

# РЕШЕНИЕ

№ 10921

гр. София, 24.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 59 СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесет и първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: .....

при участието на секретаря .....

като разгледа докладваното от ..... Гражданско дело № 20211110143947 по описа за 2021 година

**Производството е по реда на чл. 341 и сл. ГПК – съдебна делба във фаза по допускането ѝ.**

Производството по делото е образувано по искова молба, подадена от С. Г. С., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: ....., срещу Е. Б. С., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: ....., с която е предявен иск с правно основание чл. 34 ЗС, вр. чл. 341, ал. 1 ГПК за делба на **поземлен имот** с идентификатор..... по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № ..... г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 12.04.2016 г., с адрес: ....., с площ от ....., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор – няма; номер по предходен план: ..... при съсед: ....., съгласно Скица на поземлен имот № ..... г. на АГКК, а съгласно документ за собственост – **дворно място**, цялото от ....., съставляващ парцел .....), по плана на с....., при съсед по нотариален акт: от две страни улици, ....., а по регулационни линии: от две страни улици, парцел ....., заедно с **построените в поземления имот еднофамилна жилищна сграда** с идентификатор..... по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед ..... на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: ....., с площ от ....., стар идентификатор- няма, номер по предходен план- няма, съгласно скица на сграда ..... г. на АГКК; **постройка на допълващо застрояване** с идентификатор ....., по

кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № ..... г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: ....., с площ от ....., стар идентификатор- няма, номер по предходен план- няма, съгласно скица на сграда № .....на АГКК, при квоти: за С. Г. С. -  $\frac{1}{4}$  ид.ч., придобита по наследяване от баща му ....., починал на..... а за Е. Б. С. –  $\frac{3}{4}$  ид.ч., от които  $\frac{1}{2}$  ид.ч., придобита по дарения от майка му ..... и  $\frac{1}{4}$  ид.ч., придобита по наследяване от майка му ..... починала на ..... г. Искане се делба и **незаконна масивна постройка на допълващо застрояване, представляваща лятна кухня**, разположена в горепосочения поземлен имот, с площ от около 40 кв.м., изградена на южната имотна линия с поземлен имот с идентификатор .....при квоти  $\frac{1}{2}$  ид.ч за ищеца и  $\frac{1}{2}$  ид. ч. за ответника. Прави искане по чл. 344, ал. 2 ГПК, уточнено с молба от 03.02.2023 г., ответникът да бъде осъден да заплаща на ищеца 500 лв. месечно – обезщетение за лишаване от правото му да ползва съобразно дела си процесните имоти, считано от датата на решението за допускане на делбата до окончателното приключване на делбата и влизане в сила на решението по извършване на делбата.

Исковата молба и приложенията към нея са изпратени на ответника Е. Б. С. за отговор, като в срока по чл. 131 ГПК е постъпило становище по същата. Ответникът не оспорва наличието на съсобственост и моли съда да допусне до делба имотите при посочените квоти.

**Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК, достигна до следните фактически и правни изводи:**

**По иска по чл. 34 ЗС, вр. чл. 341, ал. 1 ГПК.**

Страните не спорят, а от представения по делото нотариален акт за продажба на недвижим имот ..... г. се установява, че на .....собствеността върху **дворно място**, цялото от ..... при съседни по нотариален акт: от две страни улици, ....., а по регулационни линии: от две страни улици, парцел .....), **заедно с изградената в него жилищна сграда** с площ от .....и **гараж** с площ от .....

От представеното по делото удостоверение за наследници (л. 11) се установява, че ..... и оставил за свои наследници по закон ..... Съгласно чл. 6, ал. 1 ЗН, когато починалият не е оставил деца или други низходящи, наследяват поравно родителите или оня от тях, който е жив, следователно .....са придобили по  $\frac{1}{2}$  ид. ч. от наследствените имоти.

С нотариален акт за дарение на недвижим имот ..... дарила на сина си Е. Б. С. собствената си  $\frac{1}{2}$  ид. от гореописаните дворно място, заедно с построената върху него жилищна сграда и гараж.

Видно от представеното по делото удостоверение за наследници (л. 9) .....е починал на ..... г. и оставил за свои наследници по закон ..... които на основание чл. 5, ал. 1 и 9, ал. 1 ЗД придобиват по  $\frac{1}{2}$  ид. ч. от притежаваната от наследодателя им  $\frac{1}{2}$  ид.ч., респ. по  $\frac{1}{4}$  от дворното място,

заедно с построената върху него жилищна сграда и гараж.

