

РЕШЕНИЕ

№ 1215

гр. Варна, 14.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Невин Р. Шакирова

Членове: Юлия Р. Бажлекова
мл.с. Александър В. Цветков

при участието на секретаря Галина Г. Славова
като разгледа докладваното от мл.с. Александър В. Цветков Въззивно гражданско дело № 20223100500126 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Срещу Решение № 262245/12.07.2021 г., постановено по гр. дело № 11031/2011 г. по описа на ВРС, в частта, с която Е. Я. Я. е осъден да заплати на Д. Я. Я. сумата от 110 364.25 лева, представляваща парично уравнение на дела на Е. Я. Я. за поставения в дял и изключителна собственост на Д. Я. Я. поземлен имот с идентификатор №10135.2564.1224 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници имоти №10135.2564.1218, №10135.2564.1223, №10135.2564.1225 и №10135.2565.25, с площ от 790 кв.м., урбанизирана територия, начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, ведно с построените в имота: 1) западна част от вилна сграда със застроена площ от 81.06 кв.м. по документ за собственост, а по скица – с площ от 90 кв.м., съставляваща по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна имот с идентификатор №10135.2564.1224.1 – сграда на два етажа, състояща се от първи етаж – входно антре, битова стая, хол, дрешник-килер, санитарен възел, масивно стълбище за втори етаж и втори етаж, състоящ се от входно антре, хол, стая с кухненска ниша, дрешник, баня-тоалет, тераса, при граница сграда с идентификатор №10135.2564.1224.2 и 2) източна част от вилна сграда с площ от 57.23 кв.м. по документ за собственост, а по скица – с площ от 67 кв.м., съставляваща по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна имот с идентификатор №10135.2564.1224.2 – сграда на два етажа, състояща се от първи етаж – дневна, килер, масивна стълба за втори етаж, баня, тоалет и втори етаж, състоящ се от входно антре, дневна и тераса, при граница сграда с идентификатор №10135.2564.1224.1, на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК, са постъпили следните жалби:

1.) Въззивна жалба, подадена от Д. Я. Я., чрез процесуален представител адв. М. Р., с която се претендира определената на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК сума за уравниване на дела му в размер на 110 364.25 лева да бъде увеличена до размера, определен с изготвената СТЕ с вещо лице инж. М. А.

С депозираната жалба е изложено становище за неправилност на обжалваното съдебно решение, като постановено в протИ.речие с материалния закон и при допуснати съществени процесуални нарушения, както и че същото е необосновано. Въззивникът сочи, че определената от районния съд сума за уравниване на дела му е силно занижена, тъй като при констатирано съществено различие в заключенията на двете СТЕ по отношение на пазарна стойност на процесните имоти, първоинстанционният съд е взел средноаритметичната стойност, определена от двете експертизи, вместо да изложи аргументи кое от двете заключения кредитира и защо. Соци, че изложеното се намира в протИ.речие с изискванията на процесуалния закон, който не допуска възприетия от Варненския районен съд подход и двете експертизи да бъдат кредитирани, тъй като поне едната от тях очевидно е недостатъчно обоснована и възниква основателно съмнение в нейната правилност, по смисъла на чл. 201 от ГПК. Съдебното решение не би могло да се основава на необосновано или неправилно експертно заключение, а законът предвижда механизми за преодоляване на констатираното протИ.речие, които първоинстанционният съд не е използвал. Въззивникът излага твърдения още, че районният съд е следвало да кредитира заключението по единичната СТЕ, изготвена от в.л. М. А., тъй като същото е подробно мотивирано и обосновано. Действителната пазарна стойност на поделяемите имоти по него била определена на база метода на сравнимите продажби (сравними пазарни аналози), както по отношение на поземления имот, така и по отношение на сградата. Използвани са пет аналога по отношение на поземления имот и четири по отношение на сградите, като са приложени и съответните корекционни коефициенти, а по отношение на сградите - методът на вещната стойност. Соци, че районният съд сам е констатирал, че заключението на в.л. М. А. е по-обосновано, че при изготвянето му са ползвани повече аналози, и въпреки това на практика е кредитирал и двете заключения, определяйки по недопустим начина пазарната стойност като средноаритметичната стойност от оценките по двете експертизи. От друга страна жалбоподателят твърди, че заключението по тричленната СТЕ е очевидно необосновано в посочената част, тъй като методът на сравнимите продажби е бил използван единствено при определянето на пазарната равностойност на поземления имот, докато при определянето стойността на сградите е използван само подхода на разходите с метода на амортизираната възстановителна стойност (вещен метод). На практика вещите лица по тричленната експертиза определили пазарната стойност на сградите без да издирят пазарни аналози по отношение на продажната им цена на база офертни цени или действително извършени сделки, поради което само на това основание заключението им не следвало да бъде кредитирано. По изложените съображения моли за отмяна на решението в обжалваната част като определената сума за уравниване на дела му бъде увеличена до размера от 130 175.50 лева.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор от Е. Я. Я., чрез адв. И. В., с който оспорва жалбата и моли за нейното оставяне без уважение по подробни съображения за нейната неоснователност, касаещи действителната пазарна стойност на делбения имот, съответно дължимата сума за уравниване на дела на насрещната страна.

