

РЕШЕНИЕ

№ 388

гр. Варна, 08.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 17 СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: И. Стойнов

при участието на секретаря Валентина М. Милчева
като разглежда докладваното от И. Стойнов Гражданско дело № 20223110102167 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по подадена искова молба от А. П. Ж., ЕГН *****, с адрес: с. *, срещу С. А. И., ЕГН *****, с адрес: с. *, с която е предявен иск за допускане на делба на съсобствен недвижим имот: ЛОЗЕ, съставляващо имот № * по плана за земеразделяне на землището на с. *, ЕКАТТЕ *, четвърта категория, право на преминаване през имот № *, по път с ширина 4 м., по нотариален акт, а по скица ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор * с площ от 1023 кв.м. по КККР, с предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Лозе, категория 4, при квоти ½ ид.ч. за А. П. Ж. и ½ ид.ч. за С. А. И..

В исковата молба ищецът А. П. Ж. твърди, че с ответницата С. А. И. са съсобственици на недвижим имот, находящ се в с. *. По отношение на собствената му ½ ид.ч. от него, ищецът излага, че му била възложена с Постановление за възлагане на недвижим имот от 02.07.2021 г., но доколкото имотът е съсобствен, страната твърди, че няма възможност да използва същия по предназначение, което е обусловило предявяването на настоящото искане. Моли за допускане на делба на имота.

Ответницата С. А. И. е подала в срок отговор на исковата молба. Твърди, че тя и съпругът ѝ ** И.ов станали собственици на процесния имот посредством покупко-продажба, обективирана в Нотариален акт № *, том *, рег. № *, дело № * Сочи се, че в имота са ситуирани сгради, които не са отразени в нотариалния акт, но по сведения на праводателите на страната, постройките били там преди 1990 г., като по този начин ответната страна и съпругът ѝ станали собственици и на тези сгради при закупуването на имота. Излага, че в същия има изградена стопанска постройка от 36 кв.м., завършена на етап груб строеж през 2007 г., поради което е налице възникнало право на собственост по отношение на ответницата. Посочено е в отговора, че постройката се използва за жилищни нужди, а като доказателство в тази връзка излага, че същата се захранва с ел. енергия и е присъединена към „Водоснабдяване и канализация - Варна“ ООД. Намира, че парцелът се явява обща част по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС, доколкото обслужва изградените в него постройки, тъй като може да бъде приравнен на дворно място, независимо че е със статут на лозе. Излага, че

целта на ищеца с предявяване на настоящата претенция, е бъде придобит целият имот, ведно с постройките в него, за в пъти по-ниска сума от тази, която съпругът на ответницата дължи на ищцовата страна.

Във връзка с направените от ответницата възражения за недопустимост на иска, на ищцовата страна е предоставена възможност да изрази становище. В срок е депозирано становище, в което ищцовата страна излага доводи за неоснователност на възраженията, доколкото счита, че не е налице никоя от хипотезите на чл. 343 ГПК. Сочи, че постройките в имота са незаконни, доколкото не са изградени съгласно изискванията на ЗУТ и ЗС, а и процесният имот е със статут на лозе, поради което и не може да се счита за обща обслужваща част.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител, поддържа иска за делба.

В съдебно заседание ответницата, чрез процесуалния си представител, оспорва иска за делба и моли за отхвърлянето му.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено следното от фактическа страна:

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *г. на нотариус */л. 40/, лицата * И. и * И.ов са продали на * И.ов и С. А. И. недвижим имот представляващ: лозе, находящо се в с. *, общ. *, обл. *, м-ст „*“, цялото с площ 1 023 кв.м., съставляващо имот № *по плана за земеразделяне на землището на селото, четвърта категория на земята и право на преминаване през имот № *, ведно с всички подобрения в имота.

С Постановление за възлагане на недвижим имот от 02.07.2021 г. по изп.д.№ *на ЧСИ * № */л. 4-5/ на А. П. Ж. е възложена ½ ид.ч. от недвижим имот, представляващ лозе, находящо се в с. *, общ. *, обл. *, м-ст „*“, цялото с площ 1 023 кв.м., съставляващо имот № *по плана за земеразделяне на землището на селото, четвърта категория на земята и право на преминаване през имот № *, ведно с всички подобрения в имота, съгласно акт за собственост, а съгласно скица – поземлен имот с идентификатор * по КК и КР, одобрени със заповед РД-18-16/25.02.2015 г. на ИД на АГКК, последно изменение от 24.06.2015 г. Постановлението за възлагане е влязло в законна сила на 19.08.2021 г.

