

РЕШЕНИЕ

№ 14887

гр. С., 20.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 179 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА ИВ. КРАТУНКОВА**

при участието на секретаря Р.Д.

като разгледа докладваното от **ГЕРГАНА ИВ. КРАТУНКОВА** Гражданско дело № 20221110106001 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявен от „К.К.“ООД срещу **З. И. И., С. Д. И. и „Е.А.“ООД** иск за делба на следния недвижим имот: Поземлен имот с планоснимачен * с площ от 252 кв.м., при граници: от север- поземлен имот, идентичен с парцел 11-9, и поземлен имот, идентичен с парцел 111-10, от изток- улица Ч., от юг - имот с планоснимачен номер 20, и от запад - поземлен имот, идентичен с парцел XIV, ограден за ЖС, и поземлен имот идентичен с парцел 1-21, който поземлен имот съгласно Скица на поземлен имот № 15-645489-16.06.2021 г., издадена от длъжностно лице при служба СГКК-гр. С., въз основа на кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-45/09.07.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, представлява **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с кадастрален идентификатор № *** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка тридесет), последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е на 27.05.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. С., район ***, с площ от 250 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 11 (единадесет), квартал 529 (петстотин двадесет и девет), парцел IV (четвърти), при съседни: 68134.403.41 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка четиридесет и едно), *** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка тридесет и едно), 68134.403.355 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка триста петдесет и пет), 68134.403.29 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка двадесет и девет), 68134.403.28 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка двадесет и осем), 68134.403.27 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка двадесет и седем), при следните квоти 1/8 ид. част за ищеца, 1/8 идеална част ца „Е.А.“ООД и 6/8 идеални части за С. И. и З. И..

В срока за отговор по чл.131 ГПК ответниците **З. И. и С. И.** заявяват, че между страните е налице съсобственост върху процесния недвижим имот. Заявяват, че ищецът да установи обстоятелството съществува ли към настоящия момент отразената в скицата за ПИ № 15-645489-16.06.2021 г. жилищна сграда с идентификатор № ***.1 от 81 кв.м. и кой е

нейният собственик - предвид ППВС № 2/82 г., т.1, б."д" и б."е", че е недопустима делбата на съсобствен парцел, в който има сгради, които са изключени от съсобствеността и принадлежат на отделни собственици.

Ответникът „Е.А.“ООД дава становище за недопустимост на делбата, тъй като се иска допускане до делба на поземлен имот, който съвместно със съседен поземлен имот е общо урегулиран в самостоятелно УПИ IV-11, 20 в кв.529 по плана на гр.С., местност „ГГЦ-Зона Г-14" с площ от 509кв.м. съгласно дворищна регулация, утвърдена с решение №1 от 10.12.2001г. по протокол №32 на СО. Съгласно нормата на чл.14, ал.5 ЗУТ „В урегулираните с подробен устройствен план поземлени имоти регулационните линии по ал.3 ставата граници на имотите, когато подробният устройствен план е приложен по отношение на регулацията". Заявява, че липсват както данни, така и твърдения регулацията да не е приложена, поради което и следва да се приеме, че предмет на делбеното производство може да бъде само УПИ IV-11, 20 в кв.529 по плана на гр.С., местност „ГГЦ-Зона Г-14" с площ от 509кв.м. При условията на евентуалност заявява, че ищецът не притежава право на собственост върху процесния имот, като правото на собственост върху имота е разпределено между него и ответниците З. и С. И.. Отделно от горното заявява, че в него полза е изтекла кратка петгодишна давност върху $\frac{1}{4}$ идеална част от имота, което обстоятелство изключва възможността ищецът да притежава право на собственост върху части от имота.