2.) Въззивна жалба, подадена от Е. Я. Я., чрез процесуален представител адв. И. В., с която се претендира определената на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК сума за уравниване на дела Д. Я. Я. в размер на 110 364.25 лева да бъде намалена до сумата от 87 129 лева.

В жалбата са изложени съображения за неправилност и немотивираност на обжалваното първоинстанционно решение. Въззивникът счита, че съдът неправилно е определил стойността на дела за уравниване на сумата от 110364.25 лева, като го е изчислил посредством средната стойност на заключенията по единичната и тройната експертизи. Последните са дали заключението си въз основа на различни методологии, като тази на тройната експертиза отразявала по-точно стойността на процесния имот. Единичната експертиза е дала оценка на база пазарни аналози, но са сравнявани единствено оферти за продажби на земя със сгради в подобна локация, но няма данни за извършени сделки на база на тези офертни цени. Отделно от това в единичната експертиза извършените от жалбоподателя подобрения в имота не били отделени, като по този начин ищецът

неоснователно се обогатявал от стойността на уравнилия дял. По изложените съображения претендира паричната равностойност за уравниване на дела на Диян Я. да бъде определена в размер на 87 129 лева, съобразно заключението на тройната СТЕ.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК не е постъпил отговор от насрещната страна.

3.) Подадена е още частна жалба от Е. Я. Я., чрез адв. И. В. срещу Определение № 265783/28.09.2021 г. постановено по гр. дело № 11031/2011 г. по описа на ВРС, с което е оставена без уважение молбата на жалбоподателя по чл. 248 от ГПК за изменение в частта за разноси Решение № 262245/12.07.2021 г., постановено по гр. дело № 11031/2011 г. по описа на ВРС, като не бъдат присъждани разноси за адвокатско възнаграждение по чл. 38, ал. 2 от ЗА в полза на адв. М. Р..

Частният жалбоподател излага твърдения, че осъществяването на безплатна правна помощ по чл. 38 от ЗА следва да бъде доказано чрез представеното пълномощно или с договора за правна помощ, в който се посочи основанието за предоставянето □. По тези съображения моли за отмяна на определението и изменение на първоинстанционното решение в посочения смисъл.

В срока по чл. 276, ал. 1 от ГПК не е постъпил отговор от насрещната страна.

В хода по същество процесуалният представител на въззивника Д. Я. отправя искане насрещната страна да бъде осъдена да му заплати сумата от 156 000 лева, съгласно заключението на допуснатата експертиза.

Пълномощникът на Е. Я. в пледоарията си по същество моли за уважаване на подадената от него въззивната жалба и оставяне без уважение на тази на другия съделител. В указания срок е депозирал писмени бележки, с които оспорва заключението на проведената допълнителна експертиза по делото и поддържа становището си по същество на спора. Счита, че справедливата стойност на дела на насрещната страна възлиза на 94 937.50 лева без ДДС, след приспадане на извършените в имота подобрения.

За да се произнесе, съдът съобрази следното:

Производството по делото е образувано пред Варненския районен съд въз основа на искова на молба на Д. Я. Я. срещу Е. Я. Я. за допускане и извършване на делба между съделителите при равни квоти на следните недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, спирка „Марек“, ул. „35-та“ №11, а именно: поземлен имот с идентификатор №10135.2564.1224 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, ведно с построените в имота: 1) западна част от вилна сграда със застроена площ от 81.06 кв.м. по документ за собственост, а по скица – с площ от 90 кв.м., съставляваща по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна имот с идентификатор №10135.2564.1224.1 и 2) източна част от вилна сграда с площ от 57.23 кв.м. по документ за собственост, а по скица – с площ от 67 кв.м., съставляваща по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна имот с идентификатор №10135.2564.1224.2.

