

Решение № 75

Номер 75

Година 30.06.2020

Град Мадан

Районен Съд - Мадан

На 04.06

Година 2020

В публично заседание в следния състав:

Председател:

Секретар:

Прокурор:

като разгледа докладваното от Мария Славчева

Гражданско I инстанция дело

номер

20145430100084

по описа за

2014

година

И за да се произнесе, взе в предвид следното:

Производството по делото е във втората фаза на съдебна делба.

С Решение №11 от 15.01.2016 година, постановено по Г.д.№84/2014 година по описа на Маданския районен съд е допусната съдебна делба между А. А. Х. – ЕГН *, и М. Р. Х. – ЕГН *, адрес и за двамата: с.Б. О.М., обл.С. и Е. Х. Х. – ЕГН *, и Н. Х. Х. – ЕГН *, адрес и за двамата: с.Б. О.М., обл.С. при квоти по S идеална част общо за А. А. Х. и М. Р. Х. и S идеална част общо за Е. Х. Х. и Н. Х. Х., по отношение на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (дворно място), с площ от 1237 (хиляда двеста тридесет и седем) кв.м., съставляващо имот пл.№ 134 (сто тридесет и четири), който имот попада в УПИ VIII -134, кв.36 (тридесет и шести) по ЗРП на с.Б. община М., одобрен със Заповед № РД-123а/10.10.1991 г., ведно с построената в имота ПОЛУМАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, състояща се от избен и два жилищни етажа, със застроена площ от 90 (деветдесет) кв.м., при граници на имота: изток-улица, запад-улица, север - УПИ V-135 в кв.36 и юг - УПИ IX - стопански нужди в кв.36. При покупката на имота същият е бил с площ 1466 (хиляда четиристотин шестдесет и шест) кв.м., но при реализацията на обект „Улица с.Б. от о.т.398 до о.т. 412", 229 кв.м. от имота са попаднали в реализираната улица (обръщало).

Със същото решение е допусната съдебна делба между А. А. Х. и Е. Х. Х. при права по S идеална част за А. А. Х. и S идеална част за Е. Х. Х., по отношение

на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 1529 (хиляда петстотин двадесет и девет) кв. м., представляващ имот пл.№ 247 (двеста четиридесет и седем) по частичния кадастрален план на с.Б. който попада в УПИ V-135 (пет отреден за имот сто тридесет и пети), в квартал 36 (тридесет и шест) по ПУП на село Б. община М., одобрен със Заповед № РД-123а от 10.10.1991 година и нанесен със Заповед № РД-350/09.09.2013 година на Кмета на Община-М., при граници на имота: изток-улица, запад-имот IV (четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести) и имот пл.№ 135 (сто тридесет и пети), север-УПИ VI (шести) в квартал 36 (тридесет и шести) и УПИ VII (седми) в квартал 36 (тридесет и шести) и юг - УПИ VIII-134 (осми отреден за имот сто тридесет и четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести). Със същото решение е отхвърлен иска за допускане делба по отношение на гореописания поземлен имот с площ 1529 кв.м. по отношение на М. Р. Х. и Н. Х. Х. (по S идеална част общо за А. Х. и М. Х. и S идеална част общо за Е. Х. и Н. Х.)като неоснователен и недоказан.

Със същото решение е допусната съдебна делба между А. А. Х. и Е. Х. Х. при права по S идеална част за А. А. Х. и S идеална част за Е. Х. Х., по отношение на ТРИЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА - близък със застроена площ 119 (сто и деветнадесет) кв.м., построена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 1529 (хиляда петстотин двадесет и девет) кв.м., представляващ имот пл.№ 247 (двеста четиридесет и седем) по частичния кадастрален план на с.Б. който попада в УПИ V-135 (пет отреден за имот сто тридесет и пети), в квартал 36 (тридесет и шест) по ПУП на село Б. община М., одобрен със Заповед № РД-123а от 10.10.1991 година и нанесен със Заповед № РД-350/09.09.2013 година на Кмета на Община-М., при граници на имота: изток-улица, запад-имот IV (четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести) и имот пл.№ 135 (сто тридесет и пети), север-УПИ VI (шести) в квартал 36 (тридесет и шести) и УПИ VII (седми) в квартал 36 (тридесет и шести) и юг - УПИ VIII-134 (осми отреден за имот сто тридесет и четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести), както и е отхвърлен иска за делба по отношение на гореописаната жилищна сграда по отношение на М. Р. Х. и Н. Х. Х. (по S идеална част общо за А. Х. и М. Х. и S идеална част общо за Е. Х. и Н. Х.) като неоснователен и недоказан, както и е отхвърлен предявеният иск за съдебна делба между А. А. Х. ,М. Р. Х., Е. Х. Х. и Н. Х. Х. по отношение на ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА със застроена площ 35 (тридесет и пет) кв.м.; ДВУЕТАЖНА ПОЛУМАСИВНА СГРАДА със застроена площ 50 (петдесет) кв.м., ДВУЕТАЖНА ПОЛУМАСИВНА СГРАДА със застроена площ 45 (четиридесет и пет) кв.м. и ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА със застроена площ 16 (шестнадесет) кв.м., при граници на имота: изток-улица, запад-имот IV (четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести) и имот пл.№ 135 (сто тридесет и пети), север-УПИ VI (шести) в квартал 36 (тридесет и шести) и УПИ VII (седми) в квартал 36 (тридесет и шести) и юг - УПИ VIII-134 (осми отреден за имот сто тридесет и четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести), построени в

