

РЕШЕНИЕ

№ 100

гр. Търговище, 14.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ТЪРГОВИЩЕ, XI СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Йоханна Ив. Антонова

при участието на секретаря Стела Й. Йорданова
като разгледа докладваното от Йоханна Ив. Антонова Гражданско дело № 20233530100551 по описа за 2023 година

Производството е за делба на недвижим имот, във фазата по извършване на делбата.

С влязло в сила решение № 432/23.08.2023г. пост. по делото, съдът е допуснал съдебна делба между Н. С. Н. с ЕГН ***** от ***** и В. С. Н. с ЕГН ***** от ***** , на следните **НЕДВИЖИМИ ИМОТИ: 1. Самостоятелен обект в сграда-жилище** с адм. адрес ***** , с площ от 124кв.м., имот с ид. 73626.507.332.3.19, при съседни: на същия етаж-73626.507.332.3.18, под обекта 73626.507.332.3.17, над обекта 73626.507.332.3.21, ведно с изба № 2 със светла площ от 10,00кв.м., при съседни:изток-изба № 1 на Т.Т. и Б.Т., запад-изба № 3 на С.Г. и Р.Г., юг-общ коридор и север-двор, ведно с таванска стая със светла площ от 18кв.м. при съседни:изток-таванска стая на Й.Й., запад-таванска стая на Т.Т. и Б.Т., север –коридор, юг-двор, отразен в Схема № 15-1784/03.01.2023г., изд. от СГКК Търговище като имот с ид.73626.507.332.3.19, построен в сграда с ид. 73626.507.332.3, разположена в ПИ с ид.73626.507.332, като имотът е отразен с площ от 124,00кв.м., при съседни :на същия етаж-73626.507.332.3.18; под обекта - 73626.507.332.3, над обекта-73626.507.332.3.21, и **2. самостоятелен обект в сградата-гараж** с ид 73626.507.332.3.11 със светла площ от 16кв.м., отразен в Схема № 15-1782/03.01.2023г., изд. от СГКК Търговище като гараж с ид. 73626.507.332.3.11, построен в сграда с ид. 73626.507.332.3, разположена в имот с ид.73626.507.332, като гаражът е с площ от 16,00кв.м., при съседни: на същия етаж-73626.507.332.3.10, 73626.507.332.3.12, под обекта –няма, над обекта-73626.507.332.3.17.2, **ведно** с 13,05/100ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавен ПИ с ид73626.507.332, които имоти са описани по-

подробно в НА за собственост върху жилище строено на държавно място от ЖСК № 187, том I, дело № 149/1974г. на РС Търговище и НА за покупко-продажба на недвижим имот *****. по описа на нотариус П. А.ова рег.№ 496 с район на действие РС Търговище, **ПРИ КВОТИ: 1/6 ид.ч. за Н. С. Н. с ЕГН ***** от ***** и 5/бид.ч. за В. С. Н. с ЕГН ***** от *******, на осн. чл. 344,ал.1 от ГПК във вр. с във вр. с чл. 69,ал.1 от ЗН и чл. 34 от ЗС и решението е влязло в законна сила.

