

# РЕШЕНИЕ

№ 3635

гр. София, 29.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 179 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Г. ИВ. КРАТУНКОВА

при участието на секретаря Р.Д.

като разгледа докладваното от Г. ИВ. КРАТУНКОВА Гражданско дело № 20211110163639 по описа за 2021 година

Производството е делбено във втората му фаза – по извършване на допуснатата с решение №14006 от 06.12.2022г. по гр.д. №63639/2021г. на СРС, 179 с-в съдебна делба на апартамент \*, находящ се в \*\*\* със застроена площ от 87,56 кв.м. представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*, намиращ се в сграда с идентификатор \*\*\* при съседни на имота, апартаменти с идентификатори: на същия етаж \*\*\*.32, \*\*\*.12, под обекта – \*\*\*.28 и над обекта \*\*\*.34, при делбени квоти: 4423/11736 ид.ч за Ц. А. К., 2923/11736 ид.ч за Х. А. Д., 4390/11736 ид.ч за М. В. Д..

### **По извършването на делбата на недвижимия имот:**

От заключението на основната съдебно-техническа експертиза по делото се установява, че процесният апартамент е неподелям, което предпоставя делбата му да бъде извършена по някой от способите, предвидени в чл. 348, чл. 349, ал.2 от ГПК.

Претенция за възлагане на процесния имот е направена и от Х. Д. и М. Д., като като същите са направени своевременно.

За уважаване на претенцията по чл. 349, ал. 2 ГПК следва да са кулулативно налични следните предпоставки: 1/ имотът да е жилищен по предназначение - т.е. да служи за задоволяване на жилищни нужди и да отговаря на изискванията на ЗУТ за самостоятелно жилище; 2/ да е реално неподелям; 3/ съсобствеността да е възникнала от наследяване; 4/ съделителят, който е предявил претенцията да е живял в имота към момента на откриване на наследството и 5/ предявилият претенцията да не притежава друго жилище.

В процесния случай е безспорно между страните, че процесният недвижим имот е жилищен, реално неподелям и съсобствеността по отношение на същия е възникнала в резултат на наследяване, а и тези обстоятелства се установяват по делото въз основа на съвкупната преценка на писмените доказателства и заключението на вещото лице по единичната и тройната съдебно-техническата експертизи, приети по делото.

По отношение на Х. Д. съдът счита, че не са налице предпоставките за уважаване на възлагателната претенция доколкото не са ангажирани доказателствата за наличието на изискуемите предпоставки – безспорно е че имотът е жилищен и неподелям, както и че

съсобствеността е възникнала от наследяване, но не се установява Х. Д. да е живял в имота към момента на откриване на наследството към 13.02.2020г., когато е починал общият им наследодател А.А. Д., поради което претенцията му следва да бъде отхвърлена.

По отношение на М. Д. съдът приема, че са налице предпоставките за уважаване на възлагателната претенция доколкото, се установява че тя е живяла с наследодателя в процесния имот към момента на смъртта му. Изискването съделителят да е живял в имота към момента на откриване на наследството не трябва да се тълкува стеснително. В този смисъл решение №110/25.05.2016г. по гр.д.№432/2016г. на Първо ГО на ВКС. Обстоятелството, че ответницата е пътувала в чужбина, не изключва извод, че такъв съделител е живял в жилището, ако е установено че за времето, когато се е завръщал в страната е живеел в същото жилище. Противното би означавало неоснователно да се ограничи правото на български гражданин да получи възлагане на имота на основание чл. 349, ал.2 ГПК. Същевременно доколкото се касае за отрицателен факт – ответницата да няма друго жилище, не са анжажирани доказателства в подкрепа на противното, поради което съдът приема същия за осъществен. При тази констатация претенцията на М. Д. следва да бъде уважена и имотът да и бъде възложен.

Изложеното предполага, че претенцията по чл. 349, ал. 2 от ГПК е основателна и имотът следва да бъде възложен в дял М. Д. при условието, предвидено в чл. 349, ал. 5 от ГПК - в шестмесечен срок от влизане в сила на настоящото решение да изплати в пари равностойността на дяловет на другите съделители.

От заключението на съдебно-техническата експертиза се установява, че действителната стойност на процесния имот възлиза на сумата **234445 лв.**, което означава, че паричната равностойност на дела на Ц. К. възлиза на **88356,36лв.**, а на Х. Драгийси възлиза на **58391,51лв.**

Ответницата съгласно чл.349, ал.6 от ГПК ще стане собственик на възложения й имот след като изплати изцяло в 6-месечен срок от влизането в сила на настоящото решение полагащото се на ответника парично уравнение, а ако това не бъде направено - решението за възлагане се обезсилва по право и процесният имот ще бъде изнесен на публична продан.