На ..... е починала и оставила за свой наследник по закон сина си Е. Б. С..

Следователно, в резултат на горепосочените договори и наследствени правоприемства, между ищеца С. Г. С. и ответника Е. Б. С. е възникнала съсобственост по отношение на горепосочените дворно място, заедно с построените в него жилищна сграда и гараж, при квоти от  $\frac{1}{4}$  ид. ч. за ищеца, придобита по силата на наследяване и  $\frac{3}{4}$  ид.ч. за ответника, от които  $\frac{2}{4}$  ид.ч., придобити по сила на дарение, а  $\frac{1}{4}$  ид. ч. – по силата на наследяване. Ето защо следва да бъде допуснато извършването на делба на дворното място, заедно с построените в него жилищна сграда и гараж при следните дялове: за ищеца С. Г. С. –  $\frac{1}{4}$  и за ответника Е. Б. С. –  $\frac{3}{4}$ .

Няма спор по делото, че в имота е построена лятна кухня със застроена площ от около ....., изградена на южната имотна линия с поземлен имот с идентификатор..... Няма спор, че за изграждането на лятната кухня не са налице строителни книжа по делото. Не са ангажирани доказателства кога и от кого е построена същата. Няма данни същата да е отразена в кадастралната карта. При липсата на надлежно учредено право на строеж, лятната кухня по приращение е собственост на собственика на земята. В този случай делбата е допустима по силата на приращението и за незаконния строеж. Квотите на съсобственост спрямо идеалните части от лятната кухня следват квотите на съсобственост върху поземления имот. Следователно страните по делото притежават толкова ид.ч. от лятната кухня, колкото притежават от поземления имот –  $\frac{1}{4}$  ид.ч. за ищеца и  $\frac{3}{4}$  за ответника.

**По отношение на искането за заплащане на обезщетение за ползване на основание чл. 344, ал. 2 ГПК:**

Съгласно предвиденото в разпоредбата на чл. 322, ал. 2 ГПК, съдът може да постанови кой от съделителите от кои от делбените имоти ще се ползва до окончателното извършване на делбата или какви суми ще следва да бъдат заплащани между съделителите срещу ползването, като по този начин се извършва привременно разпределение на ползването на имотите, предмет на делбата, до приключване на делбеното производство. В този случай така определените суми, които следва да бъдат заплащани между съделителите по реда на чл. 344, ал. 2 ГПК, уреждат отношенията им по повод ползването само по време на висящността на делбеното производство и с него съответната мярка може да бъде постановена само занапред във времето и само до окончателното приключване на делбеното производство, т. е. от момента на влизане на постановления по реда на чл. 344, ал. 2 ГПК акт в сила до окончателното извършване на делбата. Привременната мярка по чл. 344, ал. 2 ГПК се налага, когато имотите се ползват само от част от съделителите, или когато установеното ползване не съответства на дяловете от съсобствеността. Целта на нормата е да осигури ефективно и справедливо използване на делбените имоти от всички съделители, докато трае делбеното

производство. Разпоредбата на чл. 344, ал. 2 ГПК урежда както хипотезата, при която съсобствените имоти не са достатъчни, за да бъдат разпределени между съделителите и в този случай на nepолучилия имот се определя обезщетение, така и хипотезата, при която за всички съделители има имот, но се налага и присъждане на обезщетение на тези, които ползват по-малко от дела си.

В конкретния случай от приетото по делото заключение по съдебно-оценителната експертиза, което съдът кредитира като обективно, пълно и компетентно, се установява, че процесните имоти са неподеляеми, а от показанията на разпитания по делото свидетел .....чиито показания съдът кредитира като обективни, логични и вътрешно непротиворечиви, се установява, че имотите не се ползват от ищеца, а единствено от ответника и неговото семейство, което обстоятелство не се оспорва от последния в отговора на исковата молба. Установява се също така, че ищецът няма достъп до имотите, които се заключват от ответника, като свидетелката е виждала ищеца да стои пред портата на двора, но не и да влиза вътре в двора, нито в къщата. Съдът не споделя доводите на ответника, че за присъждането на обезщетение по реда на чл. 344, ал. 2 ГПК е необходимо преди това ищецът да е отправил писмена покана за това. Това е така, тъй като присъждането на обезщетение по реда на чл. 344, ал. 2 ГПК е привременна мярка – урежда отношенията между страните, докато трае производството по съдебна делба, и има временен характер – обезщетение се присъжда за бъдещ период до окончателното приключване на делбеното производство. Визираната от ответника покана би била необходима предпоставка в случаите, когато съдът е сезиран с претенция по чл. 31, ал. 2 ЗС, която може да се отнася само за минал период от време, през който съответно съделителят е лишен от възможността да ползва имота.

