

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 294

гр. Бургас, 27.01.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и седми януари през две хиляди  
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов

Членове: Радостина П. Иванова  
Йорданка Г. Майска

като разгледа докладваното от Йорданка Г. Майска Въззивно частно  
гражданско дело № 20232100500136 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 538 вр. с чл. 278 ГПК и е образувано по жалба, подадена от децата М. М. А., ЕГН \*\*\*\*\* и Р. М. А., ЕГН \*\*\*\*\*, първият от които действащ със съгласието на, а вторият от тях чрез законния си представител - тяхната майка Я. С. А., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата с адрес: гр. Б., ул. „С. п.“ № \*\*, вх. \*, ет. \*, ап. \*\* срещу Определение № 286 от 12.01.2023г., постановено по ч. гр. д. № 8300 по описа за 2022 г. на Районен съд – Бургас, с което оставена без уважение молбата им за издаване на разрешение по чл.130, ал.3 от СК за разпореждане със собствените на децата идеални части от недвижими имоти, находящи се в гр. Приморско, ул. „Георги Кондолов“ № \*\*, придобити по наследство от техния б. и в съсобственост с тяхната майка, чрез сключване на договор за доброволна делба.

В жалбата е посочено, че единственото съображение, поради което БРС е постановил отказ е че липсват данни за стойността на дяловете на децата, така както са описани в проекта за доброволна делба, поради което не може да бъде извършена преценка дали последната е в техен интерес. Представя се частна експертиза от лицензиран експерт оценител на недвижими имоти посочваща стойност на всеки един от посочените в молбата по чл.130, ал.3 СК имоти. Посочва се, че делът на всяко от децата като пазарна стойност надвишава наследствената им 1/6 ид.част, но доплащане от децата на майката за изравняване на дяловете не се предвижда и това е изрично поискано да бъде отразено в исканото разрешение за извършване на доброволна делма между децата и майката с оглед охраняване интереса на децата. Към молбата са представени писмени доказателства – становища за пазарна оценка на всеки от недвижимите имоти, за които се иска разрешение за доброволна делба.

Жалбата е процесуално допустима като подадена от лице с правен интерес, в срока по чл. 538, ал. 1 ГПК и срещу подлежащ на обжалване отказ по смисъла на същата разпоредба.

При произнасянето си по жалбата срещу първоинстанционното решение въззивният съд съобрази следното:

В молбата до Районен съд – Бургас молителите М. М. А., ЕГН \*\*\*\*\*, действащ лично и със съгласието на майката Я. С. А., ЕГН \*\*\*\*\* лично и

действаща като законен представител на малолетня Р. М. А., ЕГН \*\*\*\*\*, излагат, че тримата по закон са наследници на починалия им б. и с. М. С. А., поч. На 27.11.2011г. при квоти от по 1/бид.ч. за всяко от децата и 4/бид.ч. за майката на построена от родителите в собствено на б.та дворно място, находящо се в гр.Приморско пететажна жилищна сграда със смесено предназначение със заведение за обществено хранене и два магазина, въведена в експлоатация през 2008г., съгласно приложено разрешение от Гл.архитект на община Приморско. Посочват, че тази сграда е основен източник на доходи за семейството. За предстоящия туристически летен сезон 2023г. майката е сключила договор с туристическа агенция за туристи предимно от Република Чехия, която е поставила изрично условие за сключването на договора да бъде изграден асансьор в сградата. За осигуряване финансирането за покупката и изграждането на асансьор за сградата майката, като едноличен собственик на „Мет и ко“ ЕООД и лично като солидарен длъжник е сключила договор № ДК-475027311-611/24.11.2022г. с „Интернешънъл асет банк“ АД за предоставяне на кредит от 36000лв., срещу обезпечение учредяване на първа по ред договорна ипотека в полза на банката върху намиращия се на първи етаж от гореописаната сграда обект с идентификатор 58356.506.90.1 по КККР на гр.Приморско, представляващ заведение за обществено хранене. Депозирани са молби до РС-Бургас от всяко от двете деца за даване на разрешение по чл.130, ал.4 СК да бъде учредена ипотека върху ттехните наследствени ид.части от заведението за обществено хранене. Такива разрешения са били дадени с Решение № 2599/17.11.2022г. по ч.гр.д.№ 7174/2022г. и Решение № 2600/17.11.2022г. по ч.гр.д.№ 7175/2022г., двете по описа на РС-Бургас. Твърди се, че въпреки дадените от съда разрешения двамата местнокомпетентни нотариусис район на действие РС-Царево са отказали да изповядат договорната ипотека, позовавайки се на разпоредбата начл.130, ал.4, предл.1 от СК и с мотив, че решенията не били достатъчно конкретни и поискал ново произнасяне. Твърди се също така, че договорната ипотека, за която е налично съдебно разрешение по чл.130, ал.4 СК следва да се извърши до края на м.януари 2023г.. При това положение молителите са преценили да извършат доброволна делба, при която:

Я. С. А. да придобие в дял и да стане изключителен собственик на СОС с идентификатор 58356.506.90.1.12, с адрес на имота: гр. Приморско, ул. „Георги Кондолов“ № \*\*, ет. -1, предназначение: за обществено хранене, брой нива на обекта: 2, посочена в документа площ: 207 кв.м., прилежащи части: 55.24 кв.м. идеални части от общите части на сградата и 295.80 кв.м. складови помещения.