Районният съд, преценявайки събраните по делото доказателства по реда на чл. 12 и чл. 5 от ГПК, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Видно от Постановление за възлагане на недвижим имот от 02.11.2017г. на ищецът „К.К.“ЕООД е възложена една четвърт идеална част от поземлен имот с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрена със Заповед РД -18-45/09.07.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота гр. С., район ***, идентичен с реална част от парцел № IV-11, 20, представляващ поземлен имот №11, в квартал №529 с площ от 252 кв.м.

От приложеното по делото Постановление за възлагане на идеални части от недвижим имот от 09.05.2019г. на ЧСИ О.М. по изпълнително дело № 20188460400261 се установява, че на ищецът „К.К.“ЕООД са възложени 6,25% идеални части от поземлен имот идентичен с реална част от парцел IV-11,20, находящ се в гр. С., ***, която реална част представлява поземлен имот с планоснимачен №11 от 252 кв.м.

Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №43, том V, рег. №7008, дело №658/2003г. на нотариус С.Т. с район на действие СРС З. И. И. и С. Д. И. са придобили право на собственост върху Едноетажна жилищна сграда, находяща се в гр. С., *** с площ от 43,26 кв.м. заедно с долепената до нея Едноетажна жилищна сграда с площ от 43,45кв.м., ведно със собствените си $\frac{3}{4}$ от 252/497 кв.м. идеални части от общите части на дворното място цялото с площ от 497 кв.м. съставляващо УПИ IV-11,20 от квартал №529 по плана на гр. С., местност „ГГЦ – зона Г-м“.

От приложеното по делото Постановление за възлагане на недвижим имот от 08.12.2014г., поправено с Постановление от 12.07.2018г. по изпълнително дело №20137830400356 се установява, че на „Е.А.“ООД са възложени $\frac{1}{8}$ идеални части от поземлен имот с пл.№11 с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрена със Заповед РД -18-45/09.07.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота гр. С., район ***, идентичен с реална част от парцел № IV-11, 20, представляващ поземлен имот №11, в квартал №529 с площ от 252 кв.м.

Видно от представената скица на процесния имот, „К.К." ООД е придобило $\frac{1}{4}$ от 25 % от правото на собственост с Постановление № 116 том CLXXXVII рег. 81030 дело 58615 от 30.11.2017 г. от СВ - С. и 6,25% от правото на собственост с Постановление № 38, том CXI рег. № 45213, дело 34380 от 16.07.2019 г., или „К.К." ООД е придобило общо 12,5 %, равняващи се на $\frac{1}{8}$ ид. части от имота.

Установява се от писмо от С.О., район Оборище, че имот с идентификатор *** по КККР, с

административен адрес: гр. С., ул. „Ч.“41 и имот с идентификатор *** образуват УПИ IV-11,20, в кв. 529 с площ 499 кв.м.

По делото по реда на чл.176 ГПК са изискани обяснения от ответниците З. И. и С. И., които заявяват, че процесният имот се ползва единствено от тях и не се ползва от другите съделители или трети лица. Посочват, че същият е заграден и в него освен тяхната къща няма друг имот.

Установява се от разпита на свидетелката Й.Г., че и е известно, че „Е.А.“ООД е придобила право на собственост върху част от процесния имот. След придобиването – през 2015г. са потърсени ответниците З. И. и С. И. и им е предложено застрояване на парцела, срещу обезщетение, но те са отказали.

От приложеното по настоящото дело, изпълнително дело №356/2013г. на ЧСИ И.Ч. – л.155 се установява, че е насрочена първа публична продажба на ½ ид. част от 63/509 ид. части от УПИ IV-11,20 в кв. 529 по плана на гр. С., ГГЦ – Зона Г -14.

При така установеното от фактическа страна, съдът от правна страна намира следното:

За да се уважи искът за делба, като се допусне прекратяването на възникналата съсобственост, следва да са налице следните материални и процесуални предпоставки (юридически факти): 1) ищите да са носители на съответна идеална част от правото на собственост върху процесния имот; 2) предметът на делбата да бъде годен обект на правото на собственост и 3) в производството по делба да участват като страни всички съсобственици, тъй като допускането и извършването на делбата без участието в процеса на всички съсобственици ще бъде нищожно - арг. чл. 75, ал. 2 ЗН, във вр. с чл. 34, ал. 2 ЗС.