В първото съдебно заседание във втора фаза процесуалния представител на ответницата адв.А. М.-ТАК е направил искане за възлагане на имотите на ответницата по реда на чл. 349 от ГПК, като съдът е поставил искането на разглеждане, както и претенция за извършени подобрения в имота, уточнени с последваща молба и извършени в периода от 2009г. до 2020г., както следва: През 2009 г. е извършен ремонт на хола, изразяващ се в:циклене и лакиране на паркета;смяна на дървената дограма с PVC дограма;шпакловане на стените и тавана;боядисване с латекс на стените и тавана ;поставяне на изолация на външната стена от вътрешната страна , като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 2200 лв.През 2014 г. е извършен ремонт на кухнята, изразяващ се в:къртене на лята мивка и плочки;премахване на дъските на съществуващото дюшеме от пода;замазка на пода;поставяне на ламиниран паркет на пода;шпакловане на стените;поръчка, изработване и монтиране респ. вграждане на кухненски шкафове и мивка-алпака;поставяне на изолация на външната стена от вътрешната страна и -смяна на дървената дограма с PVC дограма , като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 3300 лв.През 2014 г. е извършен ремонт на северната тераса, изразяващ се в:поставяне на PVC дограма;поставяне на изолация;боядисване с латекс;шпакловка на стената преди боядисване с латекс (което е пропуснато при първоначалното формулиране на отделните подобрения), като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 1200 лв.През 2015 г. е извършен ремонт на всекидневната стая, изразяващ се в: циклене на паркета;лакиране на паркета;шпакловане на стените и тавана;боядисване с латекс на стените и тавана, като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 700 лв.През 2015 г. е извършен ремонт на спалнята, изразяващ се в: циклене на паркета;лакиране на паркета;поставяне на P V C дограма;шпакловане на стените и тавана;лепене на тапети на стените;поставяне на изолация на външните стени на стаята от вътрешната страна, като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 1700 лв.През 2015 г. е извършен ремонт на коридорите в апартамента, изразяващ се в: -циклене на паркета;лакиране на паркета;боядисване с латекс на стените и тавана, като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 300 лв.През 2017 г. е извършен ремонт на голямата южна тераса, изразяващ се в: -поставяне на изолация;боядисване с латекс;шпакловка на стената преди боядисване с латекс (което е пропуснато при първоначалното формулиране на отделните подобрения), като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 1000

лв. През 2020 г. е извършен ремонт на детската стая, изразяващ с в: циклене на паркета; лакиране на паркета; поставяне на Р V С дограма; шпакловане на стените и тавана; боядисване с латекс на стените и тавана; поставяне на изолация на стената към терасата от вътрешната страна, като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 1700 лв. През 2020 г. е извършен ремонт на входната и интериорните врати в апартамента, изразяващ се в: лакиране на входната врата на апартамента и боядисване на интериорните врати на следните помещения: всекидневна, кухня, хол, детска, дневна, спалня, втора спалня, баня и тоалетна - общо 10 врати., като всички тези подобрения като материали и личен труд на ответницата и нейния син възлизат на 200 лв., или общо са вложени средства за материали и труд в размер на 12 300 лв., като описаните подобрения са извършени с личен труд на ответницата и нейния син П.Б.И., с изключение на поставените PVC дограми и кухненски шкафове, които са произведени и монтирани от лицата-производители В тази връзка, ищцовата страна е въвела възражение за погасяване на част от претенцията по давност, като ищецът е предявил претенция по сметки за заплащане на обезщетение за лишаването му от ползване на жилището и гаража, поставена на разглеждане в процеса. В хода на устните състезания процесуалния представител на ищеца адв.Н. Ф.-ТАК пледира за възлагане на делбените имоти на ответницата при наличие на предпоставките за това, за уважаване на претенцията на ищеца по сметки и за произнасяне по претенцията на ответницата за подобрения, при съобразяване в възражението на ищеца за погасяването ѝ по давност. Процесуалният представител на ответницата адв.А. М.-ТАК пледира за възлагане на делбените имоти на ответницата, за уважаване на претенцията по сметки за подобрения, както и за отхвърляне на претенцията по сметки на ищеца, доколкото същият не е бил възпрепятства да ползва имота; и двете страни не претендират разноски.

От представените по делото удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице от 13.10.2023г. от СлВП Търговище и удостоверение за облагаеми имуществата и деклариран данни по ЗМДТ от 04.10.2023г. от Община Търговище се установява, че ответницата няма други имоти, а от удостоверение за постоянен адрес № 16900/04.10.2023., изд. от Община Търговище се установява, че ответницата е с постоянен адрес в *****, считано от 17.10.2001г., който е админ. адрес и на делбения имот, а от препис-извлечение от Акт за смърт се установява, че общият наследодател С.С. е починал на 02.02.2003г., при което следва да се приеме, че претендираните подобрения в имота са извършени след смъртта на общия наследодател. По делото е назначена и СТЕ, като е представено заключение, съобразно което пазарната стойност на жилището е в размер на 156 300лв., а на гаража-16 575лв. и двата имота са неподеляеми съобразно площта им и квотите на страните. В съдебно заседание по възражение на ищцовата страна, съдът е назначил допълнителна СТЕ, която да вземе предвид и пазарните аналози на подобни имоти, както и стойността им, съобразно вписванията в СлВп Търговище, като с представеното заключение вещото лице посочва пазарна стойност на жилището в размер на 161 250лв. съобр. пазарните аналози и

