

# РЕШЕНИЕ

№ 64

гр. Момчилград, 20.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – МОМЧИЛГРАД, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на единадесети март през две хиляди двадесет и четвърта  
година в следния състав:

Председател: Сунай Юс. Осман

при участието на секретаря Анита Кр. Дочева  
като разгледа докладваното от Сунай Юс. Осман Гражданско дело №  
20235150100519 по описа за 2023 година

Предявен е иск за делба на недвижим имот, придобит по наследство, с  
правно основание чл.69 от Закона за наследството във връзка с чл.341 и сл. от  
ГПК-във фазата на извършването.

С Решение № 299/ 28.11.2023г. по гр.д.№ 519/2023г. на РС-  
Момчилград, съдът е допуснал да се извърши съдебна делба между страните  
по делото, а именно на Недвижим имот, представляващ  
СЕВЕРОИЗТОЧНАТА ЧАСТ ОТ ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА  
СГРАДА със застроена площ от 66 кв.метра, обособена като самостоятелно  
жилище със самостоятелен вход, състояща се от приземен етаж с две стаи,  
баня и коридор, първи етаж с две стаи, кухня, баня и коридор, втори етаж с  
две стаи, кухня, баня и коридор, построена на основание учредено право на  
строеж в УПИ №IV, пл.сн.№1009, кв.70 по ПУП на гр.\*\*\*\*\*,  
обл.Кърджали, целия с графична площ от 495 кв.метра при граници и съседи  
на УПИ №IV: улица "Изгрев", УПИ №111, пл.сн.№1008, УПИ №XL, УПИ  
№VI, УПИ №V, пл.сн. №1010., между Н. М. А. с ЕГН- \*\*\*\*\*, Т. М.  
А. с ЕГН- \*\*\*\*\* и Н. А. Е. с ЕГН- \*\*\*\*\*, и при дялове – 8/10

идеални части за Н. М. А. с ЕГН- \*\*\*\*\*; 1/10 идеална част за Т. М. А. с ЕГН- \*\*\*\*\*; и 1/10 идеална част за Н. А. Е. с ЕГН- \*\*\*\*\*;

Горепосоченото решение на съда е влязло в законна сила.

Във първото заседание по делото, след влизане в сила на решението по допускане на делбата, са направени следните искания, вписани в съдебният протокол, както следва; Искане от страна на ищцата Н. М. А., чрез пълномощник А.С. по смисъла на чл.349 ал.1 и ал.2 от ГПК за възлагане на процесният имот изцяло в дял и собственост. В тази насока са представени писмени доказателства- декларация, че не притежава други недв.имот, освен процесните, както и удостоверение за облагаеми имущества и декларирани данни по ЗМДТ, с което се установява, че ищцата освен процесният имот, няма декларирани други недв.имоти.

По така направеното искане за възлагане на имот от другите участници в производството по делото няма постъпили възражения, като предлагат имота да се изнесе на публична продажба.

В хода на съдебното производство, ищцата, чрез адв.А.С., прави отказ от искането си по чл.349 от ГПК за възлагане на имота, като предлага същият да се изнесе на публична продажба.

Освен това ищцата Н. М. А., чрез пълномощник А.С., прави искания за сметки по смисъла на чл.346 от ГПК, за сумата от 9 538,01 лева, за извършени подобрения, посочени по вид и ст-ст в съдебният протокол, от които 4 487,42 лева- СМР в приземен етаж, и 5 050,59 лева- СМР в втори етаж /реално първи/. В тази насока са представени копия на фактури, описани подробно в съдебният протокол и които ще бъдат обсъдени в настоящото решение.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

По делото е назначена и извършена от инж.Е. Я., съдебно-техническа експертиза, от чието заключение се установява следното; Предмет на делбата е Недвижим имот, представляващ СЕВЕРОИЗТОЧНАТА ЧАСТ ОТ ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА със застроена площ от 66 кв.метра, обособена като самостоятелно жилище със самостоятелен вход, състояща се от приземен етаж с две стаи, баня и коридор, първи етаж с две

стаи, кухня, баня и коридор, втори етаж с две стаи, кухня, баня и коридор, построена на основание учредено право на строеж в УПИ №IV, пл.сн.№1009, кв.70 по ПУП на гр.\*\*\*\*\*, обл.Кърджали, целия с графична площ от 495 кв.метра при граници и съседни на УПИ №IV: улица "Изгрев", УПИ №111, пл.сн.№1008, УПИ №XL, УПИ №VI, УПИ №V, пл.сн. №1010, за който е допусната делба при 3 дяла- със съответни идеални части за всеки от съделителите /описани по-горе/.