С влязло в сила Решение № 440/05.02.2013 г., постановено по гр.д. № 11031/2011г., по описа на ВРС, съдът е допуснал делба на процесните недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, спирка „Марек“, ул. „35-та“ №11, а именно: поземлен имот с идентификатор №10135.2564.1224 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници имоти №10135.2564.1218, №10135.2564.1223, №10135.2564.1225 и №10135.2565.25, с площ от 790 кв.м., урбанизирана територия, начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, ведно с построените в имота: 1) западна част от вилна сграда със застроена площ от 81.06 кв.м. по документ за собственост, а по скица – с площ от 90 кв.м., съставляваща по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна имот с идентификатор №10135.2564.1224.1 – сграда на два етажа, състояща се от първи етаж – входно антре, битова стая, хол, дрешник-килер, санитарен възел, масивно стълбище за втори етаж и втори етаж, състоящ се от входно антре, хол, стая с кухненска ниша, дрешник, баня-тоалет, тераса,

при граница сграда с идентификатор №10135.2564.1224.2 и 2) източна част от вилна сграда с площ от 57.23 кв.м. по документ за собственост, а по скица – с площ от 67 кв.м., съставляваща по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна имот с идентификатор №10135.2564.1224.2 – сграда на два етажа, състояща се от първи етаж – дневна, килер, масивна стълба за втори етаж, баня, тоалет и втори етаж, състоящ се от входно антре, дневна и тераса, при граница сграда с идентификатор №10135.2564.1224.1, между СЪСОБСТВЕНИЦИТЕ Д. Я. Я. и Е. Я. Я. при КВОТИ по ½ идеална част за всяка от страните.

Във втората фаза по извършване на делбата са предявени претенции по чл. 349, ал. 2 от ГПК за възлагане на имотите и от двамата съделители.

Приета за съвместно разглеждане е още претенцията по сметки с правно основание чл.31, ал.2 от ЗС, предявена от Д. Я. Я. срещу Е. Я. Я. за заплащане на сумата от 18 500 лева, представляваща обезщетение за лишаването му от възможността да ползва собствената му 1/2 ид. част от допуснатите до делба недвижими имоти, представляващи ПИ 10135.2564,1221, обект с ид. 10135.2564.1221.1 и обект с ид.10135.2564,1221.2, за периода от 10.02.2011 г. до 06.03.2014 г. за общо 37 месеца в размер на 500 лв. месечно, на основание чл.346 от ГПК.

Предявена е още претенция по сметки с правно основание чл.74, ал.2 от ЗС от Е. Я. Я. срещу Д. Я. Я. за заплащане на сумата от 80 800 лева, представляваща увеличената стойност на имота, в резултат на извършени от него в качеството му на владеец подобрения, както и по чл. чл.12 от ЗН за заплащане на сумата от 65 000 лева, представляваща половината от увеличената стойност на имуществото на наследодателите, а именно половината от стойността на изградената през периода 1997 г. – 2000 г. източна част на сградата с идентификатор – точка 2, на основание чл.346 от ГПК.

С протоколно определение от 17.07.2015 г. производството по делото е спряно на основание чл. 229, ал. 1, т. 1 от ГПК, а след изтичане на шестмесечния срок - прекратено с Определение № 4732/25.04.2016 г.

Въз основа на постъпила молба от съделителя Д. Я. с Определение № 9606/19.09.2017 г. е постановено изваждане от архива на гр. д. № 11031/2011 г. по описа на ВРС и продължаване на съдопроизводствените действия.

Във фазата по извършване на извършване на делбата първоинстанционният съд се е произнесъл с Решение № 262245/12.07.2021 г., с което е поставил в дял и изключителна собственост на Е. Я. Я. реално неподеляемия процесен поземлен имот с идентификатор №10135.2564.1224, ведно със следните изградени в него сгради: 1) западна част от вилна сграда имот с идентификатор №10135.2564.1224.1 със застроена площ от 81.06 кв.м. по документ за собственост, а по скица – с площ от 90 кв.м., и 2.) източна част от вилна сграда с идентификатор №10135.2564.1224.2 с площ от 57.23 кв.м. по документ за собственост, а по скица – с площ от 67 кв.м, на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК

С обжалваната част от решението Е. Я. Я. е осъден да заплати на Д. Я. Я. сумата от 110 364.25 лева за уравниение на дяловете.

