

РЕШЕНИЕ

№ 1149

гр. Бургас, 25.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и пети април през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА

при участието на секретаря СТАНКА Д. ДОБРЕВА
като разглежда докладваното от НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА Гражданско дело
№ 20212120104835 по описа за 2021 година

Производството е образувано по исковата молба на М. Г. Д., ЕГН
*****, срещу Г. К. Д., ЕГН *****, З. К. Д., ЕГН *****, К. Н. В., ЕГН
*****, Г. Н. Д., ЕГН ***** и В. Х. Г., ЕГН ***** за делба на следните
съсобствени имоти: поземлен имот с идентификатор * в землището на с. Р, местност
„Плаки“ с площ от *2 кв. м., при съседни: *.32; *.19; *.2; *; *.3; поземлен имот с
идентификатор * в землището на гр. С, местност „Синетудис“, с площ от 237 кв. м., при
съседни: *.133; *.65; *.115; поземлен имот с идентификатор *.108 в землището на гр. С,
местност „Синетудис“, с площ от 293 кв. м., при съседни: *.59; *.62; *.115; поземлен имот с
идентификатор * в землището на гр. С, местност „Буджака“, с площ от 2633 кв. м., при
съседни: *.9; *.140; *.12, *.14; *.7; поземлен имот с идентификатор * в землището на гр. С,
местност „Хаджиали дере“, с площ от 3589 кв. м., при съседни: *.29; *.159; *.30; *.27; *.72;
*.11 и *, при квоти: за М. Г. Д. – 2/8 ид. ч., Г. К. Д. – 1/8 ид. ч., З. К. Д. – 1/8 ид. ч., К. Н. В. –
1/8 ид. ч., Г. Н. Д. – 1/8 ид. ч. и В. Х. Г. – 2/8 ид. ч.

Ищецът чрез процесуален представител е посочил, че страните са
собственици на процесните имоти като наследници на Г.К.Д.. Имотите са им възстановени с
решения на Поземлена комисия – гр. С.

Ответниците З. Д., Г. Д. и Г. Д. са депозирали писмени отговори, в
които не оспорват изложеното в исковата молба относно наличие на съсобственост в
процесните имоти. Сочат, че с тях никога не са били провеждани разговори за извършване
на доброволна делба на имотите. Молят за прекратяване на делото.

В отговора на исковата молба, подаден от В. Г., е посочен още един
имот, който следва да се включи в делбата, а именно нива от 1,522 дка., пета категория,
местност „Мапи“, представляваща имот с идентификатор * по кадастралната карта на гр. С,
при граници: имоти *.218, *.490, *.238, *.219, *.241. Имотът, включително и собствената на
Г. ¼ ид. ч., е продаден от останалите съсобственици на „Грийнлайф – Каваците“ ЕООД с

договор, обективиран в нотариален акт * г. Сделката е оспорена като относително недействителна на основание чл. 76 ЗН.

Посочено е по отношение на останалите посочени в исковата молба имоти, че не оспорва наличието на съсобственост при описаните квоти.

Ответникът К. В. е депозирала писмен отговор, в който е посочила, че предявият иск за делба е допустим и основателен. Не оспорва наличието на съсобственост между страните по отношение на посочените имоти. Счита обаче, че квотите са неправилно изчислени поради обстоятелството, че Г.Д. е починал през * г., което налага прилагане на Закон за наследството, утвърден с указ от 17.12.1889 г. Сочи, че квотите на съделителите са, както следва: за М. Г. Д. – 6/32 ид. ч., Г. К. Д. – 5/32 ид. ч., З. К. Д. – 5/32 ид. ч., К. Н. В. – 5/32 ид. ч., Г. Н. Д. – 5/32 ид. ч. и В. Х. Г. – 6/32 ид. ч.

По направеното възражение по чл. 76 ЗН като страни в производството са конституирани приобретателят по атакуваната сделка „Грийнлайф – Каваците“ ЕООД, както и последващият приобретател на имота „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД. Същите чрез процесуален представител са изразили становище за недопустимост на възражението, доколкото не е налице правен интерес от предявяването му. Това е така, защото имот с идентификатор * не може да бъде върнат в наследствената маса изцяло и по отношение на него не може да се извърши делба само между наследниците, тъй като след първата му продажба с атакувания договор имотът е претърпял редица трансформации, бил е предмет и на последваща сделка, преди да се превърне в част от имот с идентификатор *.722. Върху общия имот са изградени 5 многофамилни сгради. Ето защо е невъзможно връщането на имота в делбената маса.