В същото време вещото лице е посочило, че при оглед на място е установено, че сградата представлява североизточната част от триетажна масивна жилищна сграда, съгласно § 5 от ДР на ЗУТ.47, построена на основание учредено право на строеж в УПИ IV, пл.сн. 1009, със застроена площ 84,08 кв. Метра- изчислена на място, разположена в част от парцел с пл. сн. № 1008, в кв.70 по КРП на гр.Момчилград, с вероятен номер: парцел IV, с пл.сн. № 1009, в кв.70, с предназначение- жилищна сграда- многофамилна; брой етажи 4, със застроена площ 84,08 кв.м., с вътрешно стълбище, масивна жилищна сграда на четири етажа /включително тавански/, с висок надзем- до 2,20м /външно/.

Вещото лице е установило, че Сградата-надзем, 1 ,2 и тавански етаж е поддържана и годна за обитаване към момента на експертизата.

**-Надземен етаж- надзем**, на сградата съгласно § 5 от ДР на ЗУТ т.50-вход от вътрешни стълби,коридор и мокро помещение,баня с тоалетна,дневна и спалня с усвоена площ под терасата на първи етаж, със застроена площ от 84,08 кв.м. тухлена зид.,измазани, боядисани, дограма- алуминиева входна врата, таван-стоманобетонова плоча,настилка-ламинат, теракот, върху циментова замазка, върху бетонова основа. Етажът от сграда- надземен етаж от сграда е поддържан и годен за ползване по предназначение ,към момента на експертизата.Използва се като жилище. Светла етажна височина 2,35м;

**- Първи етаж на сградата-** вход от вътрешни стълби, коридор, мокро помещение, дневна и спалня, баня с тоалетна изградена на терасата откъм стълбищната площадка, със застроена площ от 84,08 кв.м. бетонови стени- тухлена зид.,измазани, боядисани, дограма- дървена двукрила входна врата, таван- стоманобетонова плоча, настилка-ламинат и теракот върху циментова замазка, върху бетонова основа. Етажът от сграда-първи етаж от сграда е поддържан и годен за ползване по предназначение, към момента на

експертизата. Използва се като жилище. Светла етажна височина 2,6м;

- **Втори етаж на сградата**- вход от вътрешни стълби, коридор, мокро помещение, баня с тоалетна, дневна и спалня в груб строеж съгласно § 5 от ДР на ЗУТ т.46, със застроена площ от 80,72 кв.м. Основата е била стоманобетонова плоча, стени-тухлена зид., измазани, боядисани, дограма- ПВЦ двойна входна врата, таван- стоманобетонова плоча, настилка- ламинат и теракот върху циментова замазка, върху бетонова основа. Етажът от сграда-втори етаж от сградата е бил годен за ползване по предназначение след изпълнение на довършителни СМР и не се използвал. Светла етажна височина 2,6м;

- **Тавански етаж на сградата**- съгласно § 5 от ДР на ЗУТ т.51- вход от вътрешни стълби, подпокривно пространство и стая с тераса, в груб строеж съгласно § 5 от ДР на ЗУТ т.46, със застроена площ от 76,71 кв.м.-представлявал тавански етаж от сградата, съгласно § 5 от ДР на ЗУТ-т.51, с функционално предназначение- тавански етаж. Основата е стоманобетонова плоча, стените са тухлена зид., неизмазани, небоядисани, дограма- дървена, таван- стоманобетонова плоча и дървена покривна конструкция, настилка- циментова замазка върху бетонова основа. Таванският етаж от сграда е бил годен за ползване по предназначение след изпълнение на довършителни СМР и не се използвал. Светла етажна височина от надзид 1,30м до било 3,5м.

Вещото лице е посочило, че съгл.чл.72 ал.3, ал.4 и ал.5 от Наредба № 7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, подпокривното пространство може да се определи като жилищно, след проектиране и промяна на предназначение. В настоящия случай от застроена площ от 76,71 кв.м. тавански етаж, в 43,20 кв.м. етажната светла е най-малко 2,30м., в повече от 50%- и затова подпокривното пространство може да се определи като жилищно, след проектиране и промяна на предназначение.