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 1529 (хиляда петстотин двадесет и девет) кв.м., представляващ имот пл.№ 247 (двеста четиридесет и седем) по частичния кадастрален план на с.Б. който попада в УПИ V-135 (пет отреден за имот сто тридесет и пети), в квартал 36 (тридесет и шест) по ПУП на село Б. община М., одобрен със Заповед № РД-123а от 10.10.1991 година и нанесен със Заповед № РД-350/09.09.2013 година на Кмета на Община-М., при граници на имота: изток-улица, запад-имот IV (четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести) и имот пл.№ 135 (сто тридесет и пети), север-УПИ VI (шести) в квартал 36 (тридесет и шести) и УПИ VII (седми) в квартал 36 (тридесет и шести) и юг - УПИ VIII-134 (осми отреден за имот сто тридесет и четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести), като неоснователен и недоказан.

С решение № 474 от 16.09.2016 година, постановено в Г.д.№105/2016 година е отменено решение №11 от 15.01.2016 година, постановено по Г.д. №84/2014 година по описа на Мадански районен съд в частта, с която е отхвърлен предявеният иск за съдебна делба между съделителите А. А. Х. и Е. Х. Х. по отношение ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА със застроена площ 35 (тридесет и пет) квадратни метра; ДВУЕТАЖНА ПОЛУМАСИВНА СГРАДА със застроена площ 50 (петдесет) квадратни метра, ДВУЕТАЖНА ПОЛУМАСИВНА СГРАДА със застроена площ 45 (четиридесет и пет) квадратни метра и ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА със застроена площ 16 (шестнадесет) квадратни метра, построени в поземлен имот с площ от 1529 (хиляда петстотин двадесет и девет) квадратни метра, представляващ имот пл. № 247 (двеста четиридесет и седем) по частичния кадастрален план на с.Б. който попада в УПИ У-135 (пет отреден за имот сто тридесет и пети), в квартал 36 (тридесет и шест) по ПУП на село Б. община М., одобрен със заповед № РД-123а от 10.10.1991 година и нанесен със заповед № РД-350/09.09.2013 година на Кмета на община - М., при граници на имота: изток-улица, запад-имот IV (четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести) и имот пл.№ 135 (сто тридесет и пети), север-УПИ VI (шести) в квартал 36 (тридесет и шести) и УПИ VII (седми) в квартал 36 (тридесет и шести) и юг – УПИ VIII-134 (осми отреден за имот сто тридесет и четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести), при права по S идеална част и е допусната съдебна делба между съделителите А. А. Х. и Е. Х. Х. по отношение ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА със застроена площ 35 (тридесет и пет) квадратни метра; ДВУЕТАЖНА ПОЛУМАСИВНА СГРАДА със застроена площ 50 (петдесет) квадратни метра, ДВУЕТАЖНА ПОЛУМАСИВНА СГРАДА със застроена площ 45 (четиридесет и пет) квадратни метра и ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА със застроена площ 16 (шестнадесет) квадратни метра, построени в поземлен имот с площ от 1529 (хиляда петстотин двадесет и девет) квадратни метра, представляващ имот пл.№ 247 (двеста четиридесет и седем) по частичния кадастрален план на с.Б. който попада в УПИ У-135 (пет отреден за имот сто тридесет и пети), в квартал 36 (тридесет и шест) по ПУП на село Б. община М., одобрен със

заповед № РД-123а от 10.10.1991 година и нанесен със заповед № РД-350/09.09.2013 година на Кмета на община - М., при граници на имота: изток-улица, запад-имот IV (четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести) и имот пл.№ 135 (сто тридесет и пети), север-УПИ VI (шести) в квартал 36 (тридесет и шести) и УПИ VII (седми) в квартал 36 (тридесет и шести) и юг – УПИ VIII-134 (осми отреден за имот сто тридесет и четвърти) в квартал 36 (тридесет и шести), при права по 1/2 идеална част за всеки от съделителите и е потвърдено решението в останалата част, като правилно и законосъобразно постановено.

