

# РЕШЕНИЕ

№ 2786

гр. София, 30.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-A СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стела Кацарова

Членове: Галина Ташева  
Георги Ст. Чехларов

при участието на секретаря Цветелина П. Добрева Кочовски  
като разгледа докладваното от Стела Кацарова Въззивно гражданско дело № 20231100502036 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

С решение от 10.10.2022 г., гр.д. 75239/2019 г., СРС, с-в **възстановява** запазената част на П. А. М. от наследството на А.Н. М. поч. 23.11.2019 г., бивш жител на гр. София, до размер от 1/3 ид.ч., като **намалява** на основание чл. 30 ЗН извършеното от него дарение по Нотариален акт № 40 от 17.10.2008 г., том II, рег. № 19015, дело № 207/2008 г. на нотариус Д.С. с рег. № 267 НК, с район на действие СРС, в полза на М. А. М. на недвижим имот, представляващ двуетажна къща със сутерен и таван, находяща се в гр. София, район „Панчарево“, ул. „\*\*\*\*\*“, застроена на 60 кв.м. площ и с разгърната площ от 180 кв.м., състояща се от сутерен, I-ви етаж – хол, трапезария, стая, кухня и баня с тоалетна и II-ри етаж, състоящ се от хол, стая, кухня и баня с тоалетна, таван, заедно с дворно място, върху което е построена сградата съставляващо УПИ VII-150 в кв. 13 по плана на гр. София, местност Панчарево, с площ от 585 кв.м. и при граници: улица, УПИ IX-149 и УПИ VI-150, изградена в поземлен имот с идентификатор 55419.6706.2698, с административен адрес в гр. София, район „Панчарево“, ул. „\*\*\*\*\*“, с 25

562,37 лв. /двадесети пет хиляди петстотин шестдесет и два лева и тридесет и седем стотинки/ или с 25 562,37/137 262,00 ид.ч. от стойността на дарения имот в размер на 137 262,00 лв., необходими за допълване на накърнената на ищеца П. А. М. запазена част от наследството на А.Н. М. в размер на 1/3 ид.ч., **постановява** ответника М. А. М. на основание чл. 36, ал. 2 от ЗН **да задържи** изцяло дарения ѝ недвижим имот, като осъжда на основание чл. 36, ал. 2 вр. ал. 1 от ЗН М. А. М. да заплати на П. А. М. сумата от 25 562,37 лв., представляваща стойността на накърнената на последната запазена част и сумата от 2 672,60 лв. - разноси.

Срещу решението постъпва въззивна жалба от ответницата по иска М. А. М.. Намира решението за недопустимо, като постановено свръх петитум спрямо сезирането с исковата молба за възстановяване само на 1/6 ид.ч., докато съдът възстановява 1/3 ид.ч. Счита, че неправилно не е допусната повторна тройна оценителна СТЕ и се кредитира приетата тройна СТЕ, определила изключително завишена стойност на дарения имот, вместо единичната експертиза на вещото лице Ц.. Тройната СТЕ е изготвена въз основа на сравнителния метод на пазарните аналози, но само на база множество оферти, без отчитане на конкретни реализирани продажби на подобни имоти. Не са съобразени точните характеристики на имота. Стойността на запазеното право на ползване не е определ. според начина за оценяване по чл. 23 от Приложение № 2 към ЗМДТ. Същевременно вещото лице Ц. извършва оценка и на база още един метод – на амортизираната възстановителна стойност. Иска се отмяна на решението и постановяване на друго, с което да се обезсили решението или да се отмени, като се възстанови 1/6 ид.ч., която е запазената наследствена за ищцата и се намали дарението до размер на тази 1/6 ид.ч.

Въззиваемата - ищцата П. А. М. оспорва жалбата.

Софийският градски съд, IV-А с-в, след съвещание и като обсъди по реда на чл. 269 ГПК наведените в жалбата оплаквания, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК от надлежна страна и е допустима, а разгледана по същество е **неоснователна**.

Изцяло обжалваното решение е валидно, допустимо и правилно.

Съобразно чл. 272 ГПК, когато въззивният съд потвърди първоинстанционното решение, мотивира своето решение, като може да препрати и към мотивите на първоинстанционния съд. В случая, при обсъждане само на оплакванията по въззивната жалба с оглед чл. 269, изр. 2 ГПК, настоящият съдебен състав намира, че крайните изводи на двете инстанции съвпадат. Възприема фактическите и правни констатации в обжалваното решение, срещу които се възразява в жалбата. В настоящото производство не са представени нови доказателства. Искането по жалбата за допускане на повторна тройна СТЕ е оставено без уважение с определение от 23.02.2023 г. на въззивния съд. Решението следва да се потвърди и по съображения, основани на препращане към мотивите на първоинстанционния съд в частта им, оспорена в жалбата.

В отговор на оплакванията по жалбата, въззивният съд приема следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 30, ал. 1 ЗН.