Вещото лице посочва, че парцелът върху който е построена процесната сграда е неподеляем на три реални дяла, т.к. не отговарял на изискванията на чл.19 ал.1 т.4 вр.ал.4 от ЗУТ.

Прецесният недвижим имот, посочен от вещото лице като триетажна масивна жилищна сграда-а по нот.акт двуетажна, съгласно § 5 от ДР на

ЗУТт.47, построена на основание учредено право на строеж в УПИ IV, пл.сн.№1009, със застроена площ 84,08 кв. Метра /изчислена от място, разположена в част от парцел с пл.сн. № 1008, в кв.70 по КРП на гр.Момчилград, с вероятен номер: парцел IV, с пл.сн. №1009 в кв.70, с предназначение- много фамилна жилищна сграда; брой етажи 4 /вкл.тавански,РЗП: 325,59 кв.м., на основание чл.40 ал.1 и ал.2 от ЗУТ вр. с § 5 от ДР на ЗУТт.30, е била поделяема на три реални дяла. Това е било възможно поради обстоятелството, че светлата етажна височина на надземен етаж е била 2,35 м. и помещенията в него са били с жилищни функции.

Предвид и това вещото лице е посочило, че посоченият процесен имот **е поделяем на 3 реални дяла**- като всеки един от съделителите може да получи в дял по 1 жилищен етаж и 1/3 ид.част от таванското помещение, като коридорите и стълбищните площадки са били общи обслужващи части от сградата в режим на етажна собственост.

2/Пазарната ст-ст на имота /сградата и парцела/ е оценена на **199 500 лева**, като средната пазарна стойност на **1/ 10** идеални части е оценена на **19 950 лева**, а тази на **8/10** идеална част е оценена на **159 600 лева**, като дяловете на съделителите са на следните парични стойности;

1/ **8/10 идеални части** за Н. М. А.- на ст-ст **159 600 лева**;

2/ **1/10 ид.части** за Т. М. А.- на ст-ст **19 950 лева**;

3/ **1/10 ид.части** за Н. М. Е.- на ст-ст **19 950 лева** **2/12 ид.части** за С. С. Б. - **7 170 лева**;

3/ Вещото лице е дало три варианта на проекти за Разделителен протокол- описани в самото заключение, като при всеки един от тях са посочени конкретните параметри при поставяне в дял и собственост на единият от съделителите, и заплащането на уравнителен дял на останалите съделители. Съдът не обсъжда проектите за разделителен протокол поради обстоятелството, че няма искане за възлагане на имота в реален дял и собственост, респ. или за части от имота- напр.съответни етажи, т.к. и ищцата в последното съдебно заседание прави изявление за отказ от направено искане по чл.349 алл.1 и сл. от ГПК, и изразява становище, че имота следва да се изнесе на публична продажба.

Във връзка с направеното искане по чл.346 от ГПК за сметки **от**

**9 538,01 лева**, за извършени подобрения, посочени по вид и ст-ст в съдебният протокол, от които **4 487,42 лева**- СМР в приземен етаж, и **5 050,59 лева**- СМР в втори етаж /реално първи/, е извършена съдебно-техническа експертиза с вещо лице инж.Е. Я., по която е изготвено заключение с което с установява следното; 1/ с приетите фактури с №№ 843/ 12.05.2023г.- на ст-ст 132,48 лева, № 2594/ 12.05.2023г.- на ст-ст 743,20 лева, № 6112/ 12.05.2023г.- на ст-ст 681,90 лева, и № 658/ 09.05.2023г. на ст-ст 3424,59 лева, са закупени материали на посочените ст-сти, като общата сума по тези фактури възлиза на 3 424,59 лева с ДДС.

Вещото лице е изчислило, че в процесният имот са извършени СМР през 2022г. и през 2023г., в приземен етаж и втори етаж на обща стойност **9 325,01 лева**, както следва; **в приземен етаж;- СМР на ст-ст 4 447,42 лева, и във втори етаж- СМР на обща ст-ст 5 050,59 лева**, описани във подробно и дадени във заключението в табличен вид по видове СМР, вложени материали, труд, ДДС и печалба на строителя;

Освен това във заключението е посочено, че общият размер на СМР през м.юни 2022г. са на ст-ст 5 214,28 лева, а СМР- извършени през м.юни 2023г. възлизат на обща ст-ст 4 110,73 лева, а след амортизацията и към момента на изготвяне на заключението те са на обща ст-ст 8 591,60 лева.