Възражението на ответниците З. и С. И.и, касаят обстоятелството, че предвид ППВС №2/82г. т.1, б. „д“ и б. „е“, че е недопустима делба на съсобствен парцел, в който има сгради, които са изключени от съсобствеността и принадлежат на различни съсобственици.

Възражението е неоснователно. Налице е практика на ВКС обективизирана в Решение № 106 от 5.11.2018 г. по гр.д. № 3161/2017 г., I г.о. , решение № 380 от 15. 10. 2010 г. по гр. д. № 104/2010 г., 2 г.о., решение № 87 от 07. 07. 2011 г. по гр. д. № 825/2010 г., 2 г.о., решение № 476 от 7. 03. 2013 г. по гр. д. № 56/2012 г., 1 г.о.,, решение № 174 от 18. 10. 2016 г. по гр. д. № 1627/2016 г., 1 г.о. и др. - по въпрос и касаещ допустимостта на делбата на застроен урегулиран поземлен имот, ако не всички съсобственици на имота притежават отделни сгради или отделни обекти на собственост в сгради, построени в същия, и не е налице хипотезата на чл. 184, ал. 4 ЗУТ. С оглед приетото в нея делбата на съсобствен урегулиран поземлен имот е недопустима тогава, когато имотът е застроен и всички съсобственици на дворното място притежават в индивидуална собственост отделни сгради или отделни обекти на собственост в сгради, построени в имота. В посочената хипотеза имотът е загубил самостоятелния си характер, придобил е обслужващо предназначение спрямо сградите и представлява обща част по предназначението си. Делбата би била недопустима и тогава, когато не всички съсобственици притежават в индивидуална собственост отделни сгради или отделни обекти на собственост в сграда, но са налице предпоставките за приложение на чл. 183, ал. 4 ЗУТ, даваща възможност на съсобственика, непритежаващ отделен обект, да извърши застрояване без съгласието на съсобствениците, които притежават, започнали са или имат права за съответно строителство в имота на самостоятелен обект. В същия смисъл е и Решение № 2 от 2.02.2018 г. по гр.д. № 535/2017 г., I г.о. - допустима ли е делбата на съсобствено дворно място, когато върху нея има построена сграда – индивидуална собственост или в случай, че някой от съсобствениците на дворното място не притежава отделна сграда или самостоятелен обект в сградата. В нея се приема, че когато в съсобствен терен има построени сгради, които са собственост на различни съсобственици, но един от съсобствениците на терена не е собственик на построен в имота обект, искът за делбата на терена е допустим. Настоящият казус попада изцяло в хипотезата на формираната от ВКС трайна и непротиворечива съдебна практика. В конкретния случай е установено по делото, че в делбения имот е налице една единствена сграда, собственост на ответниците З. и С.

И.и, поради което съдът приема, че имотът не е със статут на обща част по смисъла на чл. 38 ЗС и делбата му е допустима.

По отношение на възражението на ответника „Е.А.“ООД за недопустимост на делбата, предвид обстоятелството, че процесният имот бил урегулиран съвместно със съседния имот с идентификатор *** и предмет на делбеното производство може да бъде единствено УПИ IV-11,20, в кв. 529. Възражението е неоснователно. С оглед разпоредбата на чл.34 ЗС всеки съсобственик има право да иска делба на съсобствена вещ, като съдът не може да откаже делба в случай, че е налице годен обект на правото на собственост.