От Справка за облога и плащанията на частен абонат * И.ов до 11.04.2022 г. на ВиК-Варна /л. 41-45/ се установява, че е монтиран главен водомер в къща, в която се използват ВиК услуги.

От Становище за условията за присъединяване на обект на потребител към електроразпределителната мрежа от ЕОН България /л. 46/ се установява, че може да се осъществи присъединяване на обект: стопанска постройка с местонахождение с. *, м-ст *, ПИ *.

От представена Скица № Ф01247/15.10.2006 г. на ОСЗГ /л. 47/ се установява, че е разрешено застрояване на стопанска постройка с площ 35 кв.м. в имот № *, представляващ лозе, четвърта категория, в м-ст „*“, землището на с. *.

От приложените документи към Инвестиционен проект от 10.2006 г. /л. 48-56/ се установява, че е изработен проект за изграждане на стопанска постройка в имот ***, м-ст „*“, в землището на с. *.

От заключението на вещото лице инж. Г. Г. по допуснатата по делото съдебно-техническа експертиза /л. 89-93/ се установява, че след оглед на процесния имот и запознаване с техническата документация вещото лице е достигнало до извод, че в процесния имот има изградени: сграда (постройка) 1-масивна, с размери в план 4,10/7,40 м., с двускатен дървен покрив, покривно покритие от ЛТ-ламарина с функционално предназначение за жилищни нужди (входно антре, спално помещение, дневна с кухненски бокс); сграда (постройка) 2- масивна, с размери в план 2,40/4.00 м., с плосък покрив, стоманенобетонна плоча, няма изпълнено покривно покритие с функционално предназначение санитарно помещение (баня с тоалет); сграда (постройка) 3 – масивна, с

размери в план 2,20/2,80 м., едноскатен покрив изпълнен със стоманенобетонна плоча, без покривно покритие с функционално предназначение склад с изградена пред него мивка; стопанска сграда – 36 кв.м.. с одобрени инвестиционни проекти и издадено разрешение за строеж, изпълнена до степен груб строеж, с двускатна покривна конструкция и покритие от керемиди. Няма положена дограма. Вещото лице посочва, че всички сгради са енергийно неефективни, няма положени топлоизолации и мазилки по външните стени. Едноскатните покриви са без изпълнена хидроизолация и водоотвеждането на атмосферните води не е решено. Процесният имот * е земеделски, лозе, извън регулация. Посочва, че строителството в този вид земя се извършва по реда на Наредба № 19/25.10.2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им. Посочва, че за поземления имот няма одобрен подробен устройствен план, има виза за проектиране от 19.10.2006 г., съобразно която е извършено проектирането и съответно е издадено и разрешение за строеж на стопанска постройка от 36 кв.м. Този строеж е допустим и отговаря на правилата и нормативите действащи по време на изграждането му и към настоящия момент. Строителни книжа или декларации за годината на строителство на останалите три сгради (постройки) не са открити в Община *, както и констативни протоколи от извършвани проверки. Прямо тези постройки не е изпълнена процедура по търпимост. Имотът се намира в неурегулирана територия и няма изградена улична канализация. В него има изградени две септични ями.

Вещото лице е представило документите, които са й предоставени от Община *, и същите са приложени към делото /л. 94-137/ и са съобразени при изготвяне на експертизата. В съдебно заседание вещото лице допълва, че няма разрешение за въвеждане на сградата от 36 кв.м. в експлоатация и същата не е годна за живеене към настоящия момент. Тя е на етап груб строеж и няма данни за откр.е на строителна площадка. Няма издадени документи за завършване на сградата в груб строеж и акт 14. За едната септична яма в имота е сигурна, че е действаща, но за другата не може да каже. Посочва, че ответницата и семейството й живеят в постройка 1 и я ползват за жилищни нужди. Не е открила други документи за сградите и няма данни кога са построени.

