я., задно с построените в имота сгради с идентификатори 73403.501.100.1, 73403.501.100.2, 73403.501.100.4 и 73403.501.100.5 при квоти 1/2 идеална част за ищцата В. К. Б. и 1/2 идеална част за ответницата А. К. Я..

С молба след допускането на делбата, съделителката В. К. Б. е предявила претенции по сметки, по смисъла на чл.346 от ГПК, както следва: за заплащане на половината от извършените разходи за ремонт на покрива на сграда с идентификатор 73403.501.100.1, представляващи необходими разходи, които са в общ размер на 22411,77 лева, както и половината от направените подобрения в имота, изразяващи се в подмяна на дограма и направа на баня с тоалетна в общ размер на 5805,97 лева. Претендира се

ответницата да заплати общо сумата от 14108, 57 лева, представляващи една втора от стойността на сбора на ремонтните дейности, извършени в имота.

Ищцата прави искане съсобственият имот да бъде възложен в неин дял, като уравни дела на сестра си с пари. Заявява, че се касае за жилище, като сгради с идентификатори 73403.501.100.2, 73403.501.100.4 и 73403.501.100.5 са обслужващи жилищната такава и не могат да се ползват самостоятелно. Същевременно твърди, че не притежава друго жилище, живяла е в имота към датата на открИ.е на наследството, заедно с наследодателите и към настоящия момент продължава да живее в същото.

Ответницата от години живее в чужбина. На същата е назначен особен представител, който заема становище за извършване на делба при съобразяване на събраните по делото доказателства.

По делото е изготвена съдебно-техническа и оценителна експертиза, която не е оспорена от страните и съдът я приема изцяло, като правилна, логична и обоснована.

Според вещото лице, отчитайки вида, големината и разпределението на основната сграда и на прилежащото ѝ дворно място, както и вида и разположението на останалите сгради, делбеният имот е неподеляем при определения с решението по допускане на делбата квоти и при спазване на нормативните изисквания към сградите и поземлените имоти. Касае се за дворно място с построена в него жилищна сграда, като останалите допуснати до делба сгради с идентификатори 73403.501.100.2, 73403.501.100.4 и 73403.501.100.5 представляват съответно пристройка - навес с оградащи стени към сграда 1, пристройка към гаража с вход от същия и баня. Сграда с идентификатор 73403.501.100.3, представляваща гараж е еднолична собственост на ищцата и не е предмет на делбата, а на отразената в скицата сграда с идентификатор 73403.501.100.6 са изпълнени само основите, същата не е завършена и няма статут на сграда, като разрешението за строежа ѝ е изтекло и също не е предмет на делбата.

Съгласно изчисленията на вещото лице оценката по средни пазарни цени на поземлен имот с идентификатор 73403.501.100 е 21652 лева, а на построените в имота сгради с идентификатори 73403.501.100.1, 73403.501.100.2, 73403.501.100.4 и 73403.501.100.5 е 90968 лева.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото

доказателства, от фактическа и правна страна, достигна до следното по способа за извършване на делбата:

В настоящата втора фаза на съдебната делба, съдът следва да реши въпроса чрез кой способ да се ликвидира съсобствеността, след като принадлежността на правото на собственост и съответните квоти е установена с влязлото в сила решение в първа фаза.

В настоящия случай съдебната делба е допусната върху реално неподеляемо жилище, тъй като в него не могат да бъдат обособени съответни дялове в самостоятелни обекти без значителни преустройства и неудобства, по-големи от обикновените, по смисъла на чл.203 от ЗУТ. Установи се, че квотата на ответницата в поземления имот е прекалено малка, за да може за нея да се обособи самостоятелен такъв. Същевременно построената в имота жилищна сграда е една неподеляема такава, като останалите постройки имат обслужващ характер и представляват прилежащи такива към жилището - навес, пристройка към гараж и баня.

