

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 42

София, 12.03.2021 година

Върховният касационен съд, Първо гражданско отделение, в закрито заседание на двадесет и пети февруари през две хиляди двадесет и първа година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Маргарита Соколова

ЧЛЕНОВЕ: Светлана Калинова

Гъльбина Генчева

при секретар

като изслуша докладваното от съдия Светлана Калинова

гражданско дело № 3957 от 2020 година, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.288 ГПК.

Образувано е по касационна жалба с вх.№260302/21.08.2020г., подадена от В. С. Ч. от [населено място], чрез процесуалния му представител адв.К. Б. от АК - Р. и по касационна жалба с вх.№261096/28.09.2020г., подадена от К. С. Ч., от [населено място], действащ като ЕТ „П.-К. Ч.“, чрез процесуалния му представител адв.П. И. от АК - Р., срещу решение №249, постановено на 10.07.2020г. от Русенския окръжен съд, ГК по в.гр.д.№186/2018, потвърждаващо решението на първоинстанционния съд, с което е изнесен на публична продажба допуснатия до делба недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор ..... съгласно КК на [населено място], който поземлен имот е с площ от 392 кв.м., с адрес: [населено място], [улица], с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м.), с номер по предходен план ....., кв....., парцел ....., заедно с построената в имота сграда с идентификатор ..... със застроена площ 195 кв.м., брой етажи – два, предназначение – друг вид сграда за обитаване, при граници на имота: поземлени имоти с идентификатори ....., ....., ..... и ....., с пазарна стойност 200223лв., като съделителите се удовлетворят от продажбата съобразно правата си: 4/8 ид.части за Р. В. Р., 2/8 ид.части за Р. Р. Р., 1/8 ид.част за В. С. Ч. и 1/8 за ЕТ“П.-К. Ч.“.

Производството е за делба във фазата по извършването.

С решение №187 от 18.05.2016г., постановено по гр.д.№107/2016г. по описа на Русенския окръжен съд, е допусната съдебна делба на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор ..... съгласно КК на [населено място], който поземлен имот е с площ от 392 кв.м., с адрес: [населено място], [улица], с трайно предназначение на територията –

урбанизирана и начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м.), с номер по предходен план ....., кв....., парцел ....., заедно с построената в имота сграда с идентификатор ..... със застроена площ 195 кв.м., брой етажи – два, предназначение – друг вид сграда за обитаване, при граници на имота: поземлени имоти с идентификатори ....., ....., ..... и ....., при права 4/8 ид.части за Р. В. Р., 2/8 ид.части за Р. Р. Р., 1/8 ид.част за В. С. Ч. и 1/8 ид.част за К. С. Ч., действащ като ЕТ „П.-К. Ч.“.

В производството пред въззивния съд е изслушано заключение на съдебно-техническа експертиза, според което сградата е разделяема и от нея могат да бъдат обособени четири самостоятелни дяла, като три от тях са жилища, съобразени с изискванията на чл.40, ал.1 ЗУТ, а четвъртият – магазин за промишлени стоки. Според заключението дял №1 представлява самостоятелно жилище на втория етаж, състоящо се от антре, санитарен възел, кухня, преходна дневна към две спални и едно от складовите подпокривни помещения, както и друго складово подпокривно помещение, достъпно от коридор към стълбището; на първия етаж се обособяват два самостоятелни дяла с жилищно предназначение със самостоятелни външни стълбища и входове, както следва: дял №2, състоящ се от входно антре, тоалетна, баня с тоалетна, кухня, преходна дневна и спалня и дял №3, състоящ се от входно антре, обединено дневно пространство, включващо кухня и две спални, като в този дял е необходимо извършването на преустройство за обособяване на санитарен възел. Дял №4 според заключението представлява магазин за промишлени стоки в полуподземен етаж, като според вещото лице дял №1 и дял №4 са реално обособени към настоящия момент, а необходимите преустройства за разделянето на дял №3 и №4 и разходите за тях са във връзка с осигуряване на санитарно помещение в дял №3 и самостоятелно складово за него, както и за кухненски мивки в двата дяла. За трите жилищни имота според заключението е необходимо също така да се осигурят самостоятелни електромери и водомери, при което общите разходи за тези преустройства възлизат на 8730лв.

По делото е представен и приет одобрен инвестиционен проект за разделянето на сградата на четири самостоятелни обекта: апартамент А1 (дял №1) на втория етаж със застроена площ от 195 кв.м., състоящ се от кухня, преходна дневна към две стаи, стая с капандура на изток, санитарен възел и складово помещение, което е достъпно от коридора на стълбището; апартамент А2 (дял 2) на първия етаж със застроена площ от 78.50 кв.м., състоящ се от кухня, дневна, спалня, антре и две бани-тоалетни, като е предвидено складово помещение в сутерена чрез изграждане на стена от гипсокартон; апартамент А3 (дял 3) на първия етаж със застроена площ от 96.39 кв.м., състоящ се от антре, кухня, свързана чрез стъклен портал с трапезария, дневна, спалня, като е предвидено изграждане на стена от гипсокартон с изолация от вата за оформяне на баня-тоалетна, както и

складово помещение в сутерена; съществуващ магазин за промишлени стоки (дял 4), разположен в полуподземния етаж, с височина 1.6 метра над терена, с площ от 111.88 кв.м., състоящ се от три свързани помещения.

