

РЕШЕНИЕ

№ 10762

гр. София, 22.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 179 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА ИВ. КРАТУНКОВА**

при участието на секретаря **Р.Д.**

като разгледа докладваното от **ГЕРГАНА ИВ. КРАТУНКОВА** Гражданско дело № 20211110147105 по описа за 2021 година

Производството е делбено във втората му фаза – по извършване на допуснатата с решение от 21.07.2022г. по гр.д. №47105/2021г. на СРС, 179 с-в съдебна делба на имот с идентификатор ***, по кадастралната карта и регистри, одобрени със Заповед № РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителния Директор на АГГК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащи самостоятелния обект от 20.11.2018г., с адрес на имота: „с адрес на имота: ****“, представляващ жилище, апартамент, с площ от 57 кв.м., с прилежащи части таванско помещение и 18/957 идеални части от общите части на сградата, който обект се намира на етаж 0, в сграда с идентификатор 68134.105.191.1, с предназначение- жилищна сграда-многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.105.191, и 18/957 идеални части от поземлен имот 68134.105.191 в гр. София по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителния директор на АГГК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 18.06.2021г., с адрес на имота ***, с площ на имота 866 кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизиран, начин на ползване: високо застрояване – над 15 метра, без предишен идентификатор, номер по предходния план 17, квартал 433 при съседни: 68134.105.209, 68134.105.192, 68134.105.187, 68134.105.190. при делбени квоти: - 1/3 идеални части – за Л. И. Б., - 1/3 идеални части – за Н. В. Б., - 1/3 идеални части – за Д. В. Н..

В хода на производството след постановяване на решението по първа фаза е починала съделителката Л. Б., който факт променя квотите в съсобствеността и който следва да бъде съобразен от съда при постановяване на решението по втора фаза на делбата. Предвид настъпилата й смърт установена с представеното по делото удостоверение за наследници на л. 93 от делото, както и с оглед обстоятелството че останалите две съделителки са нейни дъщери, квотите в съсобствеността при които е допусната делбата следва да бъдат изменени на по 1/2 за всяка от съделителките.

По извършването на делбата на недвижимия имот:

От заключението на основната съдебно-техническа експертиза по делото се установява, че процесният апартамент е неподеляем, което предпоставя делбата му да бъде

извършена по някой от способите, предвидени в чл. 348, чл. 349, ал.2 от ГПК.

Претенция за възлагане на процесния имот е направена и от двете **съделителки**, като същите са направени своевременно.

За уважаване на претенцията по чл. 349, ал. 2 ГПК следва да са кулулативно налични следните предпоставки: 1/ имотът да е жилищен по предназначение - т.е. да служи за задоволяване на жилищни нужди и да отговаря на изискванията на ЗУТ за самостоятелно жилище; 2/ да е реално неподеляем; 3/ съсобствеността да е възникнала от наследяване; 4/ съделителят, който е предявил претенцията да е живял в имота към момента на откриване на наследството и 5/ предявилият претенцията да не притежава друго жилище.

В процесния случай е безспорно между страните, че процесният недвижим имот е жилищен, реално неподеляем и съсобствеността по отношение на същия е възникнала в резултат на наследяване, а и тези обстоятелства се установяват по делото въз основа на съвкупната преценка на писмените доказателства и заключението на вещото лице по съдебно-техническата експертиза.

По отношение на Н. Б. съдът счита, че не са налице предпоставките за уважаване на възлагателната претенция доколкото не са ангажирани доказателствата за наличието на изискуемите предпоставки – безспорно е че имотът е жилищен и неподеляем, както и че съсобствеността е възникнала от наследяване, но не се установява Н. Б. да е живяла в имота към момента на откриване на наследството към 06.04.2009г., когато е починал общият им наследодател В.И.Б., както и към момента на смъртта на майка им – Л. Б.. Не са ангажирани и доказателства, че тя не притежава друго жилище. При горната констатация претенцията й следва да бъде отхвърлена.

По отношение на Д. Н. съдът приема, че са налице са налице предпоставките за уважаване на възлагателната претенция доколкото са налице ангажирани доказателствата за наличието на изискуемите предпоставки – безспорно е че имотът е жилищен и неподеляем, както и че съсобствеността е възникнала от наследяване. Ангажирани са доказателства, че Д. Н. няма друг недвижим имот. По подробно следва да бъде обсъдено наличието на последната предвидена в закона предпоставка – ответницата да е живяла в имота към момента на откриване на наследството. Не е установено по делото, че Д. Н. е живяла в имота към 06.04.2009г. – дата на смъртта на общия наследодател – Васил Бърдаров, но е установено, че към датата на смъртта на майка им – Л. Б. /чийто наследници са и двете съделителки/, починала в хода на настоящото производство е живяла в имота. Горното обстоятелство се установи от показанията на свидетеля Н.Г. в съдебно заседание, който твърди, че Д. Н. трайно живее в имота от поне три-четири години, независимо от факта, че пътува в чужбина.