133 050лв. от СлВп, а на гаража-16 500лв. по аналози от СлВп. От заключението по назначената СТЕ относно подобренията, извършени в имота и пазарния наем на жилището и гаража, неоспорено от страните се установява, че за периода от 01.07.2019г. до 01.08.2023г. пазарният наем на жилището за целия период за 1/6 ид.ч. от него е в размер на 3 644лв. а за същия период за 1/6 ид.ч. от гаража наемът е 470,67лв., като стойността на направените подобрения в апартамента, след приспадане на овехтяването е в размер на 9 392,04лв., които подобрения са увеличили стойността му с 10 000лв. и подобренията по вид и време на извършване са приложени в табличен вид в заключението и отговарят на заявените от ответната страна. От покана, изпратена от ищеца до ответницата и получена от нея на 01.07.2019г. се установява, че ищецът е поканил ответницата да му заплаща сума в размер на 70лв. наем за лишаване от ползването на имота. По делото са представени и доказателства за извършените подобрения в имота, от които се установява, че с договор от 25.06.2014г. ответницата е поръчала изработка и монтаж на кухненски шкафове с термоплот и вградена мивка; с договори от 22.05.2014г., от 08.06.2014г. и от 26.07.2015г. същата е поръчала изработка, доставка и монтаж на дограма –прозорци и врати, приложени са и стокови разписки за закупени строителни материали-разредители, лакове, бои, лепила за плочки и др., подробно описани и в заключението на вещото лице. С протоколно определение от 15.02.2024г., постановено по делото, съдът е допуснал изменение в размера на претенцията за заплащане на обезщетение за лишаване от ползване, от 3 430лв. на 4 114,67лв. общо наем за жилището и гаража.

По делото са ангажирани и гласни доказателства, като св.С.М.П.-сърбрен родственик на страните по делото твърди, че първоначално Н. е живял в жилището, а след това в него заживяла и сестра му, като двамата имали битови пререкания, при което Н. напуснал апартамента. Св.П.Б.И.-син на ответницата и племенник на ищеца твърди, че с майка си живее в този апартамент откакто се помни, а вуйчо му е живял също там до към 1990г., като го напуснал тъй като придобил собствено жилище. Твърди още, че ищецът винаги е можел да дойде в имота, дори е имал ключ от жилището, който му бил даден от ответницата още преди години(обстоятелство, неоспорено от ищцовата страна), но не е проявявал желание да посещава имота, а отношенията им не били близки.

При така установеното от фактическа страна, съдът достига до следните правни изводи:

По способа за извършване на делбата, съдът, като взе предвид поставеното на разглеждане искане за възлагане на имота от страна на ищите, приема следното: Възлагателната претенция е своевременно заявена в срока по чл. 349,ал.4 от ГПК, като по съществото ѝ съдът приема същата за основателна, доколкото ,видно от представените по делото доказателства, ответницата отговаря на изискванията по чл. 349,ал.2 от ГПК, а именно-живяла е в имота към момента на смъртта на общия наследодател и няма друго жилище, поради което и предвид обстоятелството, че ищцовата страна не оспорва искането за възлагане, същото следва да бъде уважено, като в дял на ответницата се предоставят делбения имот и гаража, като същата следва да заплати на ищеца уравнение на неговия дял,