По отношение на исковете по сметки първоинстанционният съд се е произнесъл отхвърляйки в цялост насрещните претенции на двете страни, като в посочената част, както и в тази, с която е възложен процесният недвижим имот, решението е влязло в сила като необжалвано от страните на 09.11.2021 г.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните и нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна :

След влизане на първоинстанционното решение в частта относно възлагането на имота в полза на Е. Я., предметът на въззивна проверка е ограничен единствено до дължимото от съделителя парично уравниение на дела на насрещната страна.

При извършена делба по реда на чл. 349, ал. 1 и ал. 2 от ГПК, при която неподеляемото жилище е поставено в дял на единия съделител, дяловете на другите следва да бъдат уравниени с други имоти или в пари. Имотно уравнияване може да се извърши, когато броя на останалите страни в делбата отговаря на броя на останалите имоти, или когато останалите съделители са изразили съгласие за поставянето на недвижим имот в техен общ дял. В случай, че уравнияване в натура е невъзможно, дяловете се уравният с пари.

В настоящия случай в предметът на делбата не са включени други съсобствени имоти и не е възможно парично уравниение на дела на съделителя, в чиято полза е възложен делбения имот на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК. За да е налице пълно съответствие между получения от всеки един от съделителите дял с неговата квота, имуществото, предмет на поделяне, се остойностява според действителната му пазарна цена към момента на извършване на делбата и въз основа на тази цена се определя дължимото уравниение.

За установяване на справедливата пазарна стойност на имота по делото са изготвени четири съдебни експертизи. Прекратяването на съдебното производство по делба във втора фаза не проявява типично прекратително действие, тъй като делата, по които вече е допусната делба, на основание чл. 60, ал. 2 от ПАС следва да бъдат извадени от архива на съда и да продължат под същия деловоден номер за по-нататъшен ход. Извършените процесуални действия от страните и съда, както и събраните доказателства запазват своята релевантност и не е налице необходимост за тяхното повторно извършване. Поради изложеното, изготвената преди внасянето на делото в архива СТЕ от инж. П. М. следва да бъде ценена като процесуално годна наравно с останалите три експертизи, изготвени в хода на съдебното производство. Даденото от вещото лице заключение по проведената експертиза е, че пазарната стойност на поземления имот заедно с двете постройки с идентификатори №№1224.1 и 1224.2 е на стойност **327 350 лева** към датата на изготвянето – 06.07.2015 г.

Вещото лице е защитило експертното си становище в открито съдебно заседание като е посочило, че използвайки методите на пазарните аналози, приходната стойност и вещната стойност, паричната оценка на вилната сграда възлиза на 278 930 лева, а на поземления имот на 48 420 лева. Описаните шест пазарни аналога отразяват офертни цени, коригирани със съответен коефициент, отразяващ сходността на обекта. Не са използвани данни за извършени сделки, тъй като такива не се установени в проверявания период.

При първоинстанционното разглеждане на делото е проведена втора СТЕ с вещо лице инж. М. А., при която вещото лице е определило справедлива пазарна стойност на поземления имот от 67 199 лева, а на вилната сграда в размер на 199 864 лева, като закръглената обща стойност след превалутиране на сумите от евро в лева е определена на **267 064 лева** за земята с изградените в нея постройки. В съдебно заседание вещото лице същото е уточнило, че за определяне на посочената стойност при използване на метода на пазарните аналози са използвани офертни цени, които са били намалени с 10%, при отчитане на атрактивността на района. Заявило е, че не са намерени реално сключени сделки, поради което и такива не е могло да бъдат съобразени при изготвяне на оценката.

Оспорване на определената в този размер пазарна стойност на имота е извършено единствено от съделителя Д. Я., като въз основа на него е допусната повторна тричленна съдебно-техническа експертиза със същата задача. Вещите лица по нея М. М., инж. Лилия Д. и инж. С. П. са дали заключение, че при прилагане на методч на пазарните аналози и на възстановителната стойност /вещен метод/ справедливата пазарна стойност на имота заедно с построените в него сгради възлиза общо на 174 258 лева, от които 90 858 лева за поземления имот и 83 400 лева за сградите. С оглед поставянето на отделен въпрос относно подобренията в делбения имот, същите са посочени отделно и не са включени в оценката. Същите са на стойност от 5 435.77 лева, следователно общата увеличена стойност на недвижимия имот съгласно заключението възлиза на **179 695 лева**.