Решението на Смолянския окръжен съд не е допуснато до касационно обжалване и е влязло в законна сила.

В съдебно заседание след влизане в сила на решението за допускане съдебна делба и в хода на разглеждане на делото ищците Ч. пълномощника си А.Д. К. поддържат становище да им се възложи в дял съгласно представения от 2020 г. трети вариант на ПУП, който според тях отговаря на изискванията на решението по допускане на делба съобразно квотите и съделителите, като на съделителя А. Х. бъде възложен, предвид фактическото ползване на сградата-близнак и частите от имота дял 2-ри от заключението на вещото лице, прието в с.з. на 4.06.2020 година, а имотит пл.№ 134 УПИ 8 134 да бъде изнесен на публична продан като неподелям между съделителите при равни права между двете семейства А. и М. Х. и Е. и Н. Х..

В съдебно заседание пълномощникът на ответниците Е. и Н. Х. А. А. поддържа становище в дял на Е. Х. да се възложат имотите, посочени във вариант 6-ти, дял 1-ви от заключението на вещото лице, изготвено на 26.11.2019 г., прието в съдебно заседание на 05.12.2019 г., дял втори от същия вариант 6-ти да бъде възложен на А. Х., а имотът, който не е поделям, да бъде изнесен на публична продан.

В хода на разглеждане на делото са назначени и изслушани съдебно-технически експертизи и допълнителни такива, които съдът възприема като добросъвестно и компетентно изготвени и неоспорени от страните по делото. В първоначалната експертиза вещото лице инж.Д. С. дава заключение за насроченото за 28.02.2019 год. съдебно заседание, в експертизата от 03.09.2014 год. приемайки, че Е. Х. Х. и А. А. Х. са собственици на поземлен имот застроен и незастроен с площ от 1529 кв.м., представляващ имот пл.№247, който попада в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. О.М., съгласно НА №27, т.III, рег.№3367, д.№354/26.11.2013 год. и на триетажна масивна жилищна сграда – близнак, със застроена площ 119 кв.м., едноетажна масивна сграда със застроена площ 35 кв.м., двуетажна полумасивна сграда със застроена площ 50 кв.м., двуетажна полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м. и едноетажна масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., всичките застроени в имот пл. №247, с площ 1529 кв.м., който попада в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. О.М. съгласно НА №37, т.III, рег.№3438, д.№363/03.12.2013 год.

Според вещото лице триетажната масивна жилищна сграда-близнак, със

застроена площ от 119 кв.м. в имот пл.№247, попадащ в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. е обособена като два близнака – югоизточен, в който живее семейството на А. Х. и северозападен, в който живее семейството на Е. Х.. Входелите и на двата близнака са от североизточната страна на сградата. Отделно А. Х. има вход от югоизточната страна, а Е. Х. от северозападната за първия етаж. Двуетажната полумасивна жилищна сграда със застроена площ 50 кв.м. **е съборена.**

Според вещото лице триетажната масивна жилищна сграда-близнак е поделяема, както е описано в предходни експертиси, на два дяла – югоизточен и северозападен близнак, така, както се използват в момента. Полумасивната жилищна сграда, състояща се от избен и два жилищни етажа също би могла да се обособи на два дяла, както се използва и към момента. Избеният етаж се състои от четири помещения и коридор. Югоизточната част се използва от семейството на Е. Х., като се влиза от коридора. Останалите две стаи се използват от семейството на А. Х., като в едната се влиза от коридора, а другата има самостоятелен вход от северозапад. Първият етаж се използва от семейството на А. Х.. Етажът се състои от четири стаи и коридор. Вторият етаж се използва от семейството на Е. Х.. Етажът представлява едно общо помещение, в което в момента се съхранява сено. Неизмазан вътре, няма таван. Според експертизата е оформен подходът към сградата от към улицата – за втория етаж има метален мост, а до първия и избения се слиза по пътека, частично покрита с бетон. Сградата е на гредоред, каменни стени, външно и частично вътре измазани, дървена покривна конструкция, покрита с керемиди. Има ел. инсталация, няма ВиК инсталации, с дървена дограма. Сградата не е в особено добро състояние. Не се обитава. Конструкцията е здрава. В момента се използва като склад. Сградата е поделяема, като всеки получи по един жилищен етаж, с отделен вход и по две стаи в избения етаж, като с малки преустройства избеният етаж може да се обособи на две самостоятелни части – югоизточната за семейството на Е. Х., а северозападната за семейството на А. Х.. Двуетажната полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. и едноетажната масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. са реално неподеляеми. Двуетажната сграда представлява обор с плевня. Първият етаж – каменна зидария, гредоред, вторият – каменна зидария, дървена конструкция и дървена обшивка, дървена покривна конструкция, покрита с керемиди. Едноетажната сграда е служила за сушилня за тютюн. Каменни зидове и дървена обшивка, дървена покривна конструкция, покрита с керемиди. Двете стопански сгради са неподеляеми. Жилищната сграда-близнак е двуетажна с приземен етаж, като източният близнак се използва от семейството на А. Х., а западния от семейството на Е. Х.. Всеки от етажите и от двете страни има самостоятелен вход от двора, на различните нива. Западен близнак -приземния етаж е устроен като жилищен и се състои от входно антре, баня, трапезария, кухня и две