на осн. чл. 349,ал.2 от ГПК. Относно пазарната стойност на жилището и гаража, съдът приема следното: По делото са приложени първоначална и допълнителна СТЕ като съобр. първата, пазарната стойност на жилището е в размер на 156 300лв., а на гаража-16 575лв., а съобр. второто заключение, включващо и пазарни аналози, пазарната стойност на жилището е в размер на 161 250лв. съобр. пазарните аналози и 133 050лв. от СлВп, а на гаража- 16 500лв. по аналози от СлВп.Съдът, отчитайки обстоятелството, че допълнителното заключение е по-подробно, обективно и пълно приема, че следва да кредитира същото, като приема, че пазарната стойност на жилището е 161 250лв., а на гаража- 16 500лв.С оглед на това, ответницата следва да заплати на ищеца уравнение на неговия дял в двата имота в размер на 26 875лв. за жилището и 2 750лв. за гаража или общо 29 625лв.

По претенцията по сметки, предявена от ответниците, съдът приема следното: Искането на ответниците е за заплащане на припадащата се част от ищеца на извършените в жилището подобрения, които претендират в размер на 12 300лв. като ищецът е въвел възражение за погасяване на вземанията по давност, като по тази претенция съдът приема следното: По делото не е спорно, че ответницата-като съсобственик и синът ѝ са извършили подобренията в имота, като липсват доказателства за това ищецът да е бил съгласен с извършването на посочените по-горе СМР в имота, нито да се е противопоставил, като не е спорно и обстоятелството, че доколкото ответницата живее в този имот, то несъмнено подобренията ползват и нея, т.е. предприети са били и в неин собствен интерес, поради което съдът приема, че в случая е приложима хипотезата на чл. 61,ал.2 от ЗЗД, при което другият съсобственик- ищецът, отговаря само до размера на обогатяването си – тоест – за по-малката сума между направените разходи (стойността на подобренията) и увеличената стойност на подобрения имот. От заключението по назначената СОЕ, неоспорено от страните се установява ,че всички претендирани СМР за извършени в жилището, като стойността им след приспадане на овехтяването е в размер на 9 392,04лв., които подобрения са увеличили стойността на жилището с 10 000лв., при което съдът следва да се произнесе по възражението на ищеца по чл. 110 от ЗЗД.В случая релевантно за решаване на въпроса дали вземането за подобрения е погасено по давност е обстоятелството ,че се касае до искане по чл. 61,ал.2 от ЗЗД, което по своята същност е облигационна претенция, при което давността тече от момента на извършване на съответните СМР, в която връзка възраженията на процесуалния представител на ответницата са неоснователни.Доколкото подобренията са извършвани в продължение на няколко години, то до депозирането на исковата молба през 2023г. са погасени по давност вземанията за подобрения, извършени през периода 2014г.-2017г. , на осн. чл. 110 от ЗЗД.Не са погасени по давност вземанията за подобрения, извършени през 2020г., които, съобр. заключението на вещото лице са в размер на 1098,50лв. разходи за материали и труд, като приносят им в увеличената стойност на имота е 1645,40лв. Така по-малката от двете суми се явява стойността на разходите за материали и труд, като от нея ищецът следва да заплати на ответниците припадащата му се част от 1/6 ид.ч. или 183,08лв., на осн. чл. 61,ал.2 от ЗЗД, като за разликата над тази сума и до пълния предявен размер от 1900лв. претенцията следва да се отхвърли, като неоснователна, **на осн. чл. 61,ал.2 от ЗЗД.**