Съгласно задължителните постановки на т. 3 от Тълкуватлено решение № 1/2013 г. на ОСГТК при въведено оплакване за допуснато от първата инстанция процесуално

нарушение, от което може да се направи извод, че делото е останало неизяснено от фактическа страна, или за необоснованост на фактическите изводи, въззивният съд е длъжен да допусне провеждането на експертиза служебно.

С оглед факта, че и двете страни поддържат възражения за необоснованост на съдебното решение, и в същото време оспорват съответно единичната и тричленната СТЕ, като заключенията между двете се различават съществено относно извода за пазарната стойност на допуснатия до дебела имот, то настоящият въззивен съдебен състав е допуснал провеждането на допълнителна съдебно-техническа експертиза, която да определи пазарната стойност на имота към датата на влизане в сила на първоинстанционното решение в частта, с която е разпределен реалния дял – 09.11.2021 г., при извършване на оценката в два варианта – с включената стойност на подобренията, извършени в имота от сънаследника, и в случай, че същата бъде изключена.

От изготвеното от вещите лица заключение, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено, се установява, че през изследвания в експертизата период се наблюдава засилен интерес към жилища и имоти, а търсенето е в превес над предлагането, поради което срокът за реализация на имот е под 12 месеца. Процесният недвижим имот е ситуиран в много добра екологична обстановка без замърсители, с висока чистота на въздуха и водите. Той се намира в урбанизирана територия в гр. Варна, район Приморски, и е с площ от 790 кв.м. Западната част на сградата е монолитно построена, с носещи тухлени зидове със стоманобетонни колони, греди и покривна плоча, дървен гредоред на между етажите. Стените външно и вътрешно са измазани с вароциментов разтвор, частично с топлоизолация и силикатна мазилка. Покривът е плосък с листова, битумна хидроизолация. Функционално се състои от: на първи етаж - входно антре, две стаи, коридор с изход към западен двор; на втори етаж: покрита тераса, дневна с кухненски бокс, коридор, килер, спалня, баня/тоалет. Извършени са следните довършителни работи: подови настилки от теракот, дървено дюшеме, стени и тавани - измазани, тапети, латекс, дограми: прозорци дървени и PVC.

Източната част от вилната сграда е изградена по монолитен начин с носещи тухлени зидове, със стоманобетонни колони, греди и плочи. Стените външно и вътрешно са измазани с вароциментов разтвор, външна топлоизолация и силикатна мазилка. Покривът е плосък с листова, битумна хидроизолация. Функционално се състои от: на първи етаж - дневна с килер, коридор и стълбище за втори етаж; втори етаж - коридор, спалня, баня/тоалет, балкон. Довършителни работи: подови настилки с теракот, ламинат, стени и тавани - измазани, тапети, латекс, дървени дограми.

Дворното място е добре аранжирано и озеленено. Имотът е ограден с масивна ограда, облицована с полирани каменни плочи, пана от ковано желязо, монтирана е входна портална врата от ковано желязо и алуминиева щора с дистанционно задвижване.

Експертното заключение е определило пазарната стойност на поземления имот, използвайки утвърдените Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.2018 г., чрез приложението на Метод на амортизираната възстановителната стойност (вещен метод); Метод на посредственото сравнение (метод на пазарните аналози); Метод на разпределение (алокация), а значимостта на всеки метод е съобразена чрез прилагане на тежестни стойности (тежестен метод). При прилагане на посочените методи вещите лица са дали заключение, че пазарната стойност на поземления имот заедно с изградените в него сгради към 09.11.2021 г., ведно с извършените в него подобрения възлиза на **312 000 лева с ДДС**, докато стойността му при приспадане на подобренията е **227 850 лева с ДДС**.

При изслушването в открито съдебно заседание вещите лица уточняват, че стойността на поземления имот е определена на 114 700 лева по метода на пазарните аналози без да са включени в нея сградите. Изследвани са само реално сключени сделки с поземлени имоти, като НА са приложени към заключението. Вещото лице П. прави корекция, че за имот № 4 по НА № 190 записаният идентификатор следва да се чете 2185, а не записаният №7336. В него е посочено, че заедно с ПИ е прехвърлена постройка от 25 кв. м., но експертите са приели, че се касае за барака – временна постройка, за която е издавано

