

РЕШЕНИЕ

№ 91

гр. П., 07.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – П., II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Красимир Г. Ненчев

Членове: Албена Г. Палова
Николинка Н. Попова

при участието на секретаря Галина Г. Младенова
като разгледа докладваното от Красимир Г. Ненчев Въззивно гражданско дело № 20225200500750 по описа за 2022 година

Производството е по чл.258 и сл.от ГПК – *въззивно обжалване*.

Районен съд П. е сезиран с искова молба,подадена от *А. И. С. , ЕГН ***** и К. И. С. ,* и двамата от с. Г. , обл. П. , ул. „ В. „, №14 , против *Г. И. К. ,ЕГН ******, от с. Г. , обл. П. , ул. „10-та „, № 10.

С исковата молба е предявен иск за делба на недвижим имот.

С *Решение № 1213/ II. 11.2022г.* на районен съд П. , постановено по гр. д. № 2329/ 2020г. по описа на същия съд, делбените имоти са разпределени от съда по реда на чл. 353 от ГПК . Решението на районния съд се обжалва с въззивна жалба от съделителите *А. И. С. , ЕГН ***** и К. И. С.*, подадена чрез пълномощника на страните. Във въззивната жалба се излагат съображения за неправилност на решението поради нарушение на материалния закон и необоснованост . Искането е да се отмени решението на районния съд и се постанови ново решение от въззивната инстанция по съществото на спора, с което делбата да се извърши по варианта , предложен от ищците .

Прави се искане за присъждане на сторените съдебно – деловодни разноски във въззивното производство .

В срока по чл. 263 ал. 1 от ГПК е постъпил писмен отговор от противната страна по въззивната жалба . В отговора се оспорва въззивната жалба. Прави се искане решението на районния съд, като правилно и законосъобразно да се остави в сила.Прави се искане за присъждане на сторените съдебно-деловодни разноски във въззивното производство .

В открито съдебно заседание страните поддържат становищата си.

Пазарджишкият окръжен съд , след като обсъди основанията за неправилност на съдебното решение , които са посочени във въззивната жалба , като взе предвид събраните доказателства пред първата инстанция и при спазване разпоредбата на чл. 235 от ГПК ,прие за установено следното :

Въззивната жалба е **процесуално допустима** .

Жалбата е подадена от *активно легитимирани страни* (съделители в производството пред районния съд).

Жалбата е подадена в *преклузивния двуседмичен срок по чл.259 ал. 1 от ГПК*.

В текста на чл. 269 от ГПК са посочени правомощията на въззивния съд при проверка на обжалваното съдебно решение. Посочено е ,*че съдът служебно се произнася по валидността на решението . По допустимостта на решението в обжалваната му част . По останалите въпроси въззивната инстанция е ограничена от посоченото в жалбата .* Във въззивната жалба не се съдържат оплаквания за нищожност на обжалваното съдебно решение или за неговата процесуално недопустимост. Възраженията , които се правят са свързани с правилността на съдебното решение .

Разгледана по същество въззивната жалба е **неоснователна** .

I. По въпроса за способа за извършване на делбата .

Три са способите за извършване на съдебна делба , които са посочени в закона :

- чрез съставяне на дялове и теглене на жребий;
- разпределяне на имотите между съделителите без да се съставят дялове и да се тегли жребий;
- изнасяне на имотите на публична продаж;

В кои случаи делбата се извършва чрез съставяне на дялове и теглене на жребий?

Този способ за ликвидиране на съсобствеността се прилага при наличието на следните предпоставки :

-Първата от тях е условието , посочено в текста на чл. 69 ал. 2 от ЗН , а именно – *всеки от съделителите да получи своя дял в натура , доколкото това е възможно;*

-За да се ликвидира съсобствеността чрез съставяне на дялове *трябва в делбената маса да има имоти за всички съделители ;*

-*Отделните дялове трябва да бъдат образувани при спазване разпоредбите на ЗУТ и на специалните нормативни актове за лице и площ на парцелите и за възможността за обособяване на самостоятелни жилища;*

-*делбата не може да бъде извършена чрез съставяне на дялове и теглене на жребий , ако съделителите са повече от имотите предмет на делбата т. е ако няма имоти за всички съделители ;*

-основен принцип при този способ за извършване на делбата е принципа на *“равноправие на*

съделителите „ . Този принцип означава ,че във всеки дял трябва да бъдат включени по възможност еднакви по вид и приблизителна стойност имоти . Неравенството в дяловете се изравнява с пари(чл. 69 ал. 2 от ЗН);

-при съставяне на дяловете , като отделни самостоятелни обекти могат да се поставят и гаражите , които имат самостоятелно значение и не са сервизни помещения към жилищата ;

-съставянето на дялове предполага и **приблизително равенство в частите на съделителите** ,за да се избегнат затруднения при уравняване на дяловете;

-в делбеното производство е недопустимо дяловете да имат различен характер – част от дяловете да имат натурална стойност , а други парична стойност.**Дяловете следва да имат само натурална стойност;**

В кои случаи делбата ще се извърши чрез разпределяне на имотите по реда на чл. 353 от ГПК?