Въз основа на изложената фактическа обстановка и съобразявайки становището на страните, съдът достигна до следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл. 34 ЗС за допускане до делба на съсобствен недвижим имот - лозе. Съобразно разпределената в процеса доказателствена тежест ищецът е следвало да докаже, че е налице съсобственост между страните по делото по отношение на описания в исковата молба недвижим имот, възникнала по посочения начин, в резултат на което всеки от съделителите притежава посочените в исковата молба права в съсобствеността. В тежест на ответницата е било да докаже правоизключващите си възражения, които водят до недопустимост на делбата.

Не се спори, а и от събраните по делото доказателства се установява, че страните са съсобственици при равни квоти на процесния имот, представляващ лозе, находящо се в с. *, общ. *, обл. *, м-ст „*“, цялото с площ 1 023 кв.м., съставляващо имот № * по плана за земеразделяне на землището на селото, четвърта категория на земята и право на преминаване през имот № *, съгласно акт за собственост, а съгласно скица – поземлен имот с идентификатор * по КК и КР, одобрени със заповед РД-18-16/25.02.2015 г. на ИД на АГКК.

Безспорно се установява още от приложените писмени документи и заключението на вещото лице по допуснатата СТЕ, че в процесното лозе са изградени четири постройки и две септични ями.

Спорният въпрос по делото е дали процесното лозе може да бъде предмет на съдебна делба, предвид изградените в имота постройки и септични ями, за които се твърди, че са собственост на ответницата и други лица, както и дали земята се явява неделима обща част, която обслужва тези сгради.

На първо място следва да се посочи, че забраната на чл. 72 ЗН по отношение на недопускането на разделяне на лозя на части по-малки от 1 декар, има връзка само по отношение на способа за извършване на делбата във втора фаза. Имотът би бил реално

неподеляем, но това не изключва извършването на делбата чрез използването на друг способ (например, публична продажба), поради което и същата не е недопустима.

На второ място въпросът за несеквестируемостта на вещта не може да се разглежда в настоящото производство, доколкото такава преценка извършва съдебният изпълнител в изпълнителното производство, което е приключило чрез изнасянето на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота на публична продажба. Ищецът е придобил собствеността върху тази част след влизане в сила на постановлението за възлагане. Също така несеквестируемост може да има по отношение на жилището на длъжника, а в имот със статут на земеделска земя (лозе) не може да се построи сграда, която да се използва като жилище, доколкото предназначението на територията не е за жилищни нужди.

На следващо място безспорно се установява, че процесният имот е със земеделски статут, лозе, извън регулация, поради което и правилно вещното лице е посочило, че е приложима Наредба № 19/25.10.2012 г. за строителството в земеделски земи без промяна на предназначението им. В чл. 2, ал. 1 от Наредбата е предвидено, че в тези земи се разрешава застрояване с обекти, свързани с ползването им, чиито функции са съвместими с предназначението на земята, като при имоти с площ до 10 дка (каквото е процесният) се разрешава едноетажна селскостопанска постройка за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване в нея. Съгласно ал. 2 от същия член сградите се разполагат в част от имота, предназначена за застрояване и определена с виза за проектиране.

Видно от заключението на вещното лице за всички постройки в имота, с изключение на стопанската сграда от 36 кв.м., липсват надлежни строителни книжа (в т.ч. и разрешения за строеж). По отношение на тази стопанска постройка е одобрен инвестиционен проект и е издадено разрешение за строеж, но спрямо същата не са изпълнени изискванията за строителство, доколкото не е открита строителна площадка, сградата не е довършена в предвидения срок, не е въведена в експлоатация и не е годна за живеене. Въпреки това вещното лице дава становище, че тази сграда отговаря на условията за издаване на разрешение за търпимост, като съдът прави извод, че може да се приеме, че същата е изградена в съответствие с чл. 2, ал. 1 от горепосочената наредба.

По отношение на другите постройки вещното лице не е давало становище, че са търпими строежи, а и същите са изградени в противоречие с наредбата. Липсват разрешения и за изграждането на септичните ями. Следва да се приеме, че всички тези обекти са изградени в противоречие с устройствените правила и норми. Вероятно същите подлежат на премахване. Дори същите да останат в имота, то те представляват принадлежност към главната вещ, която се явява самата земя (лозе), а не обратното. Не се допуска в земеделска земя (лозе) да се изграждат сгради и септични ями, които тази земя да обслужва, а точно обратното, тези сгради и водопречиствателни съоръжения обслужват земята съобразно предназначението ѝ и то само ако отговарят на изискванията на горесцитираната наредба и другите благоустройствени закони. Не е предвидено изграждането на сгради за постоянно обитаване, а само една сграда за съхранение на селскостопанска продукция и евентуално помещение в нея, което временно да се обитава. Самият факт, че ответницата и семейството ѝ са водоснабдили и електрифицирали имота, както и че са изградили други постройки и съоръжения - с цел да го обитават целогодишно, не променя горния извод, нито предназначението на имота, доколкото процедура по промяна на статута на земята не е била инициирана и съответно довършена.