разрешение през 1967 – 1975 г. и няма остатъчна стойност, затова е изключена при оценката. При определяне на стойността на западната постройка с идентификатор № 1224.2 е прието, че разгънатата застроена площ в обекта в кв.м. е 128.73 кв.м., в която е включена и площта на първия надземен етаж. Неговата средна теренна линия е над тази на наклона и предвид това са го приели за нормален жилищен етаж, още повече, че е изнесен в предната си част на терен и горният етаж се явява тераса. По посочения начин бил възприет и от проведените други две единични експертизи по делото. Били извършени и контролни замервания, включително чрез електронна рулетка. Височината на първия етаж била 2.20 м. В документа за собственост и в кадастралните карти сградата също била отбелязана на 2 етажа, също както и при предходната тройна експертиза. По нормативи един сутеренен или полусутеренен жилищен етаж от 2.20 м. е с нормална височина. Иначе нормалният жилищен етаж трябва да е 2.50 за по стари постройки и 2.60 за ново строителство. Това се отнася за етажи над равнището на терена. В случая етажът в едната част е вкопан под нИ.то на терена, а в другата част излиза на кота 0. В другата част на сградата има вкопаване. Тъй като не е вкопана повече от 60 см., може да се приеме, че партер. Чрез методът на алокацията е изведен средна стойност на РЗП на кв.м. и въз основа на това се приеме, че в този район при тези стойности на ПИ се извеждат средно притеглени стойности на кв.м. Предвид изведената стойност в тази част от алокацията се прилага т.нар сравнителна стойност за сградата, като чрез метод се извежда, че сградата с РЗП е 253,91 е на стойност 211 617 лева. Всички стойности в експертизата са дадени с вкл. ДДС, освен стойността на подобренията.

Съдът кредитира изцяло даденото заключение, освен защото е обективно и компетентно изготвено и обосновано, още поради факта, че определя справедливата пазарна стойност на делбения имот към релевантния за производството момента, а именно датата на влизане в сила на първоинстанционното решение. Когато решението на първоинстанционния съд е обжалвано само в частта за дължимото парично уравнение, а в частта, с която е определено кой от съделителите какъв реален дял да получи е влязло в сила, паричното уравнение следва да бъде определено според стойността на делбеното имущество, като в посочения смисъл е и трайната съдебна практика, обективизирана например Решение № 266/17.10.2014 г. по гр. дело № 3333/2014 г. по описа на ВКС, I г.о., Решение № 1 от 13.07.2012 г. по гр. д. № 550/2011 г. на ВКС и Решение № 67 от 24.03.2016 г. по гр. д. № 5264 / 2015 г. на ВКС, I г.о. Съобразно изложеното, изготвената във въззивното производство допълнителна тричленна експертиза е определила справедливата пазарна цена на имуществото в момента на възлагането му на съделителя. Настоящият състав дава вяра именно на определената от вещите лица пазарна стойност, тъй като за изготвянето ѝ в пълнота са съобразни утвърдените стандарти за оценяване на Камарата на независимите оценители и са използвани приложимите методи за оценяване на имуществото. При приложение на Метода на пазарните аналози единствено в допълнителната тричленна СТЕ са изследвани действително извършени сделки с пазарни аналози, които съгласно заключението са аналогични на оценявания поземлен имот. В този смисъл са неоснователни възраженията на процесуалния представител на въззивника Е. Я., че в един от сравняваните парцели има изградена постройка, тъй като при защита на заключението си вещите лица са уточнили, че се касае за временна постройка – барака, със издадено разрешение от 1967 г., която няма остатъчна стойност и не влияе на стойността на поземления имот.

Неоснователни се явява и възражението, че изследваната западната сграда с идент. № 1224.2 неправилно е възприета като двуетажна, тъй като съобразно уточненията дадени от вещите лица в съдебното заседание първият етаж на постройката е измерен 2.20 м., но с оглед факта, че същият е партерен и е със средна кота над 60 см., поради което може да бъде определен като жилищен. В същото време, в документите за собственост и в кадастралните карти сградата е описана като двуетажна, така както е възприета и в четирите изготвени експертизи по делото. Площта и височината □ са измерени на място с електронна рулетка, като и трите вещи лица, така както и останалите пет вещи лица давали експертни заключения по делото, са категорични, че се касае за двуетажна жилищна сграда.