спални. На нивото на приземния етаж има масивна външна тоалетна, в непосредствена близост до входа, от другата страна на стълбите. Първият жилищен етаж се състои от входно антре, изградено в едноетажна пристройка към жилищната сграда, коридор, баня, малък коридор, хол, кухня и две спални, едната с тераса. Вторият жилищен етаж се състои от голямо входно антре, в което има мивка, хол и две спални. Източен близък: Приземния етаж в момента се използва за избен и се състои от четири помещения. Първият жилищен се състои от коридор, входно антре, баня с тоалетна, кухня, хол с тераса и спалня. Вторият жилищен етаж се състои от входно антре, хол, кухня и спалня с тераса. Приземният и първият жилищен етаж на сградата-близък са вкопани от северната страна. Жилищна сграда-близък е със застроена площ 119 кв.м.

Полумасивната жилищна сграда, състояща се от избен и два жилищни етажа, със застроена площ от 90 кв.м. намира се в УПИ VIII-134 е поделена на два дяла, като са необходими минимални средства за реална делба на избения етаж, който в момента ползва и половината от избения етаж – югоизточната част Е. Х., а северозападната – А. Х..

Според вещото лице двуетажната полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. е неподеляема. Тъй като попада в западната част на имота, тази сграда вещото лице включва в дела на Е. Х.,. Едноетажната масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. е неподеляема и тъй като попада в западната част на имота, тази сграда се включва в дела на Е. Х.,.

Пазарна стойност на триетажната масивна жилищна сграда-близък, със застроена площ от 119 кв.м. вещото лице определя на сумата 51 218 лева (петдесет и една хиляди двеста и осемнадесет лева) - югоизточен близък – 25 609 лева и северозападен близък – 25 609 лева.

Полумасивната жилищна сграда, състояща се от избен и два жилищни етажа, със застроена площ от 90 кв.м. има пазарна стойност според вещото лице **първи етаж, ведно със северозападната част от избения етаж – 11 330 лева; втори етаж, ведно с югоизточната част от избения етаж – 9 820 лева**. Двуетажната полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. 1 350 лева (хиляда триста и петдесет лева). Едноетажната масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. е с пазарната цена 240 лева (двеста и четиридесет лева). УПИ X-247 с площ 1051.84 кв.м. е с пазарна стойност 6 311 лева (шест хиляди триста и единадесет лева). УПИ XI-247,134 с площ 1051.84 кв.м. е с пазарна стойност 6 311 лева (шест хиляди триста и единадесет лева) УПИ VIII-134 с площ 675.35 кв.м. е с пазарна стойност 2 702 лева (две хиляди седемстотин и два лева).

Общо делбена маса: $51\,218 + 21\,150 + 1\,350 + 240 + 6\,311 + 6\,311 + 2\,702 = 89\,282$ лева (осемдесет и девет хиляди двеста осемдесет и два лева).

С протоколно определение от 29.05.2020 година е назначена допълнителна

експертиза,вещото лице по която дава заключение(стр.582 и следващите от делото), че със Заповед № А - 3/27.01.2020 год. на кмета на Община М. е одобрен ПУП-ПР за УПИ У-135-за жилищно строителство, кв.36 по ПУП на с. Б. О.М., обл.С. с който се правят следните изменения: 1.За ПИ 135 се обособява самостоятелно УПИ \-135, а за ПИ 247 се обособяват два нови УПИ, както следва: УПИ Х-247 с площ 898.5 кв.м. и УПИ Х1-247 с площ 597.30 кв.м.

Границата между тях е по калкана на жилищната сграда близнак. Дворищната регулационна граница с УПИ IV се променя по имотни граници.

От част от ПИ 247 пред жилищната сграда близнак, с площ 37.1 кв.м. от изток се обособява пешеходна улица, с цел улесняване ползването на сградата и новообразуваните УПИ.

1. Пазарна стойност на делбените имоти, приета с предходната експертиза е: 1.Триетажната масивна жилищна сграда-близнак, със застроена площ от 119 кв.м.51 218 лева /петдесет и една хиляди двеста и осемнадесет лева/

- Югоизточен близнак - 25 609 лева

- Северозападен близнак - 25 609 лева

2.Полумасивната жилищна сграда, състояща се от избен и два жилищни етажа, със застроена площ от 90 кв.м.