М. М. А. да придобие в дял и да стане изключителен собственик на:

- СОС с идентификатор 58356.506.90.1.6, с адрес на имота: гр. Приморско, ул. „Георги Кондолов“ № \*\*, ет. 3, ателие а21, с предназначение: ателие за творческа дейност, с площ 33,27 кв. м., ведно с прилежащи 5,65 кв.м. ид. части от общите части на сградата, ниво 1, и
- СОС с идентификатор 58356.506.90.1.13, с адрес на имота: гр. Приморско, ул. „Георги Кондолов“ № \*\*, ет. 0, обект 1, с предназначение: за търговска дейност, с площ 26,18 кв. м., ведно с прилежащи 4,89 кв.м. ид. части от общите части на сградата, ниво 1.

Р. М. А. да придобие в дял и да стане изключителен собственик на:

- СОС с идентификатор 58356.506.90.1.2, с адрес на имота: гр. Приморско, ул.

„Георги Кондолов“ № \*\*, ет. 1, ателие а7, с предназначение: ателие за творческа дейност, с площ 39 кв. м., ведно с прилежащи 6,63 кв.м. ид. части от общите части на сградата, ниво 1, и

- СОС с идентификатор 58356.506.90.1.14, с адрес на имота: гр. Приморско, ул. „Георги Кондолов“ № \*\*, ет. 0, обект 2, с предназначение: за търговска дейност, с площ 21,56 кв. м., ведно с прилежащи 4,11 кв.м. ид. части от общите части на сградата, ниво 1,

като вторият и третият от съделителите няма да заплащат суми на първата от съделителите за уравниване на дяловете.

Представени са по делото два доклада/за всяко от децата/ от Д“СП“-Бургас, в които е отчетено, че в случая се тъси разрешени еза друг вид сделка на разпореждане, пир която всяко от децата не е ощетено, доколкото реалният му дял отговаря на полагащата му се п наследство ид.ч. от поделяемите обекти, а за превишението няма да се дължи уравниение, поради което е дадено становище, че исканото разпореждане не противоречи на интереса на децата.

За да отхвърли молбата, първоинстанционният съд е приел, че не е са налице данни за стойността на имотите, възоснова на която да се направи преценка дали исканото разпореждане е в интерес на децата, а посоченото в молбата съотношение на площта на имотите е невярно, тъй като към площта на заведението съгласно приложена кадастрална схема са придаваеми 295,80кв.м. складови помещения.

Съдът, след като обсъди оплакванията, изложени в жалбата, и наведените доводи и доказателствата в течение на производствата пред двете инстанции, с оглед на чл. 540 от ГПК, преценени поотделно и в тяхната съвкупност приема за установено от фактическа страна следното:

От приложените по делото удостоверения за раждане, удостоверение за граждански брак, сключе на 18.12.2005г. в гр.Приморско и удостоверение за наследници/л.15-18 по ч.гр.д.№ 8300/22г. на БРС/ се установява, че молителите са надледници-първата молителка преживяла с.а, а останалите двама-д. на М. С. А. с ЕГН-\*\*\*\*\*, б.ж. на гр.Приморско, поч. На 27.11.2011г..

Описаната по-горе сграда, в която се намират процесните имоти, за чиято доброволва делба се иска разрешение по настоящото дело е изградена в придобито от наследодателя по дарение дворно място/нот.акт за дарение на л.24,25 по ч.гр.д.№ 8300/22г. на БРС/ , възоснова на разрешение за строеж № 128/29.09.2006г. на гл.архитект на общ.Приморско и е въведена в експлоатация с удостоверение № 30/23.05.2008г. и Решение № 36/14.07.2008г. на Гл.архитект на общ.Приморско.

С оглед основния мотив на БРС за отхвърляне на молбата, към частната жалба е представено изготвено по възложение на частните жалбоподатели становище за пазарната стойност на отделните имоти, които се желае да бъдат възложени в дял на всеки от наследниците, което е изготвено от лицензиран оцените, което не може да бъде използвано и кредитирано, тъй като експертните заключения не са събрани по реда, предвиден в ГПК.

В изпълнение на предписанието е необходимо и достатъчно частните жалбоподатели да представят удостоверения за данъчна оценка на имотите.