Съгласно чл.349, ал.2 от ГПК, ако неподеляемият имот е жилище, всеки от съделителите, който при открИ.е на наследството е живял в него и не притежава друго жилище, може да поиска то да бъде поставено в неговия дял, като дяловете на останалите съделители се уравният с друг имот или с пари. В конкретния случай на условията на тази разпоредба отговаря само ищцата, тъй като ответницата не е живяла в имота към момента на открИ.е на наследството. Ето защо делбеният имот следва да се възложи на ищцата, а делът на ответницата да бъде уравнен с пари, съобразно пазарната стойност, определена с експертизата. Ищцата следва да бъде осъдена да плати на ответницата сумата от 50897 лева, представляваща 1/4 от стойността на поземления имот, заедно с 1/2 от стойността на построените в същия сгради с идентификатори 73403.501.100.1, 73403.501.100.2, 73403.501.100.4 и 73403.501.100.5.

По приетата по реда на чл.346 от ГПК претенция на ищцата по чл.30, ал.3 от ЗС, съдът прима следното:

От заключението на експертизата се установява, че ищцата е направила разходи, необходими за запазване на съсобствената вещ - сграда с идентификатор 73403.501.100.1, изразяващи се в ремонт на покрива на стойност 22411,77 лева. Половината от тези разходи следва да се възложат на

ответницата, съобразно делът ѝ в собствеността на тази сграда. Същата следва да бъде осъдена да плати на ищцата сумата от 11205,58 лева.

Установи се и че ищцата е направила полезни разходи за подобряване на състоянието на сграда с идентификатор 73403.501.100.1, изразяващи се в подмяна на дограмата и изграждане на баня с тоалетна в общ размер на 5805,97 лева. Тези разходи са извършени през 2018г. съобразно приложените по делото доказателства. Същевременно експертизата не дава заключение дали и с каква сума е повишена пазарната стойност на сградата към настоящия момент в резултат на тези разходи, като се отчете и съответната амортизация, настъпила в резултат на ползването на подобренията. Доколкото се изясни, че през целия период от откр.е на наследството до настоящия момент имотът не е посещаван от ответницата и е ползван единствено от ищцата, съдът приема, че се касае за разходи, направени за нейно собствено удобство, като амортизацията за периодът от пет години след извършването им е в резултат единствено от употребата на имота от ищцата. Ето защо съдът счита, че следва да се остави без уважение искането за заплащане от ответницата на половината от стойността на извършените полезни разходи в размер на 2902,98 лева, тъй като не се събраха доказателства за увеличаване на дела на ответницата с тази сума в резултат на посочените ремонти. В константанта практика на ВС и ВКС - [Решение № 56 от 3.07.2020 г.](#) на ВКС по гр. д. № 2786/2019 г., I г. о., ГК, Постановление № 6 от 27.12.1974 г. на Пленума на ВС, Тълкувателно решение № 85 от 02.12.1968 г. на ОСГК на ВС, [решение № 339 от 10.10.2011 г.](#) по гр. д. № 1072 от 2010 г. на ВКС, ГК, I г. о., [решение № 487 от 30.11.2011 г.](#) по гр. д. № 1503 от 2010 г. на ВКС, ГК, I г. о. и [решение № 315 от 25.10.2012 г.](#) по гр. д. № 1189 от 2011 г. на ВКС, ГК, I г. о., се приема, че когато съсобственикът е извършил подобрения в имота без съгласието и без знанието на останалите съсобственици и без този съсобственик да е изменил намерението си да е владеец на своята идеална част от имота и държател на частите на останалите съсобственици, отношенията между него и останалите съсобственици следва да се уредят съобразно правилата за водене на чужда работа без пълномощие. В този случай, ако съсобственикът е действал и в свой интерес /например за да осигури годно за обитаване за себе си жилище/, другите съсобственици отговарят за поетите задължения, необходимите и полезни разходи, но само до размера на обогатяването им - [чл. 61, ал. 2 ЗЗД](#).

Следователно, отговорността им се ограничава до по-малката сума между стойността на направените разходи и увеличената вследствие на подобренията стойност на съсобствения имот. В случая не са установени доказателства за такова увеличение, изчислено към настоящия момент.