Възприето е в съдебната практика, че ако претендиращият възлагане по реда на чл.349, ал.2 ГПК съделител е живял в имота към момента на смъртта на единия от наследодателите, от които черпи права, това е достатъчно да се приеме, че са налице предпоставките за възлагане. В хипотеза, при която съделителят черпи права върху имота от две или повече наследства, за да се приеме, че има право да получи имота в дял по реда на чл.349, ал.2 ГПК е достатъчно да е живял в имота към момента на откриване на едно от тези наследства, ако този наследодател е общ и за останалите съделители. Не се коментира в закона дали следва смъртта на наследодателите следва да е настъпила преди образуване на делбата или при вече образувано делбено производство. Според настоящия състав фактът на смъртта на съделител, явяващ се общ наследодател на останалите участници в производството следва да бъде зачетен и да породи предвидените от закона последици, доколкото неговият дял уголемява дяловете на останалите съделители.

По реда на чл.349, ал.2 ГПК може да се иска възлагане на имот, ако съсобствеността е възникнала по наследяване и то на общ за всички съделители наследодател. Ако е налице последователно придобиване на права по наследство от двама общи наследодатели /възходящи/ от страна на всички съделители, възлагане може да се иска ако са налице предпоставките за това към момента на откриване на което и да е от двете наследства, тъй

като всяко едно от последователно осъществилите се наследявания дава право на възлагане по смисъла на чл.349,ал.2 ГПК, противопоставимо на един и същи кръг лица-наследници по закон и на двамата наследодатели. Разпоредбата на чл.349,ал.2 ГПК не установява ограничение на правата при последователно наследяване и не е налице основание за стеснително тълкуване само до момента на откриване на наследството на първия общ наследодател. В този смисъл съдът приема, че възлагателната претенция е основателна.

Изложеното предполага, че претенцията по чл. 349, ал. 2 от ГПК е основателна и имотът следва да бъде възложен в дял Д. Н. при условието, предвидено в чл. 349, ал. 5 от ГПК - в шестмесечен срок от влизане в сила на настоящото решение да изплати в пари равностойността на дела на другата съделителка.

От заключението на съдебно-техническата експертиза се установява, че действителната стойност на процесния имот възлиза на сумата 157235 лв., което означава, че паричната равностойност на дела на **Н. Б. и Д. Н.** в съсобствеността възлиза на сумата 78617,50 за всяка една от тях.

Ответницата съгласно чл.349, ал.6 от ГПК ще стане собственик на възложения ѝ имот след като изплати изцяло в 6-месечен срок от влизането в сила на настоящото решение полагащото се на ответника парично уравнение, а ако това не бъде направено - решението за възлагане се обезсилва по право и процесният имот ще бъде изнесен на публична продажба.

Законна ипотека се учредява в полза на съделителя, комуто се дължи уравнение на дела - върху недвижимия имот, поставен в дял на съделителя, който дължи уравнението, но вписването ѝ по аргумент от чл.349, ал.3 от ГПК и чл.168, ал.2 от ЗЗД се извършва по негова молба въз основа на влязлото в сила решение, а не по разпореждане на деления съд.

По претенциите по сметки, предявени от Д. Н.:

Приет за съвместно разглеждане в делбеното производство по реда на чл. 346 от ГПК е предявена от Д. Н. срещу Н. Б. претенция по сметки за сумата от 1694,75 лв. представляваща разходи за извършване на ремонт.

Свидетелят Н.Г. дава показания за обстоятелства, че в процесния делбен имот са били извършвани ремонтни дейности от страна на съделителката Н., като е имало противопоставяне от страна на покойната ѝ майка Л. Бъдарова. Същевременно свидетелят заявява, че имотът е бил в много лошо състояние, както вследствие на ремонта в момента бил направен подходящо и обитаемо жилище.

От приетата и неоспорена от страните СТЕ се установява, че стойността на посочените в молба на л.101 от делото и след извършен оглед в имота възлиза на 3762,19лв. с овехтяване и сумата от 4251,16лв. без овехтяване.