Така изготвеното заключението е прието от съда, като компетентно изготвено, и съобразно поставените задачи, и оспорването на ищцовата страна в тази насока не се приема, поради неоснователност.

По делото са разпитани като свидетели няколко лица, както следва; М. А., Н. Х., С. Х. и Р. О., които заявяват, че познават страните, и знаят къщата, която била двуетажна /с мазе и таванско помещение/, а според други- триетажна с таван, като в тези етажи включват и призема, която е била от техните баща и майка. Заявява се, че бащата на страните е починал миналата година, като в имота са живели Н. и Т.- Н. е била в приземният етаж, а Т.- в първият етаж, а на вторият етаж е бил техният баща, който е починал миналата година в началото. С показанията на четиримата свидетели се установява, че Н. е направила ремонт на помещенията в приземният етаж, а Т.- на първият етаж, сиреч се установява, че всеки един от тях е ремонтирал етаж на който живее. Не се установи да са правени ремонти на вторият жилище етаж. Свидетелите посочва в някаква конкретност

извършените от Н. и Т. ремонтни дейности, но са категорични, че всеки един от двамата е правел ремонт само на ползваният от него етаж, и не знаят дали са искани разрешения от другите съсобственици.

От гореизложеното е видно, че процесният недвижим имот, въпреки, че е поделен на три реални дяла, които да бъдат обособени като жилища-приземен етаж, първи и втори етажи, по смисъла на особените разпоредби на ЗУТ- в тази насока са изводите на вещото лице, по извършената единичната експертиза- като това заключение е прието от съда, следва да бъде изнесен на публична продажба по смисъла на чл.348 от ГПК. И това е така поради липсата на искане от който и да е от съделителите за възлагане на имота, или на част от имота, в дял и собственост по реда на чл.349 от ГПК /като направеното искане от страна на ищцата в първото заседание, е оттеглено/.

По отношение на предявените претенции по сметки от страна на ищцата спрямо ответниците по реда [чл. 346 от ГПК](#) за заплащане на **от 9 538,01 лева**, за извършени подобрения, посочени по вид и ст-ст в съдебният протокол, от които **4 487,42 лева**- СМР в приземен етаж, и **5 050,59 лева**- СМР в втори етаж /реално първи/, следва да се каже, че същото е неоснователно. Действително са направени СМР, които са установени с показанията на свидетелите, представените фактури и огледа на място от вещото лице, като същите са изчислени на такива в общ размер на **9 325,01 лева**, както следва; **в приземен етаж;- СМР на ст-ст 4 447,42 лева, и във втори етаж /реално първи/- СМР на обща ст-ст 5 050,59 лева.**

Съдът приема, за неоснователно искането на ищцата по чл.346 от ГПК, т.к. по един пряк и категоричен начин се установи, че ищцата е извършила СМР само на етаж, който е ползвала и това е приземният етаж, като СМР във ползваният от ответника Т. А. са извършени само и единствено от него. Поради и изложеното съдът намира, че искането е неоснователно, като в тази насока следва да се посочи, че извършените в приземният етаж СМР възлизат на 4 447,42 лева, а ищцата притежава 8/10 ид.части от имота, поради и което същите съставляват по-малко от 50 % от ст-ста на общо извършените СМР и не следва да се възлагат и на ответниците, които имат по 1/10 ид.част от имота. Освен това съдът приема, че така извършените СМР представляват подобрения в процесният имот и са в интерес на ищцата и на ответника- съделителите, които са ги извършили на ползваните от тях части, поради и

което съделителят- ответник, неползващ имота /Н. Е./ не дължи заплащане на припадащата ѝ се част, доколкото подобренията увеличават стойността на съсобствения имот, а оттук- и паричната равностойност на дела на всеки съсобственик съобразно квотата му в съсобствеността, при което съсобственикът, който е извършил подобрения в съсобствения имот, ще получи и съответно по-голяма парични сума при реализирана публична продан.

