

РЕШЕНИЕ

№ 7390

гр. София, 22.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 53 СЪСТАВ, в публично заседание на
шести март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ**

при участието на секретаря **БИЛЯНА ЕМ. ПЕТРОВА**
като разглежда докладваното от **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ** Гражданско
дело № 20231110113424 по описа за 2023 година

следното:

Производството е по реда на чл. 341 и сл. ГПК и се намира във втора фаза – по
извършване на делбата.

С Решение № 18728/ 15.11.2023 г., поставено по гр. д. № 13424 по описа на СРС
за 2023 г., II ГО, 53 състав, **необжалвано в законоустановения срок и влязло в
законна сила на 15.12.2023 г.** (т.н. първа фаза на делбата), е допуснато извършването
на делба на следния недвижим имот:

АПАРТАМЕНТ № 10, находящ се в гр. София, ж.к. „Овча Купел“ в бл. № 14,
вх. А на V етаж, състоящ се от две стаи, дневна, столова и кухненски бокс и сервизни
помещения на обща площ от 99.02 кв.м., заедно с прилежащото мазе № 10 – без
съседни, съгласно документ за собственост Заповед № РД-41-282 от 02.04.1995 г. на ИК
на СНС по чл. 100 ЗТСУ (отм.) и заедно с 2.603 % идеални части от общите части на
сградата и право на строеж върху държавна земя.

При следните квоти: 4/6 идеални части за **К. М. М. – Д.** с ЕГН *****, 1/6
идеални части за **М. А. Д.** с ЕГН ***** и 1/6 идеални части за **А. А. Д.** с ЕГН
*****.

В открито съдебно заседание на 06.03.2024 г. страните по делото не предявяват
претенции по сметки в преклузивния за това срок по чл. 346 ГПК, като ответниците в
хода на устните състезания са изразили становище, че процесният имот е неподелен и
делбата следва да се извърши чрез изнасяне на имота на публична продажба по реда на
чл. 348 ГПК. Ищецът не изразява становище по отношение на способа за извършване

на делбата, като претендира присъждането на разноските по делбата в негова полза.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства съгласно чл. 12 ГПК, вр. чл. 235, ал. 2 ГПК, от фактическа и правна страна, достигна до следното:

По способа за извършване на делбата:

В настоящата втора фаза на съдебната делба, съдът следва да реши въпроса чрез кой способ да се ликвидира съсобствеността, след като принадлежността на правото на собственост и съответните квоти е установена с влязлото в сила решение в първа фаза. Съсобствеността се разглежда от законодателя като конфликтна категория, като се предоставят различни способи на съпритежателите на вещното право, с които съсобствеността помежду им да бъде ликвидирана, включително потестативното субективно право на делба на общата вещ, с което разполага всеки съсобственик дори и при уговорка в противен смисъл съгласно чл. 34, ал. 1 ЗС.

При извършване на съдебна делба по чл. 341 и сл. ГПК съсобствеността може да бъде прекратена посредством един от изчерпателно уредените в ГПК способи: чрез възлагане по реда на чл. 349 ГПК, чрез теглене на жребий по реда на чл. 352 ГПК, чрез разпределение на имотите от съда по реда на чл. 353 ГПК или чрез изнасяне на публична продажба по реда на чл. 348 ГПК. Преценката за избор на способ за ликвидиране на съсобствеността се определя от броя, вида и поделяемостта на допуснатите до делба имоти, налице ли са условията за възлагане на неподеляем жилищен имот, при спазване на водещия принцип за поставяне на дял в натура за всеки от съделителите.

В производството по съдебна делба въпросът по какъв начин следва да се извърши делбата се решава съобразно императивните норми на чл. 348, чл. 349, чл. 350, чл. 353 ГПК, за чието служебно приложение от съда е необходимо преди всичко да бъде изяснен въпросът: дали имотът - предмет на делбата е поделяем – в този смисъл Решение № 39 от 13.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4890/2014 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Теодора Гроздева, постановено по реда на чл. 290 ГПК.

В тази връзка при разглеждане на основния принцип при извършването на делба на съсобствени имоти е при възможност всеки от съделителите да получи реален дял, съответен на квотата му от съсобствеността, като евентуалното неравенство в дяловете се изравнява в пари - чл. 69, ал. 2 ЗН. Посоченият принцип е приложим съответно в настоящото производство на основание препращащата разпоредба на чл. 34, ал. 2 ЗС, съгласно която е налице съответно приложение на правилата за делба на наследство по отношение на делбата на дялова съсобственост.