Следва да се уважи искането на ищцата за прихващане на сумата от 11205,58 лева от дължимото уравнение на дела на ответницата.

Страните не са направили искания за разноси.

На основание [чл. 355 от ГПК](#) съделителите следва да бъдат осъдени да заплатят държавна такса в размер на 4% от стойността на дяловете си, съгласно чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК. Стойността на дяловете се определя, съобразно приетото заключение на съдебно-техническата експертиза по делото. Поради това ищцата следва да плати държавна такса в размер на 2468,92 лева, а ответницата - 2035,88 лева.

По изложените съображения съдът,

РЕШИ:

ВЪЗЛАГА В ДЯЛ на основание чл.349, ал.2 от ГПК на В. К. Б. с ЕГН: ***** и адрес в гр. *****, ул." *****" № ** следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ находящ се в гр.Трявна, на ул."Агликина поляна" № 24 с идентификатор 73403.501.100 по КККР на гр.Трявна с площ от 487 кв.м., при граници ПИ с идентификатори 73403.501.2803, 73403.501.101, 73403.501.2462, 73403.501.105 и 73403.501.102 задно с построените в имота сгради с идентификатори 73403.501.100.1 - едноетажна еднофамилна жилищна сграда с площ от 104 кв.м., 73403.501.100.2 - едноетажна еднофамилна жилищна сграда с площ от 9 кв.м., 73403.501.100.4 - едноетажна селскостопанска сграда с площ от 14 кв.м. и 73403.501.100.5 - едноетажна селскостопанска сграда с площ от 22 кв.м., с пазарна стойност на имота към момента на извършване на съдебната делбата 112 620 лева.

ОПРЕДЕЛЯ СУМА за парично уравнение на дела на съделителката А. К. Я., с ЕГН: ***** и адрес в гр. *****, ж.к." *****" № **, вх. *, ап. ** от делбения имот в размер на 50897 лева, от които ПРИХВАЩА сумата от 11205,58 лева - съответна на дела на ответницата стойност на извършени от

ищцата необходими разходи за запазване на имота и

ОСЪЖДА В. К. Б. с ЕГН: ***** и адрес в гр.Трявна, ул."Агликина поляна" № 24 ДА ЗАПЛАТИ на А. К. Я., с ЕГН: ***** и адрес в гр.София, ж.к."Сухата река" № 29, вх.Г, ап.16 сумата от 39691,42 лева, ведно със законната лихва върху сумата, считано от влизане в сила на решението, която сума да бъде заплатена при условията на [чл. 349, ал. 5 ГПК](#) - в 6-месечен срок от влизане в сила на решението за възлагане.

В. К. Б. с ЕГН: ***** и адрес в гр. *****, ул." *****" № ** става собственик на имота, след като изплати в срока по ал. 5 посочената сума заедно със законната лихва. Ако сумата не бъде изплатена в този срок, решението за възлагане се обезсилва по право и имотът се изнася на публична продан.

ОСЪЖДА В. К. Б. с ЕГН: ***** и адрес в гр. *****, ул." *****" № **, ДА ЗАПЛАТИ в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Тревненски районен съд сума в размер на 2468,92 лева, представляваща държавна такса върху стойността на дела й, както и 5 лева, в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

ОСЪЖДА А. К. Я., с ЕГН: ***** и адрес в гр. *****, ж.к." *****" № **, вх.*, ап.**, ДА ЗАПЛАТИ в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Тревнински районен съд сума в размер на 2035,88 лева, представляваща държавна такса върху стойността на дела й, както и 5 лева, в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

Препис от решението да се връчи на страните.

Решението подлежи на обжалване пред Габровски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

След влизане в сила на решението, на ищцата да се издаде съдебно удостоверение, за откриване на банкова сметка на името на ответницата А. К. Я., с ЕГН: *****, по която да бъде преведена дължимата й сума.

Съдия при Районен съд – Трявна: _____