Законна ипотека се учредява в полза на съделителя, комуто се дължи уравнение на дела - върху недвижимия имот, поставен в дял на съделителя, който дължи уравнението, но вписването й по аргумент от чл.349, ал.3 от ГПК и чл.168, ал.2 от ЗЗД се извършва по негова молба въз основа на влязлото в сила решение, а не по разпореждане на делбения съд.

#### **По претенциите по сметки, предявени от Ц. К. и Х. Д.:**

Ищците претендират обезщетение по чл.31,ал.2 ЗС за лишаване от правото на ползване върху процесния имот в общ размер от 6300лв., като с оглед възприетите квоти в съсобствеността, Ц. К. претендира сумата от 4620лв., а Х. Д. сумата от 1680лв.

Съделителката М. Д. оспорва претенцията по сметки по чл.31, ал.2 от ЗС с възражение, че не се е противопоставяла и не е пречатствала ползването на имота от ищите.

Независимо, че е наречено от закона "обезщетение", предвиденото в чл.31, ал.2 от ЗС вземане няма деликтен характер, а стои на плоскостта на забраната за неоснователно обогатяване - съсобственик, който използва цялата съсобствена вещ, дължи обезщетение на неползващия съсобственик в размер на ползата, която последният е пропуснал да получи от неговата идеална част от вещта. Именно при отчитане на особения характер на отношенията, възникващи при съсобственост, законът предвижда, че в посочената хипотеза, която поначало предполага осъществен състав на неоснователно обогатяване по чл.59 от ЗЗД, неползващият съсобственик ще има вземане спрямо съсобственика, който използва цялата вещ, само след писменото поискване. Приетата като писмено доказателство по делото нотариална покана обективира писмено искане от Ц. К. и Х. Д. за плащане на обезщетение по чл.31, ал.2 от ЗС за ползването на процесния апартамент от М. Д.. Видно от удостоверяването върху поканата същата е връчена на ответницата по претенцията по сметки на 13.08.2021г.

По делото не е предмет на спор, че и преди, и след посочената дата процесният имот се е ползвал само от съделителката М. Д.. Ирелевантно за възникване на вземането по чл.31, ал.2 от ЗС е дали тя се е противопоставила изрично или е препятствала ползването на имота от ищцата. По съображенията изложени по-горе извършването на действия от съсобственик, с които се препятства ползването на общата вещ от друг съсобственик, не е част от фактическия състав на вземането по чл.31, ал.2 от ЗС, а може да бъде основание за деликтна отговорност за вреди от противоправни действия по чл.45, ал.1 от ЗЗД.

След получаване на писмено искане за плащане на обезщетение по чл.31, ал.2 от ЗС ползващият съсобственик може да се освободи от задължението си за плащане на обезщетение, ако преустанови ползването на имота или ако заяви изрична воля за съвместното му ползване по подходящ начин от всички съсобственици. Доказателства такива действия да са извършени от съделителката М. Д. в периода след получаването на писменото искане по чл.31, ал.2 от ЗС до крайната му дата не са ангажирани по делото.

Както бе посочено, а и е безспорно в отношенията между страните, че процесният имот се ползва еднолично от ответницата М. Д.. Видно от представената по делото Нотариална покана на л.15 от делото, връчена на 13.08.2021г. на пълномощник на ответницата, ищите са я поканили да им заплаща обезщетение за лишаване от правото на ползване на имота в размер общо на 300лв.

Ползата, която са пропуснали да реализират неползващите собственици, е съизмерима с припадащата се на квотата ѝ част от средната пазарна наемна цена, която би могла да бъде получена за имот с характеристиките на процесния.

По делото са изслушани единична и тройна експертиза касаещи поделваемостта на имота, неговата стойност и дължимия наем. Съдът дава вяра и кредитира по допуснатата тройна експертиза. Същата дава заключение, че стойността на пазарния наем за процесния апартамент е 13761лв., което прави претенциите на ищите с правно основание чл.31, ал.2 ЗС основателни в пълния предявен размер, с оглед квотите им в съсобствеността.

#### **По разноските за производството:**

Производството по съдебна делба е особено исково производство. Процесуалните норми, които го уреждат имат характера на специални по отношение на общите норми, уреждащи гражданския процес във всичките му форми. Тъй като при наличие на съсобственост върху вещи и вещни права, съдебната делба е винаги възможна и е недопустим отказ от иск за делба, предявяването на такъв иск не зависи от поведението на другата страна. Отговорността на разноски не е уредена като санкция за неправомерно поведение, какъвто принцип е залегнал в правилата на чл. 78 ГПК.

Ответникът по иск за делба не дава повод за предявяване на този иск /макар че и това е възможно/, а основаниято е ликвидиране на съществуващата съсобственост. В делбеното производство страните имат двойно качество - те са и ищци и ответници един спрямо друг. Затова законодателят е предвидил разноските да се понасят от страните съобразно стойността на дяловете им. Това се отнася за държавните такси и другите деловодни разноски.