- Първи етаж, ведно със северозападната част от избения етаж - 11 330 лева

- Втори етаж, ведно с югоизточната част от избения етаж - 9 820 лева

3.Двуетажната полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м., попадаща в УПИ \-135, кв.36 по ПУП на сБоровина -1 350 лева /хиляда триста и петдесет лева/

4.Едноетажната масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., попадаща в УПИ №-135, кв.36 по ПУП на сБоровина -240 лева /двеста и четиридесет лева/ За урегулираните поземлени имоти пазарната стойност е 6 лв./кв.м. и 4 лв./кв.м. за УПИ VIII.

Съгласно ПУП, одобрен със Заповед №А-3/27.01.2020 год. 5.УПИ Х-247 с площ 898.50 кв.м.-5 392 лева (пет хиляди триста деветдесет и два лева).

6.УПИХ1-247С площ 597.30 кв.м.-3 584 лева (три хиляди петстотин осемдесет и четири лева)

7. УПИ \ИИ-134 с площ 1237 кв.м. -4 948 лева (четири хиляди деветстотин четиридесет и осем лева)Пазарна стойност на УПИ \ИИ-134, ведно с двуетажната сграда, построена в него е: 26 098 лева (двадесет и шест хиляди деветдесет и осем лева)

Общо делбена маса: 51 218 + 1 350 + 240 + 5 392 + 3 584 = 61 784 лева

(шестдесет и пет хиляди четиристотин и тридесет лева) За 1/2 ид. част - 30 892 лева(тридесет хиляди осемстотин деветдесет и два лева).

Вещото лице по назначената и изслушана съдебно-техническа експертиза в допълнително заключение от 04.03.2020година(стр.668 и следващите) дава

заклучение, съгласно одобреният ПУП, подходът към УПИ Х и УПИ ХІ се осъществява от североизток от асфалтираната улица посредством подход с площ 41.68 кв.м., като се предвиждат евентуално стълби. С неодобрения ПУП се предлага подход с ширина 3.5 м. и площ 39.50 кв.м., успоредно на сградите, който отстои на 3м. от югоизточния близък. Между него и улицата остава един триъгълник, който е част от северозападното УПИ.

При одобреният ПУП неудобството е, че не може с транспорт да се стигне до жилищната сграда в северозападната част, а при неодобрения ПУП неудобството е, че подходът е много близо до сградата в югоизточната част, освен това площта до улицата е част от северозападното УПИ и така остава малък двор пред сградата.

Тъй като има възможност, което се установи при извършеният на място оглед и замерване, предлага подходът да отстои на 4.50 м. от сградата югоизточен близък, успоредно на нея, като стига до УПИ Х. Площта на подхода се запазва 41.68 кв.м., като представлява един триъгълник.

За да се запазят площите на УПИ Х и УПИ ХІ – 1051.84 кв.м., трябва границата между УПИ-тата, в долния, югозападен край, да се измести малко на северозапад.

Пазарна стойност на делбените имоти, приета с предходната експертиза е:

1. Триетажната масивна жилищна сграда-близък, със застроена площ от 119 кв.м. -51 218 лева (петдесет и една хиляди двеста и осемнадесет лева)

- Югоизточен близък – 25 609 лева

- Северозападен близък – 25 609 лева

2. Полумасивната жилищна сграда, състояща се от избен и два жилищни етажа, със застроена площ от 90 кв.м.

- Първи етаж, ведно със северозападната част от избения етаж – 11 330 лева

- Втори етаж, ведно с югоизточната част от избения етаж 9 820 лева

3. Двуетажната полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. 1 350 лева (хиляда триста и петдесет лева)

4. Едноетажната масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. 240 лева (двеста и четиридесет лева)

5. УПИ Х-247 с площ 1051.84 кв.м. -6 311 лева (шест хиляди триста и единадесет лева)

6. УПИ ХІ-247,134 с площ 1051.84 кв.м. -6 311 лева (шест хиляди триста и единадесет лева)

7. УПИ VIII-134 с площ 675.35 кв.м. -2 702 лева (две хиляди седемстотин и два лева)

Общо делбена маса: 51 218 + 21 150 + 1 350 + 240 + 6 311 + 6311 + 2 702 = 89 282 лева (осемдесет и девет хиляди двеста осемдесет и два лева)

За 1/2 ид. част – 44 641 лева (четиридесет и четири хиляди шестстотин четиридесет и един лева)

Вещото лице предлага вариант за делба, при който всеки от съделителите получава максимално това, което и в момента ползва. Счита, че има вариант, в който УПИ VIII, който е неподеляем на две реални части, ведно с триетажната жилищна сграда, построена в него се включи в единия дял, а другия дял получи паричната равностойност.