Неоснователно е оплакването по жалбата, че първоинстанционното решение е недопустимо, като постановено свръх петитум спрямо сезирането с исковата молба за възстановяване само на 1/6 ид.ч., докато съдът възстановява 1/3 ид.ч.

Решението е правилно, с оглед формирания извод за основателност на иска по чл. 30, ал. 1 от ЗН. В обстоятелствената част на исковата молба са изложени твърдения за накърнена запазена част на ищцата П. А. М. от наследството на баща ѝ А.Н. М. поч. 23.11.2019 г., чрез извършеното от него в полза на другата му дъщеря – ответницата М. А. М. дарение от 17.10.2008 г., обективизирано в нот. акт № 40/2008 г., том II, нот.д. 207/2008 г., н-с рег. № 267 НК на недвижим имот, представляващ двуетажна къща със сутерен и таван, находяща се в гр. София, район „Панчарево“, ул. „\*\*\*\*\*“, застроена на 60 кв.м. площ и с разгърната площ от 180 кв.м., състояща се от сутерен, I-ви етаж – хол, трапезария, стая, кухня и баня с тоалетна и II-ри етаж, състоящ се от хол, стая, кухня и баня с тоалетна, таван, заедно с дворно място, върху което е построена сградата съставляващо УПИ VII-150 в кв. 13 по плана на гр. София, местност Панчарево, с площ от 585 кв.м., при граници: улица, УПИ IX-149 и УПИ VI-150, изградена в поземлен имот с идентификатор 55419.6706.2698. Петитума на исковата молба съдържа достатъчно ясно

искане да се възстанови запазената част на ищцата и се намали дарението до същия размер. Погрешно изчисленият и посочен от ищцата размер на накърнението, а именно 1/6 ид.ч. вместо установения от съда размер от 1/3 ид.ч. по никакъв начин не променя основаниято и искането, по които искът остава с правна квалификация чл. 30, ал. 1 от ЗН. Въпрос по същество, чието решаване е изцяло в правомощията на съда, е преценката за действителните размери на законната запазена част на ищцата и на нейното накърнение с дарствения акт, независимо от посочените размери в исковата молба. Постановеното по този начин решение не надхвърля претенцията на ищеца. В този смисъл е решение № 1279/21.01.2009 г., гр.д. 5702/2007 г., ВКС, II г.о.

Неоснователни са оплакванията по жалбата за неправилно кредитиране на приетата тройна СТЕ, определила изключително завишена стойност на дарения имот, вместо единичната експертиза на вещото лице Ц..

В тройната оценителна СТЕ, изготвена от вещите лица Т. Д., Д. М. и Юл. П. са описани и се съобразяват много повече характеристики на дарения имот, които влияят върху формирането на пазарната стойност, но не са така задълбочено обсъдени или въобще не са отчетени в единичната СТЕ на вещото лице Ант. Ц.. Касае се за допълнително и подробно обсъдените в тройната СТЕ елементи от цялостната сградна конструкция, включително вида на покрива, състоянието на таванския етаж, изложение на сградата, светла височина на етажите, подробно описание за вида на помещенията, преходи между тях, под, стени, облицовки, дограми, балкон, начин на достъп до отделните етажи, вътрешни и външни стълби, вид и състояние на дворното място, вътрешни пътеки, дворна чешма, дървена беседка със зидано огнище, плодни дървета и декоративна растителност, достъп до мястото, вид на оградите и подпорните стени на отделните дворни граници.

За разлика от единичната СТЕ, в тройната СТЕ е разграничено състоянието на имота преди и след извършените ремонти и преустройства през 2011 г. – 2012 г., които подробно са индивидуализирани по вид и местоположение.

В единичната експертиза съвсем схематично са представени разпределението и отчасти вида на отделните етажи. Описанието на дворното място се изчерпва основно с негативните му елементи, а именно труден достъп през зимата, липса на канал и изпълнени във връзка с денивелацията

на терена терасиране, подпорни каменни стени и каменен плочник. Изобщо не са обсъдени останалите подобрения, които облагородяват дворното място и увеличават стойността на имота.

При определяне стойността на имота към 23.11.2019 г., когато е открито наследството, и двете експертизи са изготвени при използван сравнителен метод на пазарните аналози на база конкретно цитирани в него официално публикувани офертни цени за продажби на сходни имоти през период, близък до посочената дата, съответно намалени с коефициент 90.95 или 5 % в тройната СТЕ. Именно това е релевантния момент, към който се формира наследствената маса и се определя стойността ѝ, включително и на дарения имот. Съгласно чл. 31 ЗН, за да се определи разполагаемата част, както и размерът на запазената част на наследника, образува се една маса от всички имоти, които са принадлежали на наследодателя в момента на смъртта му, като се извадят задълженията и увеличението на наследството по чл.12, ал.2. След това се прибавят към нея даренията с изключение на обичайните такива според тяхното положение по време на подаряването и според стойността им по време на откриването на наследството за недвижимите имоти и по време на подаряване - за движимите. В случая, при оценката на дареното имущество следва да се отчита единствено неговия вид и състояние по време на дарственото разпореждане, но не и пазарната му стойност към същия момент, която се определя към съвсем различния момент, свързан с откриване на наследството. Затова независимо от съобразяването на вещото лице Ц. с цени от реални сделки на дворни места и на къщи, но към 2008 г., тези данни са от значение при оценяване на имота по време на дарението, каквото в случая не е било необходимо. Същевременно вещото лице Ц. не посочва за използва цени от осъществени сделки през 2019 г., когато е открито наследството. От друга страна, както вече се прие, за разлика от единичната СТЕ, в тройната СТЕ е разграничено състоянието на имота преди и след извършените подобрения през 2011 г. – 2012 г., които именно влияят върху вида на имота по време на дарението от 2008 г. и върху цената му към 2019 г. при откриване на наследството.