При извършването на делбата съдът следва да се съобрази с влязлото в сила решение по чл. 344, ал. 1 ГПК, което има сила на присъдено нещо относно лицата, които имат право на собственост, относно дяловете, имотите, които следва да се делят

и частите на всеки един от съделителите (арг. от чл. 298 ГПК). При постановяване на решението по извършване на делбата съдът е обвързан от СПН, формирана с решението по допускане на делбата по отношение на обектите на делбата, досежно тяхната индивидуализация по площ, вид, местонахождение, етажност и други характеризиращи и индивидуализиращи белези.

Съдебната делба като двуфазно производство се реализира във втората ѝ фаза и се извършва в рамките и обхвата на решението по допускането ѝ, като се осъществи по този начин съдебно признатото преобразуващо субективно право на делба. В рамките на обособените от решението по допускане на делбата обекти и с оглед обективните предели на СПН, съдът е длъжен да извърши делбата, като при подялбата, независимо от способа, следва да бъдат включени всички обекти, допуснати до делба с решението по чл. 344, ал. 1 ГПК – в този смисъл Решение № 377/19.10.2010 г. по гр. д. № 742/2010 г. на II ГО на ВКС, постановено по реда на чл. 290 ГПК.

От водещо значение е обстоятелството, че делбеният съд се произнася относно поделяемостта на даден имот с оглед изискванията на закона в сила към момента на постановяване на решението - Решение № 1 от 21.01.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1452/2008 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Надя Зяпкива, постановено по реда на чл. 290 ГПК.

Съгласно императивната разпоредба на чл. 203 ЗУТ съсобствено жилище може да бъде разделено при съдебна делба реално и поставено в различни дялове, ако съответните дялове могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значителни преустройства и неудобства по-големи от обикновените, при спазване на строителните правила и нормативи. Необходимо е изготвяне на инвестиционен проект, който да бъде одобрен от главния архитект на съответната община/район по предложение на съда и в определен от него срок с оглед съответствието му на действащите технически, санитарно-хигиенни и други норми и правила.

С оглед на гореизложеното с Определение № 4030 от 25.01.2024 г. е назначена съдебно-техническа експертиза и оценителна експертиза с непосредствени задачи установяване на евентуалната поделяемост при съобразяване броя на съделителите на процесния недвижим имот, както и даване на експертно заключение относно пазарната му стойност. Вещото лице Р. С. К. представя заключение, че посоченият недвижим имот е с един общ вход и разпределението на помещенията и площите в жилището не позволява разделянето му на самостоятелни обекти съобразно квотите на съсобственост.

С оглед посоченото реалната неподеляемост на посочения недвижим имот не е спорно обстоятелство и между страните, като същите не са направили и искане за реалното поделяне на имота помежду им. Без надлежна молба от съделителите не може да се извърши възлагане на неподеляем имот в съответствие с общия принцип на

диспозитивното начало по смисъла на чл. 6, ал. 2 ГПК. Молба за възлагане по следва да бъде направена най-късно в първото заседание след допускане на делба с влязло в сила решение – чл. 349, ал. 4 ГПК, като посоченият срок е преклузивен – в този смисъл т. 12 от Тълкувателно решение № 1/ 2004 г. по тълк. дело № 1/ 2004 г. на ОСГК на ВКС.

В допълнение към гореизложеното при липсата на одобрен инвестиционен проект по отношение на поделваемостта на процесния недвижим имот не може да се извърши делба чрез реалното обособяване на дялове, съответстващи на броя на съделителите, поради което и следва да се приеме, че имотът е неподеляем.

Публичната продан е наложителна, поради неподеляемост на имота и невъзможност да бъде поставен в един от дяловете, съгласно чл. 348 ГПК. Изнасянето на недвижим имот на публична продан като способ за извършване на делбата е приложим в случаите, когато този имот е реално неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете.

От съществено значение е обстоятелството, че публичната продан е допустим способ за ликвидиране на съсобствеността само ако имотите са по-малко от броя на съделителите и всеки имот е реално неподеляем, както е в процесния случай – в този смисъл Решение № 60/26.07.2010 г. по гр. д. № 534/2009 г. на I ГО на ВКС. Посоченият способ за прекратяване на съсобствеността се използва в случаите, когато не са налице предпоставките за извършване на делбата посредством някой от останалите законоустановени способи, предпоставящи поделваемост или които се осъществяват по специален ред.

Имотите не се изнасят на публична продан, когато има достатъчно дялове за всеки съделител, макар те да са неравностойни, но в тази връзка следва да се зачете обстоятелството, че в настоящото производство с влязло в законна сила решение по чл. 344, ал. 1 ГПК до делба е допуснат един-единствен недвижим имот, а именно гореописаният апартамент, при наличието на трима съделители.