От анализа на доказателствата по делото се установява, че 1.) са извършени разходи в процесния апартамент от ответната страна, 2.) че разходите са полезни, т.е. такива, които увеличават стойността на вещта, както и 3.) средната пазарна цена на подобни подобрения, изчислена към момента на извършването им. Ответната страна прави подобренията, действайки като владеец на своята част от общата вещ и държател по отношение на частите на другия съсобственик, но не се установява дали другият съсобственик е дал съгласието си за тези подобрения.

При тези обстоятелства, отношенията между страните следва да бъдат уредени чрез института на воденето на чужда работа без пълномощие по чл.60-62 от ЗЗД. Ал.1 на чл.61 от ЗЗД предвижда, че когато работата е предприета уместно и е управлявана добре, се дължат необходимите и полезни разноски заедно с лихвите от деня на изразходването им, т. е. ако размера на обогатяването е по-висок от размера на разноските, възстановяват се само полезните разноски. В хипотезата на чл.61, ал.2 от ЗЗД -когато работата е предприета и в собствен интерес, отговорността е до размера на обогатяването, т. е. дължи се увеличението на стойността на квотата на всеки от съсобствениците. По делото не се установи ищецът да е давал изрично съгласието си за извършването на претендираните подобрения, нито пък, че им се е противопоставял. Независимо коя от хипотезите на чл.61 от ЗЗД е приложима в

случая, страната не доказва реалната стойност на извършените разходи.

Твърденията за това, направени в искането за уреждане на сметките, както и заключението на допълнителната СТЕ не са достатъчни, защото вещото лице установява средната пазарна цена на такива подобрения към периода, за който се твърди да се отнасят, но не и реално направените разходи - същите могат да надхвърлят средната пазарна цена или да са на по-ниска стойност от нея.

Не се ангажират доказателства и за установяване стойността на увеличението на квотата на другия съсобственик вследствие на извършените в Апартамент №7 подобрения, както гласи ал.2 на чл.61 от ЗЗД.

Поради изложените съображения, съдът е длъжен да приложи нормата на чл.154 от ГПК относно отрицателните последици на доказателствената тежест и да счете недоказаните факти за неосъществили се и да приеме предявената претенция за неоснователна и като такава за подлежаща на отхвърляне.

По разноските за производството:

Съгласно чл. 355 от ГПК страните дължат държавна такса за делбеното производство в размер на 4% от стойността на имота, допуснат до делба (установена по делото в размер на 157235 лв.), съразмерно на квотите им в прекратената съсобственост.

Държавната такса, дължима за разглеждане на претенциите по сметки, предявена от Д. Н. е внесена към момента на предявяване на претенцията, но същата остава за нейна сметка предвид изхода на спора.

Съгласно чл. 355 от ГПК В.С.Л. следва да бъде осъдена да заплати на Л.С.М. частта от платените от тази съделителка разноски за изготвяне на заключение по основната съдебно-техническа експертиза по делото, които се припадат на дела в прекратената съсобственост на В.С.Л..

При изложените мотиви, Софийски районен съд

РЕШИ:

ПОСТАВЯ В ДЯЛ на основание чл. 349, ал. 2 от ГПК на Д. В. Н. с ЕГН:***** следния допуснат до делба недвижим имот: Имот с идентификатор ***, по кадастралната карта и регистри, одобрени със Заповед № РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителния Директор на АГГК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащи самостоятелния обект от 20.11.2018г., с адрес на имота: ***, представляващ жилище, апартамент, с площ от 57 кв.м., с прилежащи части[1] таванско помещение и 18/957 идеални части от общите части на сградата, ведно с 18/957 идеални части от поземлен имот 68134.105.191 в гр. София по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 18.06.2021г., **ПРИ УСЛОВИЕТО** в шестмесечен срок от влизане на решението в сила да заплати на Н. В. Б. с ЕГН: ***** сумата 78617,50 лв., ведно със законната лихва от датата на влизане в сила на решението до датата на плащането на сумата.

ОТХВЪРЛЯ предявената от Д. В. Н. с ЕГН:***** срещу Н. В. Б. с ЕГН:***** претенция по сметки с правно основание чл. 61 ЗЗД за заплащане на сумата от 1694,75 лева – разходи за извършен ремонт, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на вземането.

ОСЪЖДА Н. В. Б. с ЕГН: ***** на основание чл.355 ГПК да заплати по сметка на СРС сумата от 3144,70лв. – държавна такса.

ОСЪЖДА Д. В. Н. с ЕГН:***** на основание чл.355ГПК да заплати по сметка на СРС сумата от 3144,70лв. – държавна такса.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____