На следващо място са изложени аргументи за неоснователност на възражението, доколкото правото на собственост на продавачите е надлежно доказано, като е установено, че с договор за покупко-продажба на наследство от 05.03.1959 г. З. Г. Д. (наследодателка на В. Г.) е продала наследството, което е получила от баща си Г.Д. на брат си К.Д.. Ето защо и претенцията за собственост на В. Г. спрямо имот с идентификатор * е неоснователна.

В условията на евентуалност е направено възражение за изтекла придобивна давност в полза на приобретателите на спорния имот.

Предявеният иск е с правно основание чл. 34 ЗС.

На първо място следва да се разгледа възражението на В. Г. по чл. 76 ЗН, доколкото същото е определящо за имотите, които ще бъдат допуснати до делба. Спорът по чл. 76 ЗН се явява преюдициален и обуславящ спор за собственост в делбения процес, тъй като с решението по чл. 344, ал. 1 ГПК следва със сила на присъдено нещо да се разреши спора за страните - съделители, титуляри на правото на собственост.

Предмет на иска за делба са шест земеделски имота, възстановени с решения № 1400Р от 22.06.1999 г., № 1450/17.03.1999 г., № 344/11.07.2000 г. и № 2044/15.08.2000 г. на Поземлена комисия – С на наследниците на Г.К.Д., починал през * г. Оставил е за наследници съпруга К.С. Д. – съпруга, починала * г., и син К.Г.Д. – починал * г. (негови наследници са Г. К. Д. и З. К. Д. – дъщери), син Н.Г.Д. – починал * г. (негови наследници са К. Н. В. и Г. Н. Д. – дъщери), М. Г. Д. – дъщеря, и З. Г. Д. – дъщеря, починала * г. (неин наследник е В. Х. Г. – дъщеря). Тъй като част от наследниците са се разпоредили в полза на „Грийнлайф – Каваците“ ЕООД с имот с идентификатор * по кадастралната карта на гр.С(възстановен с Решение на ПК – С от 17.03.1999 г.) в цялост в нарушение на чл. 76 ЗН, В. Г. иска признаване относителната недействителност на този договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт * г.

По направеното от процесуалния представител на „Грийнлайф –

Каваците“ ЕООД и „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД възражение за недопустимост на възражението съдът намира следното:

Неоснователно е оплакването за недопустимост на възражението по чл. 76 ЗН с оглед липса на правен интерес поради това, че имотът не може да се върне в наследствената маса, доколкото е претърпял трансформации, обединен е с други имоти и върху него са построени сгради. Съгласно задължителните указания в Тълкувателно решение № 1/19.05.2004 г. на ОСГК на ВКС актът на разпореждане със сънаследствена вещ е относително недействителен по право, освен ако с разпоредената вещ не се изчерпва наследството и не се касае до хипотеза на разпореждане по чл. 212 ЗЗД или е налице разпореждане от всички наследници. Фактът, че в случая спорният имот е обединен с други имоти и към момента е част от друг имот с построени върху него сгради не рефлектира нито върху допустимостта, нито върху основателността на възражението по чл. 76 ЗН. Целта на възражението по чл. 76 ЗН е да не се раздробява наследственото имущество, за да може делбата да се извърши при спазване принципа на чл. 69, ал. 2 ЗН. Правният интерес на страната от възражението по чл. 76 ЗН произтича от това, че при уважаването му в делбената маса ще се върне имот (в случая към момента той е реална част от друг, по-голям имот), което би увеличило възможността всеки от съделителите да получи реален дял от съсобствеността, като при попадане на имота, предмет на прехвърлителна сделка, в дела на наследника, който се е разпоредил с него, сделката ще се валидизира. В този смисъл е постановеното по реда на чл. 290 ГПК Решение № 63/25.05.2010 г. по гр. д. № 4984/2008 г. на IV гр.о. на ВКС, в което е прието, че при уважаване на възражение по чл. 76 ЗН делбата ще се извърши при квоти, определени съобразно наследствените дялове на съделителите, без да се зачита извършената разпоредителна сделка с наследствения дял, тъй като имотът се връща в наследството. Вещнопрехвърлителният ефект на разпоредителната сделка ще се породии едва от момента на реалното получаване на дела (изтеглянето му при жребия или при получаване на дял по проекто-разделителния протокол) на разпоредилия се другар при приключването на делбата. Ето защо и съдът намира, че В. Г. има правен интерес от предявяването на възражението и същото следва да се разгледа по същество.