Не е налице режим на вертикална или хоризонтална етажна собственост, поради което и земята не съставлява обща част, която не може да бъде предмет на делба. Лозето не се приравнява на дворно място, само защото собственикът е решил да строи в него за жилищни нужди, без съответните разрешения от администрацията. В тази връзка следва да се съобрази и Решение № 10 от 17.05.2017 г. по гр.д.№ 3248/2016 г., I г.о. на ВКС, в което е прието, че за неурегулираните територии с ПУП или общ градоустройствен план съдебната делба е допустима, дори и ако има изградени сгради, собственост на някой от съсобствениците. Теренът не може да се приеме за обща част, обслужваща сградите

територия, тъй като липсата на устройствен план не ограничава възможността терена да бъде допълнително застрояван.

Също така, приетото с ППВС № 2/82 г. становище, по отношение на недопустимостта на делбата, касае само урегулираните поземлени имоти, какъвто процесният не е. Дори да беше урегулиран тази забрана не се прилага, ако някой от съсобствениците в УПИ не притежава самостоятелен обект. Тогава делбата на терена е допустима, независимо от застрояването му. /Решение № 71 от 25.05.2017 г. по гр.д.№ 3936/2016 г., I г.о. на ВКС/

Предвид горното всички построени сгради и септични ями в имота съставляват евентуални подобрения (ако увеличават стойността на имота), които са принадлежност към земята, ако са търпими съобразно благоустройствения закон и не подлежат на премахване. Същите нямат самостоятелен характер, поради което и не следва да бъдат индивидуализирани, а подлежат на делба заедно със земята. Несамостоятелен характер има и стопанската постройка, доколкото същата е изградена в земя със статут на лозе с цел да обслужва имота предвид предназначението му и не би могла да съществува и да се използва отделно от него. Оценката и способът за подялба на подобренията е въпрос по извършването на делбата във втора фаза. Наличността им в поземления имот не е основание за недопустимост на делбата и отхвърляне на иска.

В практиката се приема още, че делба на незаконните строежи е допустима само при наличие на посочените в закона предпоставки. Ако обаче предмет на делбата е дворно място с всички постройки върху него, то тогава е допустима делба и на такива строежи, дори да не са представени доказателства за тяхната търпимост, тъй като собственикът на земята съгласно чл. 92 ЗС е собственик на всички подобрения, като разпоредбите на ЗУТ не го лишават от това негово право. Извършвайки делбата на дворното място, съдът ще извърши делба и на незаконно построените сгради, като при оценката във II фаза следва да се отчете обстоятелството дали същите са търпими и подлежат на премахване.

Предвид всичко изложено съдът намира, че предявеният иск за допускане до делба на процесният недвижим имот - лозе е основателен и следва да бъде уважен, като делбата бъде допусната при квоти от 1/2 ид.ч. за А. П. Ж. и 1/2 ид.ч. за С. А. И..

Разноски в първа фаза по допускане на делба не се присъждат. /по аргумент от чл. 355 ГПК/.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ДОПУСКА извършването на делба, на основание чл. 34 ЗС, на съсобствен недвижим имот: лозе, находящо се в с. *, общ. *, обл. *, м-ст „*“, цялото с площ 1 023 кв.м., съставляващо имот № * по плана за земеразделяне на землището на селото, четвърта категория на земята и право на преминаване през имот № *, ведно с всички подобрения в имота, съгласно акт за собственост, а съгласно скица – поземлен имот с идентификатор * по КК и КР, одобрени със заповед РД-18-16/25.02.2015 г. на ИД на АГКК, последно изменение от 24.06.2015 г., при квоти 1/2 ид.ч. за А. П. Ж. и 1/2 ид.ч. за С. А. И..

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с въззивна жалба пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

След влизане в сила на решението делото да се докладва за продължаване на съдопроизводствените действия.

Съдия при Районен съд – Варна: _____