Вариант първи, съгласно ПУП одобрен със заповед №А-3 от 27.01.2020 година (стр.670)

Дял 1 – за Е. Х.

1. УПИ X-247 с площ 898.50 кв.м. – 5 392 лева

2. Северозападен близък – 25 609 лева

3. Двуетажната полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. – 1 350 лева

4. Еднуетажната масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. – 240 лева

Общо: 32 591 лева лева – /+1699 лева/

Дял 2 – за А. Х.

1. УПИ XI-247 с площ 597.30 кв.м. – 3 584 лева

2. Югоизточен близък – 25 609 лева

Общо: 29 193 лева – /-1699 лева/

Уравнението на дяловете е посочено след наклонената черта, като със знак “+” са сумите, получени в повече, което значи че трябва да се внесат от съделителя, а със знак “-” са сумите, които са в по-малко, което значи, че трябва да се получат от съделителя.

Пазарната стойност на УПИ VIII-134, кв.36 по ПУП на с.Б. ведно с построената в него двуетажна сграда е 26 098 лева.

В съдебно заседание вещото лице доуточнява, че на втора страница от заключението, т. IV да се счита, че за урегулираните имоти пазарната стойност е 6.00 лева на кв.м. за новообразуваните УПИ и 4.00 лева за УПИ-VIII. На стр.3 от заключението, дял 1, т.3 да се допълни: „попадаща в УПИ 10 – 247“, същото важи и за т.4. Предимството според експертизата на подхода по ПУП от 2019 г. е, че има автомобилен подход до сградата на Х., недостатък е, че пътя е много близо до сградата на Х., и отделно от това недостатък е, че на североизток от пътя между този подход и улицата остава едно клинче, което е на Мустански, а стои пред къщата на Х.. Подхода, който е по ПУП-а от 2020 г., недостатък е, че там не може да се осъществи автомобилен подход до къщата на Х., а предимството е, че се отваря по-голямо пространство пред Хаджиеви, за да може да се оформи двора. В имота не е ставала промяна, денivelация няма. Между съществуващата улица и подхода преди да съборят сградата, и сега се отклонява подхода и се обръща наклона, улицата си върви нагоре, подхода е същия, който е и преди да се събори сградата. Събарянето на сградата не влияе

на подхода. За X. има подход, той си е направил стълбище директно от улицата, но за автомобил няма подход, има само стълби от югоизточната страна. По ЗУТ трябва да има лице към улица имота, няма изискване за жилищните сгради. По всичките три проекта има необходимото по ЗУТ лице към улица.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и след като обсъди събраните по делото доказателства, намира от правна страна следното:

Съсобствеността във втората фаза на делбеното производство се прекратява по един от посочените в ГПК способи-посредством теглене на жребие, Ч. разпределение на имотите по реда на чл. 353 ГПК, Ч. възлагане по реда на чл. 349 от ГПК или Ч. изнасяне на имотите на публична продажба, като основни критерии за избора на способ са дали броят на реалните дялове съответства на броя на съделителите, доколко стойността на реалните дялове съответства на стойността на дяловете на съделителите, както и квотите, които притежава всеки един от съделителите. Съгласно разпоредбата на чл. 69, ал. 2 ЗН, всеки от съделителите може да поиска своя дял в натура, доколкото това е възможно. Тази разпоредба отразява основния принцип в производството по извършване на делбата, според който съдът следва да извърши делбата, като осигури получаването на реален дял от всеки съсобственик. Съсобственикът може да получи реален дял, когато делбеният имот е реално поделен, или когато той може да се постави в дял. Когато тези възможности съществуват и с оглед на посочения принцип по чл. 69, ал. 2 ЗН съдът не следва да извършва делбата с изнасяне на имота на публична продажба.

Основният начин за ликвидиране на допуснатата до делба съсобственост във втората фаза на делбеното производство е съставяне на разделителен протокол по реда на чл. 347 и 350 от ГПК и тегленето на жребие по реда на чл. 352 от ГПК.

Посоченият способ гарантира, от една страна, равенството на страните в процеса и от друга - осигурява възможността, предвидена в чл. 69, ал. 2 от ЗН, всеки от съсобствениците да получи своя дял в натура. От този основен способ съществуват три изключения, едното от които е предвидено в чл. 353 от ГПК, но само при условие, че съставянето на дялове и тегленето на жребие се окаже или невъзможно, или много неудобно.

Относно приложението на този специален способ за прекратяване на съсобствеността по чл. 353 от ГПК е налице единна и непротиворечива съдебна практика, в т.ч. и задължителна такава - ПП на ВС № 7/1973 година. В т.5 от цитираното постановление са дефинирани понятията "невъзможно" и "неудобно", посочени в разпоредбата на чл. 353 от ГПК. Разпределение на имотите по този ред е допустимо тогава, когато съдът не може да извърши делбата Ч. теглене на жребие, тъй като съставянето на дялове е невъзможно или много неудобно. Невъзможност да се тегли жребие е налице тогава, когато до делба са допуснати имоти, съществено различаващи се един от друг по площ, обем или стойност, а същевременно частите на съделителите са различни.