В Решение № 180 от 15.01.2019 г. по гр. д. № 4324/2017 г., I гр. о. на ВКС е прието, че когато в производството по иска за делба приобретателят на имот от наследството се позовава на придобивното основание давностно владение, разрешаването на този спор е преюдициален по отношение на иска за делба, тъй като съобразно изхода му ще се даде отговор на въпроса дали имотът е съсобствен или е станал индивидуална собственост на посоченото основание. Едва след разрешаването на този спор съдът може да пристъпи към произнасянето по иска по чл. 76 ЗН. Изходът на преюдициалния спор ще определи дали защитната функция на чл. 76 ЗН ще бъде изключена, поради това, че правото на третото лице е придобито на оригинално основание. В този случай искът за делба би бил неоснователен.

За уважаване на възражението за изтекла придобивна давност в полза на „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД е необходимо да са изтекли повече от 10 години непрекъснато владение върху имота. В отношенията между прехвърлител и приобретател актът на разпореждане, макар и действителен, не може да прехвърли права и не следва да намери приложение разпоредбата на чл. 70, ал. 1 ЗС, тъй като владелецът не владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, поради несбъждане на условието по чл. 76 ЗН. При относителната недействителност договорът не страда от пороци, но законът изрично постановява, че по отношение на определена категория лица той не поражда правно действие, като при уважаването на иск или възражение на сънаследник по чл. 76 ЗН сделката не поражда правно действие по отношение на сънаследниците. Така е прието напр. в Решение № 178 от 9.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 7749/2013 г., I гр. о. и в Решение № 221 от 13.01.2014 г. по гр. д. № 2033/2013 г. на ВКС, I гр. о., в които е посочено, че в хипотезата, при която позоваващият се на придобивната давност е добросъвестен владелец, а неговият

праводател е владеец по договор, който е относително недействителен на основание чл. 76 ЗН, спрямо лицето, позоваващо се на относителната недействителност, е налице разнородно владение на двамата владелци: владението на позоваващият се на придобивната давност е добросъвестно, а владението на неговия праводател -приобретател по относително недействителната сделка е недобросъвестно. Поради това и в тази хипотеза е налице присъединяване на разнородно владение, поради което необходимият срок за придобиване по давност на недвижим имот е 10-годишен.

Установява се от показанията на свидетеля К., че има впечатления за имота на Грийнлайф в С - Каваца от 2010 г., като преди застрояването той е бил поляна. След това били изградени огради и разбрали, че там продължава третата фаза на комплекса, след което били изградени сгради, градини, алеи, паркинг. Още от 2010 г. комплексът бил с контролирана система за достъп. И към настоящия момент холдингът на Грийнлайф ползвали сградите, поддържали алеите и растителността. След като „Грийнлайф – Каваците“ ЕООД е придобило процесния имот с атакувания договор за покупко-продажба от 15.02.2008 г., е прехвърлило собствеността върху същия с договор за покупко-продажба от 16.07.2010 г. на „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД (видно от приложения нотариален акт * г.). С разрешение за строеж от 11.09.* г., издадено от главния архитект на Община С, на „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД е разрешен строеж на комплекс от сгради за сезонно ползване в поземлен имот с идентификатор *.722 (част от който е процесният, видно от представената скица). Строежът е реализиран, като обектът е въведен в експлоатация с разрешение за ползване № СТ-05-895/09.06.2014 г.