Предвид така установеното от фактическа страна, настоящият състав на въззивната инстанция достигна до следните правни изводи:

Съгласно чл. 130, ал. 1 от СК родителите управляват имуществото на детето в негов интерес и с грижата на добър стопанин. Разпоредбата на чл. 130, ал. 3 от СК посочва, че извършването на действия на разпореждания с недвижими имоти, с движими вещи чрез формална сделка и с влогове, както и с ценни книги на детето се допуска с разрешение на районния съд по настоящия му адрес, ако разпореждането не противоречи на неговите интереси.

С оглед основния мотив на БРС за отхвърляне на молбата, към частната жалба е представено изготвено по възложение на частните жалбоподатели становище за пазарната стойност на отделните имоти, които се желае да бъдат възложени в дял на всеки от наследниците, което е изготвено от лицензиран оцените, което не може да бъде използвано и кредитирано, тъй като експертните заключения не са събрани по реда, предвиден в ГПК.

В изпълнение на предписанието е необходимо и достатъчно частните жалбоподатели да представят удостоверения за данъчна оценка на имотите.

Производството е на съдебна администрация и за което се прилагат правилата на охранителното производство и в конкретния случай въззивният съд при съвкупната преценка на доказателствата, като не кредитира приложената частна експертиза, въззивния съд намира, че не са налице предпоставките на посочената разпоредба и молбата правилно не е уважена. Това е така, защото и към настоящия момент липсват данни дали при така предложените дялове е спазено съотношението на наследствените квоти. Правилно е отбелязано от БРС, че посоченото в молбата съотношение е невярно, а от там и твърдението, че всяко от децата получава в реален дял имущество, надвишаващо наследствената му квота от 1/6ид.ч., но не е предвидено наплащане на майката. Напротив при обикновено математическо изчисление се установява, че всяко от децата получава в реален дял по два самостоятелни обекта с обща площ от по около 70кв.м./с вкл.ид.ч. от общите части на сградата/, докато майката получава самостоятелен обект на площ от 207кв.м., ведно с 55,24кв.м./ид.ч. от общите части на сградата и 295,80кв.м.-складове към ЗОХ, поради което при предложената доброволна делба в дял на майката се поставят 503,35кв.м..

В настоящото производство съдът следва да определи дали разпореждането не накърнява интересите на децата, което следва да бъде преценено с оглед особеностите на конкретния случай както по отношение на нуждите, за удовлетворяването на които се поддържа, че е необходимо извършването на разпореждането, така и с оглед особеностите на разпореждането с имущество, което се иска да бъде разрешено. От една страна следва да бъде взето предвид дали удовлетворяването на посочените в искането нужди и потребности на децата чрез извършване на разпореждането е в техен интерес, а от друга страна дали е в техен интерес и самото извършване на разпореждането, т. е. биха ли били удовлетворени чрез извършване на разпореждането нужди и потребности на децата без интересите им да бъдат накърнени. В конкретния случай и в настоящото производство все още е налице неяснота относно стойностите на отделните имоти, поради което е невъзможно установяването дали е спазено съотношение на наследствените квоти на децата. Отделно от това обичайното сравнение на площите, макар и при отчитане че част от тях са за жилищни нужди, а друга представляват търговски обекти не обосновава извод, че така предложените дялове не накърняват интересите на всяко от децата, още по-малко, че са в техен интерес.

На последно място, с оглед твърденията в молбата, че майката се опитва да обезпечи договор с туроператорска фирма за сезон 2023г., чието изискване е поставяне на асансьор на сградата, за което е уговорила кредит от 36000лв. чрез притежавано от нея ЕООД и лично като съдлъжник, срещу обезпечение-учредяване на договорна

ипотека /върху описаното заведение за обществено хранене, което се поставя в нейн дял/, в полза на банката-кредитодател следва да се допълни и следното: налице е изрична съдебна практика (Определение № 3 от 5.01.2016 г. на ВКС по ч. гр. д. № 6203/2015 г., I г. о., ГК), съгласно която "разпореждане с влог на поставено под пълно запрещение лице може да бъде разрешено, ако сумата е необходима за удовлетворяване преките нужди на лицето или за изпълнение на поети от него или от негово име задължения, за изпълнение на задължения за заплащане на данъци и такси, както и за други плащания в негов интерес, но не и за удовлетворяване на претенции на трети лица, произтичащи от договор, по който поставеният под запрещение не е страна". По съществените си белези, настоящият казус е идентичен на разгледания в така цитираното определение, тъй като в случая исканото разрешение е с цел изпълнение на задължение към трето лице, произтичащо от договор за кредит, по който недееспособните не са страна.

С оглед гореизложеното, частната жалба е неоснователна, а обжалваното определение следва да бъде потвърдено.

Така мотивиран, Окръжен съд-Бургас

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Определение № 286/12.01.2023 г., постановено по гр. д. № 8300/2022 г. по описа на Районен съд – Бургас.

Определението може да се обжалва с частна жалба пред Върховния касационен съд в едноседмичен срок от съобщаването му.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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