В текста на чл. 353 от ГПК е казано ,че съдът може да извърши делата без да съставя дялове и да тегли жребий, когато съставянето на дялове и тегленето на жребий се оказва „много неудобно или невъзможно „. Според съдебната практика на ВКС този способ за ликвидиране на съсобствеността ще се приложи в следните случаи :

-до делба са допуснати имоти, които съществено се различават по вид и стойност и в същото време **правата на съделителите са различни ;**

- в някои от имотите **един или някои от наследниците е извършил значителни подобрения** . Ако при съставяне на дялове и тегленето на жребий този имот не се падне в дял на този съделител това може да доведе до усложнения в отношенията между съделителите , свързани с уравняване на дяловете ;

-когато броя на дяловете е по – малък от броя на съделителите ;

-когато ползването на имотите е било разпределено между съделителите и всеки от тях е направил значителни подобрения в имота. В този случай имотите следва да се разпределят според ползването им. ;

Правилно и законосъобразно районния съд е разпределил съсобствения имот без да съставя дялове и да тегли жребий, тъй като:

-Правата на съделителите са различни. Ищците притежават в режим на СИО 14/15 ид. части от имота , а ответника 1/15 ид. част ;

-Всеки от съделителите е извършил значителни подобрения в имота . Ищците са построили двуетажна майсивна сграда и паянтова сграда . Ответниците, полумасивна сграда и пристройка.

Относно допустимостта на делбата на дворното място .

Въпросът се поставя с оглед разпоредбите на чл. 38 ал. 1 и ал. 3 от ЗС.Касае се за делба на съсобствено дворно място в с. Г., община Б. , обл. П., в което има изградени от

съсобствениците жилищни и спомагателни сгради. Според утвърдената съдебна практика на ВКС (виж ППВС № 2/ 04. 05. 1982г.; Определение № 267/02.06. 2020г. по .гр. д. № 3921/2019г. на II-ро гр. отд. на ВКС; Определение № 437/10.07. 2015г. по .гр. д. № 1755/2015г. на I-во гр. отд. на ВКС; Определение № 228/09.04. 2012г. по .гр. д. № 25/2012г. на II-ро гр. отд. на ВКС; Р.№ 858/23.12. 2009г. по гр. д. № 3069/2008г. на I-во гр. отд. на ВКС ;Р.№ 393/24.04. 2009г. по гр. д. № 921/2008г. на I-во гр. отд. на ВКС ;Р.№ 293/12.12. 2011г. по гр. д. № 265/2011г. на II-ро гр. отд. на ВКС; Р.№ 201/19.10. 2015г. по гр. д. № 2585/2015г. на I-во гр. отд. на ВКС; Р.№ 311/18.12. 2012г. по гр. д. № 268/2012г. на I-во гр. отд. на ВКС; Определение № 79/08.05. 2018г. по ч.гр. д. № 1461/2018г. на I-во гр. отд. на ВКС; Р.№ 131/27.05. 2016г. по гр. д. № 600/2016г. на I-во гр. отд. на ВКС; Р.№ 1132/07.10. 2008г. по гр. д. № 4813/2000г. на V-то гр. отд. на ВКС; Р.№ 883/19.12. 2005г. по гр. д. № 605/2012г. на I-во гр. отд. на ВКС; Р.№ 913/21.10. 2008г. по гр. д. № 3173/2007г. на I-во гр. отд. на ВКС;) делбата на дворното място няма да бъде допустима, ако сградите се намират в режим на **„етажна собственост „(вертикално построени сгради)**. В този случай дворното място е обща част , съгласно чл. 38 ал. 1 от ЗС и съсобствеността върху него е неразделно свързана с отделните сгради . Предназначението на парцела е да обслужва сградата / сградите/ , които се намират в режим на етажна собственост. На основание чл. 38 ал. 3 от ЗС делбата на такова дворно място е недопустима .

Ако обаче сградите не се намират в режим на етажна собственост,а в режим на **„хоризонтална индивидуална собственост“** на съсобствениците на земята ,то делбата ще е допустима , *само ако е възможно разделянето на дворното място на толкова урегулирани поземлени имоти,колкото са съсобствениците и съответно притежаваните от тях сгради , при спазване на изискванията за площ , лице и достъп до улица на всеки новообразуван парцел*. Ако такова разделяне е невъзможно (при спазване изискванията на всички благоустройствени закони) земята остава в режим на обикновена съсобственост,независимо от застрояване на сградите , които са индивидуална собственост.