От заключението на вещото лице по съдебно-техническата и оценителна експертиза, което съдът кредитира като обосновано, компетентно и добросъвестно извършено и не е оспорено от страните в преклузивния срок по чл. 200, ал. 3, предл. последно ГПК, се установява, че процесният недвижим имот е реално неподеляем между съделителите съгласно действащите строителни норми и в процесния имот не могат да се обособят три самостоятелни дяла, които да бъдат разпределени за съделителите съобразно техните идеални части в съсобствеността.

С оглед гореизложеното настоящият съдебен състав приема, че делбата следва да бъде извършена чрез изнасянето на имота на публична продан, който способ е единствено възможен по настоящото производство, като получената от проданта сума бъде разпределена между съделителите съобразно делбените им права. При реализирането на посочения способ съделителите могат да участват в наддаването при

публичната продан по реда, предвиден в чл. 354 ГПК - в този смисъл - Решение № 7 от 27.01.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4711/2015 г., I г. о., ГК.

Публичната продан се извършва като крайна мярка, когато няма възможност тя да бъде избегната, както в настоящото производство – вж. в този смисъл Тасев, Хр. „Българско наследствено право“, изд. „Нова звезда“, 2020 г., с. 183. Проданта се извършва при спазване на изискванията на изпълнителния процес по чл. 483-501 ГПК.

В посочената хипотеза съсобствениците не стават собственици на отделни реални части от допуснатата до делба вещ, а притежатели на квоти от цената, внесена от купувача по публичната продан. Съсобствеността в тези случаи се прекратява понеже правото върху всички идеални части от общата вещ се продава, без да се извършва превръщане на дяловете, идеалните части, в реални обекти, реални части от предишния общ обект – вж. в този смисъл Василев, Л. „Българско вещно право“, изд. „УИ Св. Климент Охридски“, 1995 г., с. 75.

Съгласно изчисленията вещото лице по съдебно-техническата и оценителна експертиза, които съдът счита за логични, правилни и обосновани, става ясно, че пазарната стойност на процесния недвижим имот е в размер **277 200 (двеста седемдесет и седем хиляди и двеста лева) лева**. За изчисляването на посочената пазарна стойност на гореописания недвижим имот е използван методът на пазарните аналози, като са сравнявани недвижими имоти, имащи сравними и подобни характеристики с процесния имот, което дава възможност за достатъчно точно определяне на продажната стойност на процесния имот чрез сравнителен метод.

По разноските по делото:

На основание чл. 355 от ГПК съделителите следва да бъдат осъдени да заплатят държавна такса в размер на 4% от стойността на дяловете, съгласно чл. 8 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК. Посочената стойност на дяловете ще се определи съгласно приетото в заключението на вещото лице по допуснатата от съда на основание чл. 195, ал. 1 ГПК съдебно-техническа и оценителна експертиза, което е кредитирано от настоящия съдебен състав.

Общите правила на чл. 78 ГПК по отношение на материалноправната отговорност за разноси и нейното разпределение не намират приложение в настоящото производство, тъй като е налице особено исково производство, което съдържа специална уредба в тази насока.

Особеността в съдебната делба произтича от обстоятелството, че страните имат двойно качество, а именно те са едновременно ищци по отношение на своето потестативно право на делба и ответници по отношение на потестативното право на делба на насрещната страна по спора. Съгласно чл. 355 ГПК по отношение на разпределението на разноските първоинстанционният съд се произнася едва при завършването на втората фаза от делбата с краен процесуален акт, а именно решение

по извършване на делбата.

Когато съделителите не спорят относно имотите, квотите в тях и способа за извършване на делбата, разноските се понасят от тях във втората фаза съразмерно дела им, съобразно установеното в чл. 355 ГПК правило. Всички останали разноси по делбения иск, извършени от страните по настоящото производство, каквото е и това за адвокатско възнаграждение, депозити за вещо лице, се понасят от всяка страна така, както ги е направила. В рамките на висиящия спор не са правени претенции по сметки по чл. 346 ГПК, поради което не е налице съединяване на делбения иск с други иски, за които би било приложимо общото правило на чл. 78, ал. 1 ГПК.

Освен по съединените с делбения иск други иски, специфичното правило по чл. 355 ГПК не важи и в следващите фази на делбеното производство - по обжалване пред въззивна и касационна инстанция, където разпределението на разноските става по общите правила на чл. 78 ГПК – в този смисъл практиката на ВКС е постоянна: Определение № 34 от 19.02.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1320/2019 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Теодора Гроздева, Определение № 268 от 08.04.2014 г. по ч. гр. д. № 1308/2014 г. на IV-то г. о. и други. Доколкото в случая всички разноси се свързват единствено с допускането до делбата, то разноските, които е извършила всяка страна, остават за нейна сметка.