Разноските за адвокатски хонорар се понасят от страните така както са ги направили. Когато в делбеното производство са предявени други искове - например по сметки, тъй като те зависят от поведението на ответника по тях, нормата на чл. 355 ГПК предвижда присъждане на разноски по общите правила на чл. 78 ГПК. В този смисъл Определение № 47 от 29.01.2015 г. по ч.пр. д. № 6919/2014 г. на Върховен касационен съд. Доколкото претенцията по сметки е уважена, М. Д. следва да бъде осъдена да заплати на Х. Д. и на Ц. К. разноски за адвокатски хонорар. Доколкото от страна на процесуалните представителни не е представена разбивка на хонорарите, каква част от заплатеното възнаграждение е за делбеното производство във втора фаза и каква част е за претенцията по сметки, съдът приема че за нея се дължи възнаграждение в размер на по 600лв. за всеки един от адвокатите, доколкото всеки от ищите е представляван от отделен адвокат.

Съгласно чл. 355 от ГПК М. Д. следва да бъде осъдена да заплати на Х. Д. и Ц. К.

частта от платените от тези съделители разноски за изготвяне на заключение по основната и допълнителната експертизи, които се припадат на дела и в прекратената съсобственост, както и по отношение на задачата касаеща претенцията по чл.31, ал.2 ЗС.

Съгласно чл. 355 от ГПК страните дължат държавна такса за делбеното производство в размер на 4% от стойността на имота, допуснат до делба (установена по делото в размер на 234445 лв.), съразмерно на квотите им в прекратената съсобственост.

Държавната такса, дължима за разглеждане на претенциите по сметки, предявена от Х. Д. и Ц. К. е в размер на 252лв. Същата с оглед изхода на спора следва да се внесе от М. Д..

При изложените мотиви, Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ПОСТАВЯ В ДЯЛ** на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК на М. В. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* следния допуснат до делба недвижим имот: апартамент \*, находящ се в \*\*\* със застроена площ от 87,56 кв.м. представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*, намиращ се в сграда с идентификатор \*\*\* при съседни на имота, апартаменти с идентификатори: на същия етаж \*\*\*.32, \*\*\*.12, под обекта – \*\*\*.28 и над обекта \*\*\*.34., **ПРИ УСЛОВИЕТО** в шестмесечен срок от влизане на решението в сила да заплати на Ц. А. К., с ЕГН \*\*\*\*\* сумата **88356,36лв** лв., ведно със законната лихва от датата на влизане в сила на решението до датата на плащането на сумата и на Х. А. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от **58391,51лв** ., ведно със законната лихва от датата на влизане в сила на решението до датата на плащането на сумата.

**ОСЪЖДА** М. В. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на Ц. А. К., с ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл.31,ал.2 ЗС сумата от 4620лв. обезщетение за лишаване от правото на ползване на следния съсобствен недвижим имот недвижим имот: апартамент \*, находящ се в \*\*\* със застроена площ от 87,56 кв.м. представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*, намиращ се в сграда с идентификатор \*\*\* при съседни на имота, апартаменти с идентификатори: на същия етаж \*\*\*.32, \*\*\*.12, под обекта – \*\*\*.28 и над обекта \*\*\*.34 за периода от 13.08.2021г. до 22.05.2023г. ведно със законната лихва от датата на получаване на поканата до окончателното изплащане на вземането, както и на основание чл.78,ал1 ГПК сумата от 1104,20лв. разноски по делото.

**ОСЪЖДА** М. В. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на Х. А. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл.31,ал.2 ЗС сумата от 1680лв. обезщетение за лишаване от правото на ползване на следния съсобствен недвижим имот недвижим имот: апартамент \*, находящ се в \*\*\* със застроена площ от 87,56 кв.м. представляващо самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*, намиращ се в сграда с идентификатор \*\*\* при съседни на имота, апартаменти с идентификатори: на същия етаж \*\*\*.32, \*\*\*.12, под обекта – \*\*\*.28 и над обекта \*\*\*.34 за периода от 13.08.2021г. до 22.05.2023г. ведно със законната лихва от датата на получаване на поканата до окончателното изплащане на вземането, както и на основание чл.78,ал1 ГПК сумата от 1004,20лв. разноски по делото.

**ОСЪЖДА** Ц. А. К., с ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл.355 ГПК да заплати по сметка на СРС сумата от 3534,25лв. – държавна такса.

**ОСЪЖДА** Х. А. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл.355ГПК да заплати по сметка на СРС сумата от 2335,66лв. – държавна такса.

**ОСЪЖДА** М. В. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл.355 ГПК да заплати по сметка на СРС сумата от 3759,89лв. – държавна такса.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_