По отношение на възражението на ответника, че притежава $\frac{1}{4}$ идеална част от правото на собственост върху процесния имот. Същото е неоснователно. Постановление за възлагане на недвижим имот от 08.12.2014г. е поправено с Постановление от 12.07.2018г. по изпълнително дело №20137830400356, като частният съдебен изпълнител е приел, че е налице очевидна фактическа грешка. Възраженията на ответника, че съгласно обявлението за публична продажба неин предмет е $\frac{1}{4}$ от правото на собственост не отговарят на действителността. От приложеното изпълнително дело става ясно, какъв е бил предметът на публичната продажба, като констатираната фактическа грешка е била отстранена по предвидения от закона ред. В допълнение следва да се има предвид и обстоятелството, че праводателят на „Е.А.“ООД – „Кей Ти Джи Билдинг груп“ЕООД е бил собственик на $\frac{1}{8}$ идеална част от имота, поради което правопреемникът няма как да придобие повече права от прехвърлителя му.

По отношение на възражението за изтекла в полза на „Е.А.“ООД придобивна давност за $\frac{1}{4}$ идеална част от процесния имот. Същото остана недоказано в настоящия процес. В ТР № 1/2012 г. на ОСГК на ВКС са дадени указания, че за да придобие по давност чуждите идеални части, съсобственикът, който упражнява фактическа власт върху вещта, трябва да превърне с едностранни действия държането им във владение; че тези действия трябва да са от такъв характер, че с тях по явен и недвусмислен начин да се показва отричане владението на останалите съсобственици; че завладяването на частите на останалите съсобственици трябва да се манифестира пред тях чрез действия, отблъскващи владението им и установяване на своене. Следва да се има предвид, че абстрактното понятие „преобръщане на държането във владение“ придобива конкретно съдържание в зависимост от особеностите на всяко разглеждано дело. При съвкупна преценка на всички доказателства по делото съдът решава дали са налице действия по промяна на държането във владение.

Не са налице доказателства, че от страна на ответника е манифестирано владение на общо $\frac{1}{4}$ идеални части от недвижимия имот, като ангажираните свидетелски показания не установяват горния факт. Напротив – установи се по делото, че единственото, което ответникът е направил е да предложи на С. и З. И.и да застроят имота, но след техния отказ, действия по осъществяване на фактическа власт не са предприемани.

Предвид гореизложеното съдът намира, че процесният имот е годен обект на право на собственост и подлежи на делба в настоящото производство. Квотите в съсобствеността се установяват от приетите по делото писмени доказателства и съвпадат с тези посочени от ищците в исковата молба.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ДОПУСКА извършването на съдебна делба между «К.К.»ООД, с ЕИК ***, З. И. И., с ЕГН *****, С. Д. И., с ЕГН ***** и «Е.А.»ООД, с ЕИК *** на следния недвижим имот: поземлен имот с планоснимачен * с площ от 252 кв.м., при граници: от север- поземлен имот, идентичен с парцел 11-9, и поземлен имот, идентичен с парцел 111-10, от изток- улица Ч., от юг - имот с планоснимачен номер 20, и от запад - поземлен имот,

идентичен с парцел XIV, ограден за ЖС, и поземлен имот идентичен с парцел 1-21, който поземлен имот съгласно Скица на поземлен имот № 15-645489-16.06.2021 г., издадена от длъжностно лице при служба СГКК-гр. С., въз основа на кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-45/09.07.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор № *** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка тридесет), последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е на 27.05.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. С., район ***, с площ от 250 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 11 (единадесет), квартал 529 (петстотин двадесет и девет), парцел IV (четвърти), при съсед: имот с идентификатор 68134.403.41 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка четиридесет и едно), имот с идентификатор *** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка тридесет и едно), имот с идентификатор 68134.403.355 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка триста петдесет и пет), имот с идентификатор 68134.403.29 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка двадесет и девет), имот с идентификатор 68134.403.28 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка двадесет и осем), имот с идентификатор 68134.403.27 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и три точка двадесет и седем) при делбени квоти:

- 1/8 идеална част за „К.К.“ООД;
- 1/8 идеална част за „Е.А.“ООД
- 6/8 идеални части за С. Д. И. и З. И. И..

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

Съдия при Софийски районен съд: _____