Тегленето на жребие е неудобно тогава, когато преди делбата съделители са били във владение на имоти от делбената маса и всеки е направил подобрения, като общия критерий за неудобство от тегленето на жребие произхожда от това, че могат да се породят значителни имуществени спорове между съделителите. Макар и неудобството да е по-относителен критерий, в сравнение с невъзможността да се тегли жребий, за него също следва да се съди от обективните факти, свързани със самите делбени имоти, от тяхното предназначение и функции. Тълкуването на понятието "голямо неудобство" по смисъла на чл. 353 от ГПК е свързано с избягване на усложнения главно в имуществените отношения между съделителите.

С оглед установената фактическа обстановка, настоящият съд приема, че универсалният способ за извършване на делбата Ч. теглене на жребий е неприложим, тъй като не са налице предпоставки обуславящи приложението му.

Ето защо съдът намира, че в конкретния случай по отношение поделяемите имоти делбата следва да бъде извършена по реда на чл. 353 ГПК, Ч. разпределение на имотите от съда съгласно допълнителното заключение на вещото лице Д. С. (л.669-671) от 04.03.2020 година по предложението вариант, съгласно проект за изменение на ПУП за УПИV-135, кв.36 по ПУП на с.Б. одобрен със заповед №А-3 от 27.01.2020 година на кмета на Г.М., с данните на новообразуваните имоти и приложените към проекто-скици, в които са обособени два дяла, имотите са оценени от вещото лице и е даден вариант за делба съобразно правата на съделителите в решението по допускане на делбата.

Според решаващия състав това е най целесъобразния вариант на разпределение и във връзка поддържаното от пълномощника на съделителите Х. А.А. съдът да възприеме вариант шести от предходно заключение на вещото лице, следва да се отбележи, че по възприетия от съда вариант урегулираните поземлени имоти имат изискващите се по ЗУТ лице, и двата дяла имат лице към улица макар никой от съделителите няма достъп на автомобил до улицата. В настоящия случай подход е осигурен и за двата имота, разширен от съществуващия до момента имот, поради което няма да възникнат затруднения. Съдът счита, че така предложението вариант е по целесъобразен, макар да няма автомобилен подход до жилищната сграда. Няма изискване в ЗУТ за автомобилен подход до самата сграда, а се изисква такъв за парцела, като при възприетия от съда вариант за съдебна делба и двата парцела имат автомобилен подход.

Ще следва поради изложеното и при съобразяване фактическото ползване на жилищната сграда от съделителите, ще следва дял първи от заключението на вещото лице, в който се намира северозападен близък да бъде поставен в дял на Е. Х., а дял втори, в който е разположен южен близък да се постави в дял на А. Х..

В дял първи за Е. Х. се включва УПИ X-247 с площ 898.50 кв.м. – 5 392 лева, северозападен близък – 25 609 лева, двуетажната полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с. Б. – 1 350 лева и едноетажната масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. – 240 лева или *обща стойност възлиза на сумата 32 591 лева лева.*

В дял втори – за А. Х. се включва УПИ XI-247 с площ 597.30 кв.м. – 3 584 лева, югоизточен близък – 25 609 лева или *обща стойност възлиза на сумата 29 193 лева.*

За уравниение на дяловете Е. Х. ще следва да заплати на А. Х. сумата -1699 лева, ведно със законната лихва считано от влизане на решението в сила до окончателното изплащане на сумата.

Допуснатият до съдебна делба УПИ VIII – 134 ведно с построената в имота полумасивна двуетажна жилищна сграда с пазарна стойност 26 098 лева, който съгласно експертизата е реално неподеляем и в него не могат да бъдат обособени съответни дялове в самостоятелни обекти без значителни преустройства и неудобства, по-големи от обикновените по смисъла на чл.203, ал.1 от ЗУТ. Това обстоятелство не се спори между страните, които не са и направили искане за реално разделяне на имота, поради което на основание чл. 348 от ГПК следва да бъде изнесен на публична продажба, която следва да се извърши по цена, определена от съдебния изпълнител на основание чл. 485 ГПК, а възприетата от съда пазарна стойност е от значение единствено за определяне на държавните такси, т.е. касае финансовото правоотношение между държавата и съделителите, но не и отношенията между последните. Именно поради това задължителната практика на ВКС приема, че първоначалната пазарна цена на имот в хипотезата на делба Ч. изнасяне на имот на публична продажба, не е елемент от диспозитива на решението по чл. 348 ГПК по арг. от чл. 485 ГПК - че при публична продажба първоначалната цена се определя от вещо лице в производството пред съдебния изпълнител (Определение № 507/20.12.2010 г. по ч.Г.д. № 473/2010 г. на ВКС).