Въз основа на така изложеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи: Съдът приема реална поделяемост на допуснатият до делба недвижим имот, съобразно правата на съделителите и законовите изисквания, както и заключението на съдебно-техническата експертиза. Поради липсата на искане по реда на чл.349 от ГПК на предявени претенции за поставяне на имота в негов дял срещу парично уравнение. В тази връзка, съдът приема, че са налице законовите предпоставките на [чл.348 от ГПК](#), които налагат предвид невъзможността за поставянето му в дял на съделителите, същият следва да бъде изнесен на публична продан. В този смисъл е изразеното желание на страните в съдебно заседание. Страните в делбата могат да участват при наддаването в публичната продан- [чл.348 изр.2 от ГПК](#).

Следва да се постанови решение, с което делбеният имот да бъде изнесен на публична продан, в която съделителите могат да участват съобразно правилата на [чл.354 от ГПК](#).

Страните следва да бъдат осъдени да заплатят по сметка на РС-Момчичлград следващата се по делото държавна такса, съобразно стойността на дяловете им и предвид правата, които имат върху целия имот, както следва:

1/ съделителката Н. А.– следва да заплати д.т. в размер **на 6 384 лева**, при стойност на дела на върху имота **от 159 600 лева**;

2/ съделителят Т. А.- следва да заплати д.т. в размер **на 798 лева**, при стойност на дела на върху имота **от 19 950 лева**;

3/ съделителят Н. Е.А- следва да заплати д.т. в размер **на 798 лева**, при стойност на дела на върху имота **от 19 950 лева**;

По отношение на разноските за адвокатско възнаграждение съдът



приема, че същите остават за сметка на страните, т.к. производството е делбено.

По отношение на разноските, сторени за възнаграждение на вещото лице, следва да се посочи, че депозитът и окончателно присъденият размер са определени съобразно квотите на страните, и така и с оглед задачите, които са поставени на вещото лице, т. е. съдът е съобразил, че тъй като част от въпросите се отнасят за претенцията по сметки, ищцата следва да заплати и по-голямата част от възнаграждението. Същевременно останалата част от въпросите касаят оценката на имота и неговата поделяемост, което ползва всички съделители и съответно те дължат заплащане разноските съобразно дела си. В случая съдът намира, че заплатеният от ответниците депозит за възнаграждение на вещото лице в размер на 200 лева /или по 100 лева за всеки ответник/ е изцяло относим за въпросите, касаещи делбата на имота и не касае въпросите, свързани с претенцията по сметки, поради което не следва да бъде присъждан в тежест на ищцата, която е заплатила останалите 650 лева.

Водим от горното и на основание чл.348 от ГПК, съдът

## **РЕШИ:**

**ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН делбеният недвижим имот, представляващ: представляващ СЕВЕРОИЗТОЧНАТА ЧАСТ ОТ ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА със застроена площ от 66 кв.метра, обособена като самостоятелно жилище със самостоятелен вход, състояща се от приземен етаж с две стаи, баня и коридор, първи етаж с две стаи, кухня, баня и коридор, втори етаж с две стаи, кухня, баня и коридор, построена на основание учредено право на строеж в УПИ №IV, пл.сн.№1009, кв.70 по ПУП на гр.\*\*\*\*\*\*, обл.Кърджали, целия с графична площ от 495 кв.метра при граници и съседи на УПИ №IV: улица "Изгрев", УПИ №111, пл.сн.№1008, УПИ №XL, УПИ №VI, УПИ №V, пл.сн. №1010., ПРИ ПРАВА от 8/10 идеални части за Н. М. А. с ЕГН- \*\*\*\*\*; от 1/10 идеална част за Т. М. А. с ЕГН- \*\*\*\*\*; и от 1/10 идеална част за Н. А. Е. с ЕГН- \*\*\*\*\*.**

ОСЪЖДА съделителите ДА ЗАПЛАТЯТ по сметка на РС- Момчилград, следваща се държавна такса по производството, съобразно стойността на дяловете им, както следва:

- Н. М. А. с ЕГН- \*\*\*\*\*- да заплати д.т. в размер **на 6 384 лева;**

- Т. М. А. с ЕГН- \*\*\*\*\*- да заплати д.т. в размер **на 798 лева;**

-Н. А. Е. с ЕГН- да заплати д.т. в размер **на 798 лева;**

Решението подлежи на касационно обжалване пред Кърджалийския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщението за страните.

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