С оглед гореизложеното настоящият съдебен състав, като съобрази Решение № 18728/ 15.11.2023 г., поставено по гр. д. № 13424 по описа на СРС за 2023 г., II ГО, 53 състав, влязло в законна сила, завършващо първата фаза на делбеното особено исково производство, счита, че разпределението на отговорността на разноските следва да се извърши при установените в посоченото решение по чл. 344, ал. 1 ГПК квоти 4/6 идеални части за **К. М. М. – Д.** с ЕГН *****, 1/6 идеални части за **М. А. Д.** с ЕГН ***** и 1/6 идеални части за **А. А. Д.** с ЕГН *****.

При пазарна стойност на процесния недвижим имот, определена в заключението на вещото лице по съдебно-техническа и оценителна експертиза, в размер от **277 200 (двеста седемдесет и седем хиляди и двеста лева) лева** следва делът от 4/6 идеални части на **К. М. М. – Д.** да е на стойност, равна на **184 809,24 (сто и осемдесет хиляди осем стотин и девет лева и двадесет и четири стотинки) лева**, като дяловете на **М. А. Д.** и **А. А. Д.** от 1/6 идеални части всеки да са на стойност, равна на **46 209,24 (четиридесет и шест хиляди двеста и девет лева и двадесет и четири стотинки) лева**.

С оглед изхода на производството ищцата **А. А. Д.** следва да бъде осъдена на основание чл. 355 ГПК, във вр. чл. 8 ТДТКСГПК да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата от **1848,37 (хиляда осемстотин четиридесет и осем лева и тридесет и седем стотинки) лева**, представляваща дължима държавна такса за производството по съдебна делба пред първоинстанционния съд.

С оглед изхода на производството ответницата **К. М. М. – Д.** следва да бъде осъдена на основание чл. 355 ГПК, във вр. чл. 8 ТДТКССГПК да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата от **7392,37 (седем хиляди триста деветдесет и два лева и тридесет и седем стотинки) лева**, представляваща дължима държавна такса за производството по съдебна делба пред първоинстанционния съд.

С оглед изхода на производството ответницата **М. А. Д.** следва да бъде осъдена на основание чл. 355 ГПК, във вр. чл. 8 ТДТКССГПК да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата от **1848,37 (хиляда осемстотин четиридесет и осем лева и тридесет и седем стотинки) лева**, представляваща дължима държавна такса за производството по съдебна делба пред първоинстанционния съд.

Така мотивиран, Съдът

РЕШИ:

ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН на основание чл. 348 ГПК следния допуснат до съдебна делба недвижим имот:

АПАРТАМЕНТ № 10, находящ се в гр. София, ж.к. „Овча Купел“ в бл. № 14, вх. А на V етаж, състоящ се от две стаи, дневна, столова и кухненски бокс и сервизни помещения на обща площ от 99.02 кв.м., заедно с прилежащото мазе № 10 – без съседни, съгласно документ за собственост Заповед № РД-41-282 от 02.04.1995 г. на ИК на СНС по чл. 100 ЗТСУ (отм.) и заедно с 2.603 % идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху държавна земя, като реализираната от проданта на недвижимия имот сума да се разпределя съобразно квотите на съсобствениците, при които е допусната делбата, а именно: 4/6 идеални части за **К. М. М. – Д.** с ЕГН *****, 1/6 идеални части за **М. А. Д.** с ЕГН ***** и 1/6 идеални части за **А. А. Д.** с ЕГН *****.

ОСЪЖДА на основание чл. 355 ГПК, във вр. чл. 8 ТДТКССГПК **А. А. Д.** с ЕГН ***** да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата от **1848,37 лева** - държавна такса 4 % върху стойността на дяла ѝ от допуснатия до делба недвижим имот.

ОСЪЖДА на основание чл. 355 ГПК, във вр. чл. 8 ТДТКССГПК **К. М. М. – Д.** с ЕГН ***** да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата от **7392,37 лева** - държавна такса 4 % върху стойността на дяла ѝ от допуснатия до делба недвижим имот.

ОСЪЖДА на основание чл. 355 ГПК, във вр. чл. 8 ТДТКССПК **М. А. Д.** с ЕГН ***** да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата от **1848,37 лева** - държавна такса 4 % върху стойността на дяла ѝ от допуснатия до делба недвижим имот.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____