Разноски от страните не се претендират и не се присъждат. В практиката на ВКС последователно се приема, че по смисъла на чл. 355 ГПК съделителите заплащат разноски съобразно дяловете си при приключване на делбеното производство, но се имат предвид онези разноски по призоваване на свидетели, вещи лица (вкл. възнаграждение за последните), извършване на оглед и други съдопроизводствени действия, които са направени по повод признаване и ликвидиране на съществуващата съсобственост. При липса на оспорване на правата на съделителите и при липса на спор за способа за извършване на делбата, всеки съделител понася сам направените разноски за процесуално представителство от адвокат. При наличие на спор по правата на съделителите, както и по присъединените иски във втората фаза на производството и при обжалване на постановените от първоинстанционния и въззивния съд решения,

приложение намира разпоредбата на чл. 78 ГПК (чл.64 ГПК отм.), в който смисъл са и указанията по приложението на процесуалния закон, дадени в т. 9 на ППВС № 7/1973 г.

Мотивиран от гореизложеното съдът

Р Е Ш И:

I.ПОСТАВЯ В ДЯЛ на Е. Х. Х. – ЕГН * - УПИ X-247 с площ 898.50 кв.м. – 5 392 лева, северозападен близък – 25 609 лева, двуетажната полумасивна сграда със застроена площ 45 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. – 1 350 лева и едноетажната масивна сграда със застроена площ 16 кв.м., попадаща в УПИ V-135, кв.36 по ПУП на с.Б. – 240 лева или *обща стойност на дела - сумата 32 591 лева*, съгласно приложения проект за промяна на регулация УПИ V-135, кв.36 по плана на с.Б.община М., която да се счита неразделна част от решението.

II.ПОСТАВЯ В ДЯЛ на А. Х. УПИ XI-247 с площ 597.30 кв.м. – 3 584 лева, югоизточен близък – 25 609 лева или *обща стойност на дела сумата 29 193 (двадесети девет хиляди сто деветдесет и три лева) лева*, съгласно приложения проект за промяна на регулация УПИ V-135, кв.36 по плана на с.Б. община М., която да се счита неразделна част от решението.

ОСЪЖДА Е. Х. Х. да заплати на А. А. Х. за уравниение на дяловете сумата 1699 лева (хиляда шестотин деветдесет и девет лева), ведно със законната лихва, считано от влизане в сила на решението до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА А. А. Х. да заплати на основание чл. 355, изр. 1 ГПК по сметка на Маданския районен съд държавна такса в размер на 1203.64 лв.

ОСЪЖДА Е. Х. Х. да заплати на основание чл. 355, изр. 1 ГПК по сметка на Маданския районен съд държавна такса в размер на 1203.64 лв.

ИЗНАСЯ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН на основание чл. 348 ГПК следния допуснат до съдебна делба **недвижим имот между** Е. Х. Х. – ЕГН *, Н. Х. Х. – ЕГН * от една страна и А. А. Х. – ЕГН *, М. Р. Х. – ЕГН * от друга, **при права по S идеална част по отношение на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (дворно място), с площ от 1237 /хиляда двеста тридесет и седем/ кв.м., съставляващо имот пл.№ 134 /сто тридесет и четири/, който имот попада в УПИ VIII -134, кв.36 /тридесет и шести/ по ЗРП на с.Б. община М., одобрен със Заповед № РД-123а/10.10.1991 г., ведно с построената в имота ПОЛУМАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, състояща се от избен и два жилищни етажа, със застроена площ от 90 /деветдесет/ кв.м., при граници на имота: изток-улица, запад-улица, север - УПИ V-135 в кв.36 и юг - УПИ IX - стопански нужди в кв.36, който при покупката е бил с площ 1466 /хиляда четиристотин шестдесет и шест/ кв.м., но при реализацията на обект „Улица с.Б. от о.т.398 до о.т. 412“, 229 кв.м. от имота са попаднали в реализираната улица (обръщало) с пазарна стойност на УПИ**

VII-134, кв. 36 ведно с двуетажната сграда построена в него.

ОСЪЖДА А. А. Х. и М. Р. Х. – ЕГН *, да заплатят на основание чл. 355, изр. 1 ГПК по сметка на Маданския районен съд държавна такса в размер на 521.96 лв.

ОСЪЖДА Е. Х. Х. и Н. Х. Х. да заплатят на основание чл. 355, изр. 1 ГПК по сметка на Маданския районен съд държавна такса в размер на 521.96 лв.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд – С. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

СЪДИЯ: