

РЕШЕНИЕ

№ 6104

гр. София, 19.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 168 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КАТЯ Н. ВЕЛИСЕЕВА

при участието на секретаря НАДЯ В. ЧЕРНЕВА
като разгледа докладваното от КАТЯ Н. ВЕЛИСЕЕВА Гражданско дело № 20211110133924 по описа за 2021 година

Производството е по иск за делба във фазата по допускането й.

Предявен е иск за делба на недвижим имот, представляващ самостоятелен обект с идентификатор **68134.4360.430.11.24** по КККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в сграда, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4360.430 и представляващ АПАРТАМЕНТ №120, с площ 43,71 кв.м., находящ се в АДРЕС, на шести етаж, състоящ се от една стая, кухня и сервизни помещения, ведно с избено помещение № 25, без посочена площ по документ за собственост, а с деклариранни данни по данъчна оценка с площ от 3,00 кв.м., заедно с 0,627 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, при съседни на имота по документи за собственост: стълбище, двор, улица „616-та“, апартамент 119 и при съседни по кадастрална схема: на същия етаж: 68134.4360.430.11.23, под обекта: 68134.4360.430.11.20, над обекта: 68134.4360.430.11.28.

Ищците Ц. Й. Я. и Я. Л. Я. твърдят, че върху процесния имот те и ответникът К. Г. З. имат право на собственост при следните квоти: $\frac{1}{4}$ ид.ч. за Я. Л. Я., $\frac{2}{4}$ ид.ч. в режим на СИО за Ц. Й. Я. и Я. Л. Я. и $\frac{1}{4}$ ид.ч. за К. Г. З.. Поддържат, че посредством договор за дарение, обективиран в Нотариален акт за дарение на идеална част от недвижим имот № 31, том II, рег. № 4470, дело № 201/12.02.2021 г. на нотариус М. Гева с район на действие СРС, С.Д.Н. е дарила $\frac{1}{4}$ ид.ч. от процесния имот в полза на ищеца Я. Л. Я.. Твърдят, че посредством договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 117, том II, рег. № 5451, дело № 273/22.02.2021 г. на нотариус М. Гева с район на действие СРС, С.Д.Н. е прехвърлила собствеността на $\frac{2}{4}$ ид.ч. от процесния имот в полза на Я. Л. Я., който към онзи момент имал сключен брак с ищцата Ц. Й. Я., при което $\frac{2}{4}$ ид.ч. от процесния имот се притежавали от ищите в режим на СИО. Поддържа, че ответникът К. Г. З. бил собственик на $\frac{1}{4}$ ид.ч. от описания недвижим имот.

Ответникът К. Г. З. подава отговор на исковата молба в срока по чл. 131, чрез назначения му за особен представител адв. С. Х., с която се поддържа, че с представените доказателства към исковата молба не се установява правото на собственост на ответника

върху процесния имот. Направено е възражение, че договорът за замяна, сключен между Г.К. З. и С.Д.Н. е привиден поради липса на еквивалентност на престациите, поради което същият е нищожен. Счита, че собствеността върху ¼ идеална част от имота е придобита от ответника по наследство от майка му Ц.Б. З.а, а не от баща му Григор Кръстанов З..

Съдът, като взе предвид доводите на страните и въз основа на доказателствата по делото, приема следното от фактическа страна:

От представения нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №178, том III, рег. №10799, дело №513 от 2004 г. от 10.08.2004 г. на нотариус Ц.С. вписан под №030 в регистъра на НК и район на действие СРС е видно, че Г.К. З. и Ц.Б. З.а, действаща чрез законния представител и настойник Г.К. З. са придобили собствеността върху недвижим имот представляващ апартамент №120, с площ 43,71 кв.м., находящ се в АДРЕС, състоящ се от една стая, кухня и сервизни помещения, ведно с избено помещение №25, без посочена площ по документ за собственост, заедно с 0,627 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото.

Видно от приобщения нотариален акт за замяна на недвижим имот №174, том VII, рег. №25635, дело 1135 от 2005 г. от 30.12.2005 г. на нотариус И.Д., вписан под №039 в регистъра на НК и район на действие СРС Г.К. З. е прехвърлил собствеността върху 3/4 идеални части от недвижим имот, представляващ апартамент №120, с площ 43,71 кв.м., находящ се в АДРЕС, ведно с избено помещение №25, заедно с 0,627 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото на С.Д.Н., която от своя страна е прехвърлила собствеността върху движима вещ, представляваща тостер, марка „Сименс“. За уравниване на продажната стойност на недвижимия имот и на движимата вещ С.Д.Н. е заплатила на Г.К. З. сумата 9900,00 лева.

С договор за дарение, обективиран в нотариален акт за дарение на идеална част от недвижим имот №31, том II, рег. №4470, дело 201 от 2021 г. от 12.02.2021 г. на нотариус М. Гева, вписан под №622 в регистъра на НК и район на действие СРС С.Д.Н. дарява на Я. Л. Я. 1/4 идеална част от процесния недвижим имот с идентификатор 68135.4360.430.11.24 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед №РД18-14/06.03.2009 г. на изп. директор на АГКК.

Видно от нотариален акт за покупко – продажба на идеална част от недвижим имот №117, том II, рег. №5451, дело 273 от 2021 г. от 22.02.2021 г. на нотариус М. Гева вписан под №622 в регистъра на НК и район на действие СРС С.Д.Н. продава на съсобственика си Я. Л. Я. 2/4 идеални части от процесния недвижим имот с идентификатор 68135.4360.430.11.24 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед №РД18-14/06.03.2009 г. на изп. директор на АГКК.

Съгласно представената схема на самостоятелен обект в сграда №15-49505-12.05.2021 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр.София, за територията, в чиито район се намира жилището, чиято делба се иска, са одобрени кадастрална карта и регистър със Заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, като жилището е с идентификатор 68134.4360.430.11.24, находящо се на шестия етаж в сграда с идентификатор 68134.4360.430.11 разположена в поземлен имот с идентификатор 67134.4360.430 при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 68134.4360.430.11.23, под обекта 68134.4360.430.11.20, над обекта 68134.4360.430.11.28.

Според удостоверение за данъчна оценка на делбения имот данъчната оценка на апартамента е в размер на 20758,10 лева.

От представеното по делото удостоверение за наследници на Столична община, район Люлин, се установява, че Г.К. З. е починал на 10.11.2020 г. и е оставил за свой наследник по закон сина си К. Г. З.. Към датата на смъртта си Г.К. З. е бил вдовец. От направена по реда на Наредба №14 справка се установява, че Ц.Б. З.а е починала на 13.05.2005 г., оставяйки за свои наследници Г.К. З. и К. Г. З..

По делото е приобщено удостоверение от 09.06.2021 г., издадено от Агенция по вписванията, че към 09.06.2021 г. в регистъра на имуществените отношения на съпрузите за

лицето Я. Л. Я. не е регистриран режим на имуществени отношения на съпрузите.

При така приетото за установено, съдът достига до следните правни изводи:

Искът за делба има за предмет прекратяването на съществуваща между страните съсобственост, като производството се развива съобразно разпоредбите на чл. 341 и сл. ГПК. По този иск ищците следва да докажат, твърденията си относно придобиване правото на собственост върху твърдените идеални части от имота, както и че имотът, чиято делба се иска, е съсобствен между тях и ответника, като докажат фактите, от които произтича съсобствеността.

Установява се по делото, че процесният недвижим имот е придобит от Г.К. З. и Ц.Б. З.а, действаща чрез законния представител и настойник Г.К. З. на 10.08.2004 г. в режим на съпругеска имуществена общност, доколкото настойник на поставения под пълно запрещение съпруг е неговия дееспособен съпруг (чл. 128, ал. 3 СК'85 г. отм.). Със смъртта на Ц.Б. З.а на 13.05.2005 г. е прекратена съпругеската имуществена общност върху имота при хипотезата на чл. 26, ал. 1 СК'85 г. (отм.), като по силата на чл. 27 СК'85 г. (отм.). дяловете на съпрузите са равни, поради което и Г.К. З. е придобил 1/2 идеална част от имота по силата на прекратяването. Останалата 1/2 идеална част е включена в наследството на Ц.Б. З.а и е придобита по наследство при равни квоти от съпругът и сина им К. Г. З., при приложението на чл. 5, ал. 1 и чл. 9, ал. 1 от приложимия Закон за наследството като всеки от тях е придобил по наследство по 1/4 идеални части. Предвид това Г.К. З. е станал собственик на 3/4 идеални части от процесния недвижим имот, а К. Г. З. на 1/4 идеална част.

От приобщения договор за замяна се установява, че Г.К. З. се е разпоредил със своите $\frac{3}{4}$ идеални части от апартамент №120, находящ се в АДРЕС, ведно с избено помещение №25, заедно с 0,627 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото в полза на С.Д.Н.. Ответникът е възразил, че така извършената сделка е нищожна поради липса на еквивалентност на престациите. При установяване правото на собственост на страната в производство по делба съдът има задължение да прецени не само валидността на последната сделка, но и валидността на предходните, ако доказателства за тях са представени по делото. Ако някоя от тях е нищожна, то последващите я сделки, макар да са валидни, не могат да породят вещноправен ефект, защото вещни права могат да бъдат прехвърлени само от собственик. По начало еквивалентността на престациите се преценява от страните и се съобразява с техния правен интерес. Но според съдебната практика, когато липсата на еквивалентност в насрещните престации при двустранните договори е значителна, ще е налице противоречение с морала и добрите нрави. Тази неравностойност между престации би следвало да е такава, че практически да е сведена до липсата на насреща престация т.е. когато тя е практически нулева. В случая се установява, че за уравниване на продажната стойност на недвижимия имот е заплатена и парична сума съответстваща на остатъка от данъчната стойност на имота над стойността на движимата вещ, поради което престациите на двамата договарящи следва да се определят като равностойни. Предвид това сключения договор за замяна е породил своя вещно правен ефект и С.Д.Н. е придобила собствеността върху 3/4 идеални части от процесния недвижим имот.

Не се спори между страните, а и се установява, че С.Д.Н. се е разпоредила с притежаваните от нея идеални части от недвижимия имот в полза на ищеца Я. Л. Я. дарявайки му 1/4 идеална част, която на основание чл. 22, ал. 1 СК представлява лично имущество и продавайки му останалите 2/4 идеални части, които на основание чл. 21, ал. 1 СК принадлежат общо и на съпругата му Ц. Й. Я..

Следователно между страните е налице съсобственост, поради което и следва да се допусне делба на имотите при квоти по 1/4 идеална част за Я. Л. Я. и за К. Г. З. и 2/4 идеални части за Я. Л. Я. и Ц. Й. Я. притежавани в режим на СИО.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ДОПУСКА извършването на съдебна делба между **Я. Л. Я.** ЕГН *****, **Ц. Й. Я.** ЕГН ***** и двамата адрес: АДРЕС и **К. Г. З.** ЕГН ***** с адрес: АДРЕС на недвижим имот, представляващ самостоятелен обект с идентификатор **68134.4360.430.11.24** по КККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в сграда, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4360.430 и представляващ **апартамент №120**, с площ 43,71 кв.м., находящ се в АДРЕС, на ет. 6, състоящ се от една стая, кухня и сервизни помещения, ведно с **избено помещение №25**, без посочена площ по документ за собственост, а с деклариран данни по данъчна оценка с площ от 3,00 кв.м., заедно с 0,627 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, при съседни на имота по документи за собственост: стълбище, двор, улица „616-та“, апартамент 119 и при съседни по кадастрална схема: на същия етаж: 68134.4360.430.11.23, под обекта: 68134.4360.430.11.20, над обекта: 68134.4360.430.11.28 при следните квоти:

- 1/4 ид.ч. за **Я. Л. Я.**;
- 2/4 ид.ч. за **Я. Л. Я. и Ц. Й. Я.**;
- 1/4 ид.ч. за **К. Г. З.**;

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ДА СЕ ДОКЛАДВА делото след влизане в сила на решението за насрочването му във втората фаза на съдебната делба.

Съдия при Софийски районен съд: _____