С оглед гореизложеното, претенцията на ищеца за определяне на обезщетение за ползването на процесните имоти се явява основателна. При определяне на размера на дължимото обезщетение съдът взе предвид заключението по съдебно-оценителната експертиза, съгласно което средният пазарен месечен наем на поземления имот е 680 лв., на жилищната сграда – 750 лв., на гаража – 160 лв., а на лятната кухня – 200 лв., или общо 1790 лв. месечно, т.е. за ползваната  $\frac{1}{4}$  ид.ч. на ищеца дължимата се сума е 447,50 лв. месечно. При това положение ответникът следва да заплаща на ищеца ежемесечно сумата от 447,50 лв. (*170 лв. за ползване на  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от поземления имот, плюс 187,50 лв. месечно за ползването на  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от жилищната сграда, плюс 40 лв. за ползването на  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от гаража и 50 лв. месечно за ползването на  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от лятната кухня*), срещу ползването на неговата  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от имотите, считано от влизане в сила на настоящия съдебен акт по чл. 344, ал. 2 ГПК до окончателното приключване на делбеното производство, като за разликата до 500 лв. месечно претенцията по чл. 344, ал. 2 ГПК следва да се отхвърли като неоснователна.

Съдебният акт на съда в тази част има характер на определение и

подлежи на обжалване, съгласно разпоредбата на чл. 344, ал. 3 ГПК с частна жалба пред СГС.

### **По разноските:**

Според последователната практика на ВКС (Определение № 144/24.04.2012 г. по гр. д. № 70/2011 г. ВКС), решението по първата фаза на делбата не финализира процеса, поради което не се дължи и присъждане на разноски. Същата позиция е застъпена и в редица решения на ВКС (решение № 3/6.02.2012 г. по гр. д. № 189/2011 г. ВКС), където е постановено, че с оглед разпоредбата на чл. 355 ГПК в първа фаза на делбата страните не си дължат разноски, а присъждането им се прави с решението по извършване на делбата във втора фаза.

Така мотивиран, съдът

### **РЕШИ:**

**ДОПУСКА** извършването на съдебна делба между **С. Г. С.**, ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: ....., и **Е. Б. С.**, ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: ....., на правото на собственост върху следните недвижими имоти: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор ..... по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № ..... г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от ..... г., с адрес: ..... с площ от ....., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор – няма; номер по предходен план: ....., съгласно Скица на поземлен имот № ..... г. на АГКК, а съгласно документ за собственост – **дворно място**, цялото от ..... съставляващ парцел ....., по плана на село ....., при съседни по нотариален акт: от две страни улици, ..... а по регулационни линии: от две страни улици, парцел .....), заедно с **построените в поземления имот ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** с идентификатор ..... по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № ..... г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: ....., стар идентификатор- няма, номер по предходен план- няма, съгласно скица на сграда № .....а АГКК; **ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ** с идентификатор ..... по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № .....г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: ..... стар идентификатор- няма, номер по предходен план- няма, съгласно скица на сграда № ..... г. на АГКК, и **МАСИВНА ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ**, представляваща **лятна кухня**, без строителни книжа за изграждането ☐ и разположена в горепосочения

поземлен имот, с площ от около ....., изградена на южната имотна линия с поземлен имот с идентификатор ....., при следните **ДЯЛОВЕ**:

- $\frac{1}{4}$  за С. Г. С., ЕГН: \*\*\*\*\*;
- $\frac{3}{4}$  за Е. Б. С., ЕГН: \*\*\*\*\*.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 344, ал. 2 ГПК **Е. Б. С.**, ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: ....., да заплаща на **С. Г. С.**, ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: ....., сума в размер на **447,50 лв.** месечно, представляваща обезщетение за ползването на собствената на С. Г. С.  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от допуснатите до делба имоти, считано от датата на влизане в сила на съдебния акт по чл. 344, ал. 2 ГПК до окончателното приключване на делбеното производство, като **ОТХВЪРЛЯ** претенцията по чл. 344, ал. 2 ГПК за разликата до пълния предявен размер от 500 лв. като неоснователна.

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

Определението по чл. 344, ал. 2 ГПК може да бъде обжалвано с частна жалба пред Софийски градски съд в едноседмичен срок от връчването му на страните.

След влизане в сила на решението делото да се докладва на съдията за насрочване за разглеждане във втора фаза – извършване на делбата.

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