В тази връзка, на още по-голямо основание не следва да се възприема извършеното от вещото лице Ц. оценяване по още един допълнителен метод – на разходен подход, състоящ се в оценяване по възстановителна (вещна) стойност, при отчитане на овехтяване 0.5 % на годишна база, физическо

обезценяване – 5 %, при отчитане състоянието към конкретния момент и присъщи разходи 10 %. Вещото лице уточнява, че по тази методика определя себестойност по така наречената амортизирана възстановителна стойност и накрая определя средно претеглена стойност между двете на стр. 10 от заключението.

Наред с всичко, при изготвяне на тройната СТЕ е проучен значително по-голям обем офертни цени за сходни имоти в сравнение с проучването на вещото лице Ц..

При определяне стойността на запазеното вещно право на ползване, трите вещи лица уточняват в о.с.з. 29.04.2022 г., че спазват практиката на ВКС, вкл. ТР № 16/28.02.1985 г., ОСГК на ВС, като отчитат средната продължителност на живот за мъже и жени през съответния период, за да се изчисли по формула неговата продължителност за всеки един от вещните ползватели според възрастта, както е отразено и на л. 9 от същото заключение.

Вместо това, вещото лице Ц. съобразява само възрастта на ползвателя, но не и средностатистическата такава, въпреки твърдението ѝ в о.с.з. 12.07.2021 г., че съобразява практиката на ВКС по този въпрос. Изчисленията извършва по различна формула съгласно чл. 23, ал. 1 от Приложение № 2 към ЗМДТ. Разпоредбата предвижда, данъчната оценка на вещното право на ползване (ДОПП) да се определя в левове по следната формула:  $ДОПП = ДО \times K_c$ , където: ДО е данъчната оценка на имота или на част от него в левове, върху който се учредява правото;  $K_c$  - коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото, с точност до три знака след десетичната запетая.  $K_c = (1 - 1,05^{-n})$ , където "n" е броят години, за които е учредено правото. Коефициентът не може да бъде по-голям от 0,900. След като в случая не се касае за определяне на данъчна оценка, формулата по Закона за местните данъци и такси е неприложима в настоящата хипотеза.

Следва да се има предвид, че при приемане на заключението, вещото лице Ц. заявява, че поради личен пропуск извършва оглед на имота в отсъствие на ищцата или неин представител.

С оглед всичко изложено, въззивният съд кредитира заключението на тройната оценителна СТЕ за стойността на дарения имот към момента на

откриване на наследството – 23.11.2019 г. и според състоянието по време на дарението от 17.10.2008 г. Същото е съставено от компетентни, достатъчно професионално квалифицирани вещи лица, с над 25-годишен опит от участие в подобни експертизи. Изводите на трите вещи лица са най-пълни и обосновани с подробно и възможно най-изчерпателно проучената фактология относно местоположението, вида на имота и всички останали фактори, които рефлектират върху оценката, включително след правилно определяне на запазеното вещно право на ползване. Не следва да се възприема заключението на вещото лице Ц. в тази част, като изготвено при недостатъчно задълбочено изследване на всички фактори, формиращи пазарната цена и при неподходяща формула за оценка на правото на ползване.

При липсата на други конкретни оплаквания в жалбата срещу формираните в решението фактически и доказателствени изводи, след съобразяване на чл. 269, изр. 2 ГПК, съдът в условията на ограничен въззив не дължи служебна проверка за правилност на решението в останалата част.



Крайните изводи на двете съдебни инстанции съвпадат. Първоинстанционното решение на основание чл. 271, ал. 1, изр. 1, предл. 1 ГПК следва да се потвърди.

Пред настоящата инстанция въззиваемият реализира разноски за 3 000 лв. – платено в брой възнаграждение за един адвокат, които се дължат.

По изложените съображения, Софийският градски съд, IV-а с-в

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение от 10.10.2022 г., гр.д. 75239/2019 г., СРС, с-в.

**ОСЪЖДА** М. А. М., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на П. А. М., ЕГН \*\*\*\*\* сумата 3 000 лв. – разноски за въззивна инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването на преписа на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_