Предвид така събраните гласни и писмени доказателства съдът намира, че възражението за изтекла в полза на „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД придобивна давност е основателно. За да се признае на едно физическо лице правото на изключителна собственост по отношение на един чужд недвижим имот, разпоредбата на закона установява, че претендиращият неособственик следва да е упражнявал в период по-дълъг от 10 години фактическата власт по отношение на конкретната вещ без противопоставяне от страна на титуляра на правото на собственост. В случая В. Г. не оспорва, че имотът се владее от ответното дружество. От датата на закупуване на имота през 2008 г. първоначално „Грийнлайф – Каваците“ ЕООД, а след това неговият приобретател „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД владеят имота, считат го за своя собственост, в него са построени сгради, които се ползват за туризъм. Ето защо и съдът намира, че от закупуване на имота до подаване на исковата молба са изминали повече от 10 години, през който период „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД явно и необезпокоявано е владяло имота като свой. Ето защо и съдът намира, че са налице всички предпоставки от фактическия състав на чл. 79, ал. 1 ЗС и „Грийнлайф мениджмънт“ ЕАД е придобило собствеността върху процесния имот по давност за периода 15.02.2008 г. – 01.09.2021 г.

Поради това и искът за делба на имот с идентификатор * следва да се отхвърли като неоснователен.

По отношение на имот с идентификатор * по делото е представено Решение от 10.05.2004 г. по гр. д. № 1471/2003 г. на БОС, влязло в сила на 01.08.2004 г., видно от което К.Г.Д., Н.Г.Д. и М. Г. Д. не са собственици на имота, тъй като той незаконосъобразно е възстановен на наследниците на Г.Д. по реда на ЗСПЗЗ. Безпредметно (нецелесъобразно и икономически неизгодно за страните) е по настоящото дело да се конституира третото лице „Хелио-тур-с“, доколкото е установено с влязлото в сила решение, че то е собственик на целия имот, тъй като реституционното решение в тази му част е незаконосъобразно. Ето защо и искът за делба на имот * следва да се отхвърли поради липса на собственост на съделителите върху него, установено с влязло в сила решение.

По отношение на определяне на квотите в съсобствеността съдът взе предвид, че общият наследодател на страните Г.Д. е починал на 11.03.* г. Към този момент е

действал Закон за наследството от 1890 г., утвърден с Указ от 17.12.1889 г., отменен със Закона за наследството от 1949 г. - ДВ, бр. 22 от 1949 г., в сила от 30.04.1949 г. Съгласно чл. 89 от сега действащия закон „по наследства, открити след 16 октомври 1944 г., до влизането на този закон в сила, наследственият дял на низходящите и на съпругата се определя съгласно разпоредбите на този закон“, но Г.Д. е починал преди 16.10.1944 г., поради което действащ е предходният Закон за наследството. Съгласно същия (разпоредбата на чл. 21, ал. 3) деца от женски и от мъжки пол наследяват родителите си при различни квоти, когато се касае за земеделски земи, каквито са процесните – „когато низходящите са от мъжки и от женски пол, тогава частта на низходящите от мъжки пол е два пъти по-голяма от частта на низходящите от женски пол“. Съгласно чл. 38 от закона, „когато подир умрелия съпруг са останали законни деца тогава, при три и повече деца от еднакъв пол, частта на преживелия съпруг е равна на частта на всяко дете, а при две и по-малко деца, тя е равна на половината от частта на всяко дете. Когато децата са от разен пол, тогава: в първия случай тази част е равна на частта на дете от мъжки пол, а във втория случай - на частта на дете от женски пол“. В случая наследници на починалия са съпругата му и четирите му деца – две от мъжки и две от женски пол, следователно те са наследили при квоти, както следва – 2/8 за съпругата, по 2/8 за двете момчета и по 1/8 за двете момичета. Съпругата на Г.Д. е починала * г., като за наследството, оставено от нея, се прилага сега действащият Закон за наследството, а именно децата ѝ наследяват поравно (чл. 5, ал. 1). Следователно и К.Д. и Н.Д. са били наследници на по общо 5/16, а З. Д. и М. Д. – на по 3/16. След смъртта си К.Д. и Н.Д. са оставили за наследници двете си деца (първият Г. Д. и З. Д., а вторият К. В. и Г. Д.), наследили поравно - по 5/32. В. Г. е наследила изцяло частта на майка си З. Д.. Ето защо и съделителите са наследници при следните квоти: Г. Д. и З. Д., К. В. и Г. Д. – по 5/32, В. Г. и М. Д. – по 6/32.