Използваните пазарни аналози и приложените оценителни методи, преценени с оглед

тежестни стойности, обуславят извода на съдебния състав, че изготвеното пред въззивната инстанция заключение най-обосновано, обективно и справедливо определя действителната пазарна стойност на делбеното имущество. Следва да се отчете, че определената от тримата експертиза стойност на имота, с изключен ДДС, почти напълно съответства на заключението дадено от вещото лице инж. М. А., което представлява допълнително основание да се приеме, че пазарната цена на имота е определена справедливо.

От друга страна обаче следва да се съобрази, че пазарната стойност на поземления имот и сградите е определена с вкл. ДДС, а доколкото не се касае за облагаема доставка на стоки, не са налице основания за начисляване на косвения данък върху цената. Нещо повече, съгласно 45, ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС освободена е доставката по прехвърляне на правото на собственост върху земя, учредяването или прехвърлянето на ограничени вещни права върху земя, както и на сгради или на части от тях, които не са нови. С оглед гореизложеното начисленият ДДС от 45 570 лева следва да бъде приспаднал от определената цена на поземления имот и постройките от 227 850 лева, като по този начин стойността им без ДДС възлиза на 182 280 лева. Към нея следва да бъдат прибавени и стойността на установените с експертизата подобрения в имота в размер на 84 150 лева без ДДС, или справедливата пазарна стойност на имота възлиза на общо 266 430 лева.

Неоснователни са възраженията на Е. Я., че стойността на извършените от него подобрения в имота следва да бъде приспаднала от пазарната му цена, тъй като с влязлата в сила част от обжалваното решение са отхвърлени претенциите по сметки на страната, с идентичен предмет. Редът за защита на съделителя по твърденията му за извършване на разноси, с които се е покачила стойността на делбения имот е изчерпан с отхвърлянето на исковете му по чл. 74, ал. 2 от ЗС и чл. 12 от ЗН. Недопустимо е при влязло в сила решение, с което същите са отхвърлени като неоснователни, заплащането на претендираното обезщетение да бъде постигнато чрез приспадане на цената на подобренията от стойността на имота, респективно от дължимото уравниение на дела на другия съделител.

С оглед всичко гореизложено справедливата пазарна стойност на поставения в индивидуален дял на Е. Я. делбен имот е **266 430 лева**, като делът на другия Д. Я. възлиза на **133 215 лева**, с която сума следва да бъде извършено уравнияване на дяловете между двамата, на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК.

Съгласно ал. 5 от цитираната разпоредба, когато уравниението е парично, то следва да се изплати заедно със законната лихва в 6-месечен срок от влизането в сила на решението за възлагане. Предвид постановките на Тълкувателно решение № 34 от 18.V.1971 г., ОСГК на ВС съдът е длъжен служебно да присъди законната лихва върху сумите, които наследникът дължи на останалите сънаследници за съответните части от стойността на неподеляемото жилище на основание чл. 288, ал. 2 и ал. 3 /отм./. Посоченото задължително тълкуване намира приложение и към актуалните редакции на разпоредбите на чл. 349 от ГПК, тъй като възлагането на неподеляем недвижим имот в полза на един от съделителите/сънаследниците е най-близък институт по правна характеристика на принудителна продажба на части от съсобствена вещ, налагащо приложение правилата на чл. 200 ал.3 ЗЗД относно дължимостта на лихвите.

С оглед всичко гореизложено, и доколкото съдът при определяне на размера на паричното уравниение е обвързан единствено от действителната пазарна стойност на имота, съделителят, в чиято полза е възложен имота Е. Я. следва да бъде осъден да заплати на насрещната страна Д. Я. сумата от 133 215 лева, ведно със законната лихва от влизане в сила на частта от първоинстанционното решение, с която същият е разпределен в негов дял, като обжалваното решение бъде отменено в посочената част.

По отношение на частната жалба:

Съобразно актуалната съдебна практика, която е цитирана и в обжалваното определение, за уважаване на искането по чл.38, ал.2 от ЗА е достатъчно по делото да е била осъществена правна помощ без данни за договорен в тежест на доверителя размер на възнаграждението по чл.36, ал.2 ЗА; заявление, че предоставената правна помощ е

договорена като безвъзмездна и липса на данни, които да го опровергават; отговорност на насрещната страна за разноси съобразно правилата на чл.78 от ГПК. Договорът за адвокатска услуга се сключва между клиент и адвокат, а писмената форма е за доказване - така т.1 на ТР № 6/2012г. ОСГТК на ВКС. Следователно, липсата на писмен договор не е пречка да бъде удостоверено в процеса постигнатото съгласие, че учредената с пълномощното процесуална представителна власт за адвокатска защита ще бъде предоставена безплатно. Договарянето на осъществяваната правна помощ като безплатна не се презюмира, а следва да бъде установено от данните по делото. Изявленията за наличие на конкретно основание за оказване на безплатна помощ по чл.38,ал.1 ЗА, обвързват съда и той не дължи проверка за съществуването на конкретната хипотеза.