В случая сградите се намират в режим на **„хоризонтална собственост „** , като разделянето на дворното място е възможно. Възможно е да бъдат обособените отделни УПИ-та за всеки един от съсобствениците , при спазване на изискванията на ЗУТ за площ, лице и достъп до улица на всяко едно УПИ.

Относно разпределението на съсобствения парцел.

Установено е по делото ,че дворното място е с **размери 903 кв. м.**Правата на съсобствениците са **842,80 кв. м.** за ищците и **60, 02 кв. м.** за ответника . За да се съставят дялове за съделителите те трябва да отговарят по размери за площ и лице на разпоредбите на чл. 19 ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ(реално определените части не могат да бъдат с размери по – малки от минимално определените по ал. 1, намалени най-много с 1/5) . В случая административния орган е приел,че имота е поделен и на основание чл. 201 ал. 3 от ЗУТ е дал мотивирано предписание до страните да изготвят проект за изменение на ПУП. Страните са представили два проекта за изменение на ПУП. Административният орган е одобрил и двата проекта. Проекта на ищците е одобрен със **Заповед № 34/ 10. 02. 2022г.** , а проекта на ответника със **Заповед № 35/ 10. 02. 2022г.** Районният съд е извършил делбата според проекта на ответника .

Този извод на районния съд е правилен и законосъобразен.

На първо място , следва да се отбележи ,че и при двата варианта парцела ,който се отрежда за ответника е под минималните размери за площ, според нормите на чл. 19 ал.1 от ЗУТ, дори намален с 1/5, според чл. 19 ал. 4 от ЗУТ. Според проекта на ищците парцела ,който се отрежда за имота на ответника е с площ **от 85 кв. м.**,а според проекта на ответника е с площ **от 104 кв. м.** Минималните размери на парцелите в селата,с преобладаващ равнинен терен и с преобладаващ стръмен терен са съответно **400 кв. м.** и **200 кв. м.** В случая обаче, *приложение следва да намери разпоредбата на чл. 19 ал. 5 от ЗУТ и тази на чл. 15 ал. 2 от Наредба за правила и норми за устройство на отделни видове зони , тъй като се касае за имот със „специфично застрояване“ (застрояване с жилищни и спомагателни сгради)* .При това положение *размерите на имотите се определят със самия ПУП ,без да се спазват нормите на чл. 19 ал. 1 и ал. 4 за площ и лице на новообразуваните парцели* . Точно така е процедирали и административния орган.

Съдът счита ,че проекта , който е предложен от ответника е по целесъобразен,тъй като предвижда по правилно урегулиране на имотите от техническа страна . Според проекта на ищците от източната страна на имота остава празно дворно място , което на практика е неизползваемо от ищците , тъй като :

-частта от имота е с много малки размери ;

-намира се в непосредствена близост до имота на ответника и до източната регулационна линия;

Съвсем целесъобразно е тази малка част от дворното място де си придаде към парцела , който се отрежда за ответника , тъй като тази част се намира непосредствено до парцела на ответника , като неравенството на дяловете ще се изравни с пари . Вярно е ,че този проект съответства в по –малка степен на правата на страните в имота (както на ищците ,така и на ответниците, тъй като ищците получават още по-малко от проекта по първия вариант , а ответника получава още повече) ,но същественото в случая е правилното застрояване(урегулиране) на имотите , както и спазване на основния принцип при извършване на делбата , а именно всеки съделител да получи своя дял в натура (чл. 69 ал. 2 от ЗН).

По изложените съображения въззивната инстанция счита ,че решението на районния съд , като правилно и законосъобразно ще следва да се потвърди .

С оглед изхода на спора пред въззивната инстанция и на основание чл. 78 ал. 3 от ГПК ще следва да се присъдят разноски в полза на ответника по въззивната жалба . От представения договор за правна защита и съдействие и списък на разноските по чл. 80 от ГПК се установява ,че ответната страна е направила разноски за адвокатско възнаграждение в размер **на 1000лв.** Предвид на гореизложеното и на основание чл. 235 от ГПК и чл. 271 ал.1 от ГПК Пазарджишкия Окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 1213/ 11. 11.2022г. на районен съд П. , постановено по гр. д. № 2329/ 2020г. по описа на същия съд.

ОСЪЖДА А. И. С. , ЕГН ***** и К. И. С. , и двамата от с. Г. , обл. П. , ул. ,, В. ,, №14, да заплатят в полза на Г. И. К. ,ЕГН ***** , от с. Г. , обл. П. , ул. ,,10-та ,, № 10, сумата **1000 лв.** , представляваща адвокатско възнаграждение на един адвокат пред въззивната инстанция .

На основание чл. 280 ал. 3 т. 1 от ГПК решението на въззивната инстанция подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от съобщението на страните за изготвянето му пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____