По отношение на представения по делото договор за покупко-продажба на наследство от 25.03.1959 г., с който З. Д. се е разпоредила в полза на брат си К.Д. с цялото наследство, получено от баща ѝ Г.Д., и дали това разпореждане с наследство трябва да се отчете при определяне на квотите с оглед разпоредбата на чл. 90а ЗН, съдът намира следното: съгласно посочената разпоредба „продажба на наследство, извършена след одържавяването или включването в трудовокооперативни земеделски стопанства или в други образувани въз основа на тях селскостопански организации на имоти, собствеността върху които се възстановява по ЗСПЗЗ, няма действие за тези имоти“. Действително собствеността върху земеделските земи, включени в ТКЗС, не е изгубвана през годините, а само е била с видоизменена същност. В резултат на приложението на тази разпоредба обаче цитираните в нея договори не произвеждат действие за възстановените земи, тъй като договорът за продажба на наследство има за предмет съвкупността от права и задължения, придобити по реда на наследяването, и прехвърлянето им обхваща само онова, което продавачът е имал в качеството на наследник към момента на откриване на наследството. Законодателят изхожда от разбирането, че земеделските земи не са били в това наследство и не се включват в предмета на договора, тъй като са били внесени в ТКЗС и реално собственикът им (респ. наследниците) могат да разполагат с тях едва след възстановяването им, което става с приемането на ЗСПЗЗ през 1992 г. Както за тези земи, така и за всички земеделски земи, които се възстановяват по ЗСПЗЗ, е без значение обстоятелството дали те фактически са или не са били включени в блок на ТКЗС или дали собственикът им е или не е бил член - кооператор и ги е внесъл в стопанството, тъй като поради характера им те се считат обобществени и се връщат в патримониума на наследодателя след възстановяването им и затова представляват новооткрито наследство (в този смисъл Решение № 673 от 18.01.2011 г. по гр. д. № 1645/ * г. I гр. о. на ВКС). Ето защо и в случая следва да приложи разпоредбата на чл. 90а ЗН и да не се зачита действието на договора за продажба на наследство от 1959 г. Съгласно приетото дотук и постановените решения на поземлената комисия имотите се възстановяват в полза на всички наследници на Г.Д., а не само в полза

на купувача по договора за продажба на наследство и останалите наследници.

Предвид изложените доводи съдът намира, че поисканата делба е допустима, като следва да се допусне по отношение на имоти *, *.108, * и * при квоти – за Г. Д. и З. Д., К. В. и Г. Д. – по 5/32, за В. Г. и М. Д. – по 6/32.

Ето защо и на основание чл. 344 ГПК Бургаският районен съд

РЕШИ:

ДОПУСКА съдебна делба между М. Г. Д., ЕГН *****, Г. К. Д., ЕГН *****, З. К. Д., ЕГН *****, К. Н. В., ЕГН *****, Г. Н. Д., ЕГН ***** и В. Х. Г., ЕГН ***** на следните съсобствени имоти: поземлен имот с идентификатор * в землището на с. Р, местност „Плаки“ с площ от *2 кв. м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена орна земя, при съседни: *.32; *.19; *.2; *; *.3; поземлен имот с идентификатор *.108 в землището на гр. С, местност „Синетудис“, с площ от 293 кв. м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, при съседни: *.59; *.62; *.115; поземлен имот с идентификатор * в землището на гр. С, местност „Буджака“, с площ от 2633 кв. м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: лозе, при съседни: *.9; *.140; *.12, *.14; *.7; поземлен имот с идентификатор * в землището на гр. С, местност „Хаджиали дере“, с площ от 3589 кв. м., с трайно предназначение на територията: горска, начин на трайно ползване: друг вид дървопроизводителна гора, при съседни: *.29; *.159; *.30; *.27; *.72; *.11 и *, при квоти за страните: по 5/32 ид. ч. за Г. К. Д., З. К. Д., К. Н. В., Г. Н. Д., по 6/32 ид. ч. за М. Г. Д. и В. Х. Г..

ОТХВЪРЛЯ иска за делба на поземлен имот с идентификатор * по кадастралната карта на гр. С, местност „Синетудис“, с площ от 237 кв. м., при съседни: *.133; *.65; *.115 и на имот с идентификатор * по кадастралната карта на гр. С, местност „Мапи“, с площ от 1522 кв. м., при съседни: *.218, *.490, *.238, *.219, *.241.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____