При кумулативното прилагане на разпоредбите на чл.38 вр. с чл.36 ЗА /в хипотеза на представителство от пълномощник, в чието пълномощно не е вписано безплатно процесуално представителство, не е била договорена или заплатена сума за адвокатско възнаграждение и при поддържано от доверителя становище за безплатно правно съдействие/, липсата на доказателства за осъществявано безплатно процесуално представителство не води до неоснователност на искането за приложение на разпоредбата на чл.38,ал.2 от ЗА. Минималният размер, определим съгласно Наредбата, се гарантира винаги, в съответствие с принципа на възмездност на адвокатския труд дори при липса на договор. В хипотезите на чл.38,ал.1 ЗА предпоставка за плащането на минималния размер е единствено постановяване на позитивно за представляваната от адвокат страна решение - чл.38,ал.1 ЗА във вр. с чл.78,ал.1 ГПК, а интересите на насрещната страна не се явяват накърнени, тъй като недоказването на договорен размер на възнаграждение над гарантирания от Наредбата, е в ущърб на страната, имаща право на възмездяването му.

Процесуалният представител на Е. Я. в последното съдебното заседание при първоинстанционното разглеждане на делото е направил изявление, че е осъществил безплатна правна помощ, поради което е налице основанието за присъждане на възнаграждението по чл. 38 от ЗА, без да съществува задължение за представяне на писмен договор. От друга страна, при осъществена безплатна адвокатска защита, на основание чл. 38, ал. 2 от ЗА адвокатското възнаграждение следва да бъде присъдено на адвоката.

Предвид гореизложеното, определението, с което молбата по чл. 248 от ГПК е оставена без уважение подлежи на отмяна единствено в частта, с която е постановено разностите да бъдат заплатени в полза на страната, вместо в полза на адвоката, осъществил безплатното процесуално представителство. Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 262245/12.07.2021 г., постановено по гр. дело № 11031/2011 г. по описа на ВРС, в частта, с която Е. Я. Я., ЕГН *****, с адрес в гр.Варна, спирка „Марек“, ул.“35-та“ №11, е осъден да заплати на Д. Я. Я., ЕГН *****, с адрес в гр. Варна, кв.“Чайка“, бл.68, вх.И, ет.6, ап.17 сумата от 110 364.25лв. /сто и десет хиляди триста шестдесет и четири лева и 25 ст./, представляваща уравнение на дяловете, **КАТО ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА Е. Я. Я., ЕГН *****, с адрес в гр.Варна, спирка „Марек“, ул.“35-та“ №11, **ДА ЗАПЛАТИ НА** Д. Я. Я., ЕГН *****, с адрес в гр. Варна, кв.“Чайка“, бл.68, вх.И, ет.6, ап.17 сумата от 133 215 /сто и тридесет и три хиляди двеста и петнадесет/ лева, представляваща уравнение на дяловете им след прекратяване на съсобствеността върху имота, ведно със законната лихва от датата на влизане в сила на първоинстанционното решение в частта, с която е разпределен делбения имот – 09.11.2021 г. до изплащане на задължението.

ОТМЕНЯ Определение № 265783/28.09.2021 г. постановено по гр. дело № 11031/2011 г. по описа на ВРС, с което е оставена без уважение молбата на жалбоподателя

по чл. 248 от ГПК за изменение в частта за разноси Решение № 262245/12.07.2021 г., постановено по гр. дело № 11031/2011 г. по описа на ВРС, **КАТО ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

ИЗМЕНЯ, на основание чл. 248 от ГПК, Решение № 262245/12.07.2021 г., постановено по гр. дело № 11031/2011 г. по описа на ВРС в частта за разносите, като осъжда Е. Я. Я., ЕГН *****, с адрес в гр. Варна, спирка „Марек“, ул. „35-та“ №11 да заплати сумата от 896.28 лева, , представляваща разноси по претенциите по сметки, дължима на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК **в полза на адв. М. Б.ов Р.**, с адрес на кантора в гр. Варна, ул. „Александър Дякович“ № 45, вместо на страната Д. Я. Я., ЕГН *****.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____