При тези данни въззивният съд е приел, че ликвидирането на съсобствеността следва да се извърши чрез изнасянето на имота на публична продажба.

Изложил е съображения, че към извършването на делбата чрез разпределение на делбените имоти по реда на чл.353 ГПК съдът пристъпва когато броят на имотите е равен или по-голям от броя на съделителите и същевременно тегленето на жребий е невъзможно или неудобно по критериите, посочени в т.5 на ППВС №7/1973г. – когато до делба са допуснати имоти, съществено различаващи се един от друг по площ, обем или стойност и същевременно дяловете на съделителите са различни или съделителите са направили в отделен дял съществени подобрения.

Прието е, че за да се ликвидира съсобствеността чрез разпределяне на дяловете по реда на чл.353 ГПК е необходимо да се образуват еднородни реални дялове за всеки съделител, като е посочено, че според практиката на ВКС, изразена в решение №195/23.03.2004г. по гр.д.№807/2003г. на I г.о. на ВКС; решение №258/25.10.2011г. по гр.д.№144/2011г. на II г.о. на ВКС; решение №7/27.01.2016г. по гр.д.№4711/2015г. на I г.о. на ВКС, с оглед спазването на равенството на съделителите във всеки дял трябва да се включат по възможност еднакви по количество и вид и приблизително равни по стойност имоти, максимално съответстващи на дяловете на съделителите, като неравенството на дяловете се уравнива в пари. Прието е, че е допустимо разпределение на различни по вид самостоятелни имоти само ако между страните липсва спор относно обособяването им в самостоятелни дялове, а при наличието на спор, за да се приложи способът по чл.353 ГПК е необходимо да се образуват еднородни дялове от делбеното имущество.

В случая въззивният съд е приел, че при съществуващия спор между съделителите и невъзможността да се обособят еднородни имоти в дял за всеки от тях, ликвидирането на съсобствеността не може да се извърши по реда на чл.353 ГПК.

В изложението към подадената от касатора К. С. Ч., действащ като ЕТ „П.-К. Ч.“, касационна жалба се поддържа, че обжалваното решение противоречи на практиката на ВКС (решение №224 от 21.11.2016г. по гр.д.№2378/2016г. на I г.о. на ВКС и решение №38 от 02.05.2018г. по гр.д.№1343/2017г. на I г.о. на ВКС), като с решение №224 от 21.11.2016г. по гр.д.№2378/2016г. на I г.о. на ВКС на основание чл.353 ГПК е извършена делба между двама съделители, при което единият получава в дял застроено дворно място с двуетажна жилищна сграда, а другият – незастроено дворно място и то при значителна разлика в стойността на имотите, а с решение №38 от 02.05.2018г. по гр.д.№1343/2017г. на I г.о. на

ВКС е извършена делба на 17 земеделски имота – 15 ниви и 2 ливади, т.е. на имоти, различни по вид и местонахождения, по реда на чл.353 ГПК.

Поставеният въпрос следователно касае възможността допуснатите до делба имоти да бъдат разпределени между съделителите по реда на чл.353 ГПК и когато не са еднородни, както и тълкуването на самото понятие „еднородност“ според практиката на ВКС.

Настоящият състав констатира, че в практиката на ВКС въпросът необходимо ли е, за да се извърши делбата по реда на чл.292 ГПК (отм.), сега чл.353 ГПК, да е налице еднородност на допуснатите до делба имоти, се разрешава противоречиво.

В решение №111 от 20.10.2014г., постановено по гр.д.№2494/2014г. на II г.о. на ВКС е прието, че за приложимостта на чл.292 ГПК (отм.) е необходимо от имотите, предмет на делбата, да могат да се съставят реални дялове за всеки съделител, при което съставянето на дялове или тегленето на жребий да е невъзможно или много неудобно, като същевременно всеки от съделителите следва да получи реален дял от наследствен имот, без да е необходимо имотите да са еднородни. Делбата по това дело е извършена като в дял на единия съделител е поставена нива, а в дял на другия съделител – втори етаж на двуетажна жилищна сграда.

В същия смисъл е и становището, изразено в решение №102 от 19.07.2013г., постановено по гр.д.№490/2012г. на I г.о. на ВКС, в което е прието, че обстоятелството, че имотите са от различен вид, не изключва принципа на предоставяне, при възможност, на дял в натура на всеки съделител, нито нарушава равноправието между съделителите. Прието е, че изнасянето на имотите на публична продажба като способ за извършване на делбата е приложим в случаите, когато този имот е реално неподеляем и не може да бъде поставен в един от дяловете. Когато допуснатите до делба Недвижими имоти са повече от един, неподеляемост по смисъла на чл.348 ГПК е налице само ако е невъзможно всеки от съделителите да получи реален дял. Оставено е в сила въззивно решение, с което в дял на единия съделител е поставен апартамент, а в дял на другия съделител – гараж, намиращ се в същата сграда.