По предявената претенция по сметки от страна на ищеца за заплащане на обезщетение за лишаване от ползването на имотите, която след допуснатото изменение на искането до размер от 4 114,67лв. общо наем за жилището и гаража, съдът приема следното: В ТР№ 129 от 30.VI.1986 г., ОСГК е прието, че съсобственик, който ползва лично съсобствена вещ дължи обезщетение на другия съсобственик, който е лишен от възможността да използва общата вещ, по реда на чл.31, ал.2 ЗС след писмено поискване, но размерът на обезщетението, което дължи съсобственикът, който сам си служи с нея, на другия съсобственик, който е лишен от тази възможност, се определя като се държи сметка за начина на използване преди възникване на съсобствеността, състоянието на същия при възникване на съсобствеността и към момента, когато се търси обезщетение за ползата и др. Такова разрешение е дадено и в постановените по реда на чл.290 ГПК решение от 11.01.2011г. по гр.д.№1385/2009г. III г.о. на ВКС и решение от 12.04.2010г. по гр.д. №912/2009г. IV г.о. на ВКС, в които е прието, че разпоредбата на чл.31 ал.2 ЗС съставлява право и имуществен коректив за онзи от съсобствениците на една обща вещ, които е лишен от възможността да я ползва според нейното предназначение и според онзи обем права, които същият притежава в съсобствеността. Източник на вземането е едно фактическо положение - реалното ползването на общата вещ, което обуславя разместване на имуществени блага между правните сфери на съпритежателите на една обща вещ по отношения на която всеки е титуляр на правото на собственост в определен обем, а ползването е в обем по-голям от притежаваните части на вещното право. Разпоредбата на чл.31 ал.2 ЗС се явява частен случай на общата забраната/ чл.59 ЗЗД/ едно лице да се облагодетелства за сметка на друго лице, като препятства макар и по силата на едно правомерно поведение възможността да се упражнява едно субективно материално право-правото на съсобственика да ползва своята част от имота. Прието е също така, че изискването за лично ползване означава пряко, непосредствено служене с веща от съсобственика, което изключва възможността за осъществяване на такова използване от трето лице. На следващо място, в множество решения на ВКС, напр. решение от 07.07.2010г. по гр.д.№231/2009г. на ВКС, IV г.о, е посочено, че всяка страна е длъжна да установи обстоятелствата, на които основава своите искания или възражения. Това означава, че всяка страна – ищец, ответник, трето лице – помагач, заинтересуваната страна и др., която прави твърдение (довод в исковата молба или жалба, и възражение), следва по несъмнен начин, с всички допустими от процесуалния закон доказателствени средства, да докаже това свое твърдение. В конкретния случай ищецът по искането по чл.31, ал.2 ЗС е този, който следва да докаже, че възпрепятстване е било налице, като ищецът следва да установи, че пречки за ползване на имота са били създадени именно от другия съсобственик. Доказателства, посредством които да се установи осъществяването на подобни факти и обстоятелства по делото следва да се представят от ищеца, а такива по настоящото дело липсват. Само обстоятелството, че същият е изпратил покана до ответницата да му заплаща наем на припадащата му се част от имота не променя този извод, тъй като не е установено по делото обстоятелството, че същият е бил възпрепятстван да ползва имота. Нещо повече,

от гласните доказателства е установено, че ищецът е имал ключ за жилището, даден му от ответницата преди години и това обстоятелство не е оспорено от ищцовата страна, обуславящо извод, че на ищеца е дадена възможност да ползва общата вещ заедно с ответницата, но той не се е възползвал от правото си, при което не е налице лишаване от ползване, а нежелание да се ползва. Поради това съдът приема, че ищецът не е установил по пътя на прякото и главно доказване че е бил възпрепятстван да ползва своята част от наследствените имоти, поради което искането за присъждане на обезщетение за лишаване от ползването на припадащата му се част от тях е неоснователно и следва да се отхвърли, **на осн. чл. 31, ал. 2 от ЗС.**

По разноските: Страните по делото не са претендирали разноски помежду си, но следва да заплатят по сметка на РСТ държавна такса върху стойността на дяловете си, като ищецът следва да заплати държавна такса върху дела си в делбеното имущество в размер на 1 075лв. за жилището и 110лв. за гаража или общо 1185лв., както и 50лв. върху стойността на подобренията, а ответницата да заплати държавна такса върху дела си в делбеното имущество в размер на 5 375лв. за жилището и 550лв. за гаража или общо 5925лв., **на осн. чл. 355 от ГПК във вр. с чл. 8 и чл. 10 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК.**

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОСТАВЯ В ДЯЛ НА В. С. Н. с ЕГН *** от**
******* Самостоятелен обект в сграда-жилище с адм.**
адрес *****, с площ от 124кв.м., имот с ид. 73626.507.332.3.19, при съсед: на същия етаж-73626.507.332.3.18, под обекта 73626.507.332.3.17, над обекта 73626.507.332.3.21, ведно с изба № 2 със светла площ от 10,00кв.м., при съсед: изток-изба № 1 на Т.Т. и Б.Т., запад-изба № 3 на С.Г. и Р.Г., юг-общ коридор и север-двор, ведно с таванска стая със светла площ от 18кв.м. при съсед: изток-таванска стая на Й.Й., запад-таванска стая на Т.Т. и Б.Т., север –коридор, юг-двор, отразен в Схема № 15-1784/03.01.2023г., изд. от СГКК Търговище като имот с ид. 73626.507.332.3.19, построен в сграда с ид. 73626.507.332.3, разположена в ПИ с ид. 73626.507.332, като имотът е отразен с площ от 124,00кв.м., при съсед: на същия етаж-73626.507.332.3.18; под обекта - 73626.507.332.3, над обекта-73626.507.332.3.21, и **2. самостоятелен обект в сградата-гараж** с ид. 73626.507.332.3.11 със светла площ от 16кв.м., отразен в Схема № 15-1782/03.01.2023г., изд. от СГКК Търговище като гараж с ид. 73626.507.332.3.11, построен в сграда с ид. 73626.507.332.3, разположена в имот с ид. 73626.507.332, като гаражът е с площ от 16,00кв.м., при съсед: на същия етаж-73626.507.332.3.10, 73626.507.332.3.12, под обекта –няма, над обекта-73626.507.332.3.17.2, **ведно с 13,05/100ид.ч.** от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавен ПИ с ид. 73626.507.332, които имоти са описани по-подробно в НА за собственост върху жилище строено на държавно място от ЖСК № 187,

том I, дело № 149/1974г. на РС Търговище и НА за покупко-продажба на недвижим имот ***** по описа на нотариус П. А.ова рег.№ 496 с район на действие РС Търговище, **на осн. чл. 349,ал.2 от ГПК**, като

ОСЪЖДА В. С. Н. с ЕГН ***** от ***** да заплати на Н. С. Н. с ЕГН ***** от ***** стойността на неговия дял от 1/6 ид.ч. от имотите в размер на 26 875лв. за жилището и 2 750лв. за гаража или общо 29 625лв.

ОСЪЖДА Н. С. Н. с ЕГН ***** от ***** да заплати на В. С. Н. с ЕГН ***** от ***** сумата от 183,08лв. за извършени подобрения в имота, като за разликата над тази сума и до пълния предявен размер от 1900лв. отхвърля искането, като неоснователно, **на осн. чл. 61,ал.2 от ЗЗД**.

ОТХВЪРЛЯ претенцията по сметки на Н. С. Н. с ЕГН ***** от ***** против В. С. Н. с ЕГН ***** от ***** за сумата от 4 114,67лв. обезщетение за лишаване от ползването на делбените имоти, като неоснователно, **на осн. чл. 31,ал.2 от ЗС**.

ОСЪЖДА В. С. Н. с ЕГН ***** от ***** да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на РСТ държавна такса върху дела си в размер на 5 375лв. за жилището и 550лв. за гаража или общо 5925лв., **на осн. чл. 355 от ГПК във вр. с чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК**.

ОСЪЖДА Н. С. Н. с ЕГН ***** от ***** да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на РСТ държавна такса върху дела си в размер на 1 075лв. за жилището и 110лв. за гаража или общо 1185лв., както и 50лв. върху стойността на подобренията, **на осн. чл. 355 от ГПК във вр. с чл. 8 и чл.10 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК**.

Решението подлежи на обжалване по реда на чл. 351 от ГПК в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Окръжен съд – Търговище.

Съдия при Районен съд – Търговище: _____