В посоченото от касатора решение №224 от 21.11.2016г., постановено по гр.д.№2378/2016г. на I г.о. на ВКС е извършен анализ на практиката на ВКС, посочени са решения на тричленни състави на ГК, според които принципът на реален дял е водещ в делбата и не може да бъде игнориран по съображения, че имотите са на различна стойност, защото чл.69 ЗН изрично предвижда, че в този случай неравенството в дяловете се изравнява в пари (решение №634 от 04.10.2010г. по гр.д.№1378/2009г. на I г.о. на ВКС и решение №60 от 26.07.2010г. по гр.д.№534/2009г. на I г.о. на ВКС), както и решения на тричленни състави на ГК, според които не може да бъде извършено разпределение по чл.353 ГПК на два имота между двама съделители, когато имотите не са от един

вид и са неравностойни – жилищен етаж от сграда и гараж (решение №258 от 25.10.2011г. по гр.д.№144/2011г. на II г.о. на ВКС) или апартамент и лозе (решение №165 от 08.05.2012г. по гр.д.№900/2011г. на II г.о. на ВКС). Въз основа на така извършеният анализ в решение №224 от 21.11.2016г. по гр.д.№2378/2016г. на I г.о. на ВКС е прието, че приоритет има принципът, залегнал в чл.69, ал.2 ЗН, според който, когато това е възможно, всеки от съделителите следва да получи дял в натура, а неравенството в дяловете се изравнява в пари и едва на следващо място, с оглед особеностите на конкретния случай, може да се приложи идеята при обособяването на дяловете да се съблюдава изискването за приблизителна равностойност по вид и стойност на имотите, включени в дяловете. Поради това делбата на дворно място, поделяемо на два дяла – застроен и незастроен, е извършена по реда на чл.353 ГПК.

В посоченото от касатора решение №38 от 02.05.2018г., постановено по гр.д.№1343/2017г. на I г.о. на ВКС също е прието, че при извършването на делба водещ е установеният с разпоредбата на чл.69, ал.2 ЗН принцип всеки съделител да получи дял в натура, като същата разпоредба предвижда неравенството в дяловете да се изравнява в пари.

Посочените в обжалваното решение актове на тричленни състави на ГК на ВКС обаче дават различно разрешение на въпроса за значението на обстоятелството, че допуснатите до делба имоти са нееднородни, т.е. по тълкуването на чл.69, ал.2 ГПК.

В решение №258 от 25.10.2011г., постановено по гр.д.№144/2011г. на II г.о. на ВКС е прието, че съобразно разпоредбата на чл.69, ал.2 ЗН и с оглед спазването на равенството между съделителите при разпределянето по чл.353 ГПК, във всеки дял трябва да се включат по възможност еднакви по количество и вид и приблизително равни по стойност имоти, респективно максимално съответстващи по стойност на дяловете на съделителите, като неравенството в дяловете се изравнява в пари. Прието е, че е допустимо разпределение на различни по вид самостоятелни имоти само ако между страните липсва спор относно обособяването им в самостоятелни дялове, докато при наличието на спор, за да е приложим способът на чл.353 ГПК е необходимо да се образуват еднородни дялове от делбеното имущество. До делба са били допуснати два самостоятелни обекта – жилищен етаж и гараж, като тричленният състав на II г.о. на ВКС е извършил делбата чрез изнасянето на делбените имоти на публична продажба.

Становище в същия смисъл е изразено и в решение №7 от 27.01.2016г., постановено по гр.д.№4711/2015г. на I г.о. на ВКС – прието е, че когато до делба са допуснати съществено различаващи се по стойност и разнородни имоти (един жилищен и няколко нежилищни, незастроени имоти), не е възможно оформянето на равностойни дялове между съделителите, дори когато техните части в съсобствеността са равни.

Наличието на противоречиви разрешения по поставения въпрос, който е от значение за изхода на спора по настоящето дело, дадени от различни тричленни състави на ГК на ВКС в постановени по реда на чл.290 ГПК съдебни актове, дава основание на настоящия състав да отнесе разрешаването му до Общото събрание на Гражданска колегия на ВКС, като спре производството по делото.

Според настоящия състав под „еднородни имоти“ тричленните състави на ВКС имат предвид имоти с еднакво предназначение (жилищни, предназначени за производствена или търговска дейности и др.) и вид (застроени и незастроени, земеделски и градски и др.), което обуславя и противоречивите становища.

Водим от гореизложеното, Върховният касационен съд, състав на Първо гражданско отделение

#### О П Р Е Д Е Л И :

ПРЕДЛАГА на основание чл.292 ГПК на Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по въпроса необходимо ли е, за да се извърши делбата по реда на чл.353 ГПК, допуснатите до делба имоти да са еднакви по вид и предназначение (еднородни).

СПИРА производството по гр.д.№3957/2020г. по описа на ВКС, I ГО до приключване на производството пред ОСГК на ВКС.

Определението да се докладва на председателя на Гражданска колегия на ВКС.

Председател:

Членове: