

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 20564

гр. София, 09.06.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 68 СЪСТАВ**, в закрито заседание на девети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АДЕЛИНА Н. АНДРЕЕВА

като разглежда докладваното от АДЕЛИНА Н. АНДРЕЕВА Гражданско дело № 20211110145151 по описа за 2021 година

С исковата молба по настоящото дело ищецът М. В. С. е предявил първоначално против ответницата Ю. Л. З. обективно съединени *14 (четиринадесет) иска (според номерацията на ищеца- б.с.)- за установяване недействителност на документи - пълномощно, декларации по ДОПК , ЗННД и ЗМИП , саморъчно завещание , нотариален акт ; на сделки- упълномощаване на ответницата от наследателя на ищеца , договорът за продажба на имоти от 18.06.2021г. ; ревандикационен иск по чл.108 ЗС, евентуален осъдителен иск по чл.59 ЗЗД и евентуален конститутивен иск по чл.30 ЗС.*

С исковата молба е предявено и *искане за допускане на обезпечение* на предявените от ищеца против ответницата Ю. Л. З. искове чрез налагане на възбрана върху имота - предмет на сделката , чиято нищожност ищецът обосновава.

**СРС,68 състав** с определение № 2698/02.08.2021г. е **ПРЕКРАТИЛ** настоящото съдебно производство *в частта му относно предявените обективно съединени единадесет установителни искове поради недопустимост с оглед предявените осъдителни искове със същия предмет* , и е *отхвърлил* молбата по чл.389 ГПК за допускане на обезпечаване на исковите.

**СГС , ГО, ЧЖ-ІБ състав** с въззивно определение № 1462/21.02.2022г. по ч.гр.д. № 11232/2021г. е **ОТМЕНИЛ** цитираното определение на СРС *в частта му относно частичното прекратяване на делото*, като го е **ПОТВЪРДИЛ** в частта , с която е отхвърлена молбата по чл.389 ГПК. Въззивният състав е отправил указания до СРС да изпълни процедурата по чл.129,ал.2 ГПК с указания към ищеца да отстрани нередовностите на установителните искове и на съединяването на исковите , каквито са налице според СГС.

**СРС, 68 състав** в изпълнение на указанията на СГС , отправени с въззивното определение № 1462/21.02.2022г. по ч.гр.д. № 11232/2021г., е **УКАЗАЛ** на ищеца с разпореждане № 64840/18.07.2022г. по настоящото дело да уточни исковите.

След изпълнението на процедурата по чл.129 ,ал.2 ГПК (с оглед указанията на СГС –

б.с.) СРС, 68 състав с определение от 09.09.2022г. е **ПРЕКРАТИЛ** повторно съдебното производство по настоящото гр.д. № 45151/2021г. по описа на СРС, 68 състав в *частта му относно предявените обективно съединени 11 (единадесет) иска*: за установяване недействителност на документи - пълномощно, декларации по ДОПК , ЗННД и ЗМИП , саморъчно завещание , нотариален акт ; на сделки- упълномощаване на ответницата от наследодателя на ищеца , договорът за продажба на имоти от 18.06.2021г. Като необжалвано от ищеца това определение е влязло в сила.

След влизане в сила на определението от 09.09.2022г. за частично прекратяване на делото преписите от исковата молба и от приложенията към нея са връчени редовно на ответната страна видно от приложената призовка. В срока по чл.131,ал.1 ГПК ответницата е представила отговор на исковата молба.

Съдът следва да се произнесе по въпросите , изброени в **чл. 140,ал.1 и ал.3 ГПК**.

Водим от гореизложеното **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД , 68 СЪСТАВ**

## ОПРЕДЕЛИ:

**ДОКЛАДВА ДЕЛОТО** съгласно чл. 146,ал.1 ГПК във връзка с чл.140, ал.3, изр.2, предл.1 ГПК :

**1) обстоятелствата**, от които произтичат претендираните права и възражения (чл.146,ал.1,т.1 ГПК):

В исковата молба от името на **ищеца** М. В. С. се твърди , че на 18.06.2021г. ответницата сключила с наследодателя на ищеца – В.В С. *договор за продажба* на поземлен имот с идентификатор 14831.6501.111 с площ от 509 кв.м. , заедно с построената в него сграда с идентификатор 14831.6501.111.1 с площ от 66 кв.м. , находящи се в Столична община, село Герман, район „Панчарево” , ул. „1111 , подробно описани в исковата молба, като ответницата е действала в *лично качество* като *купувач* на имота , и като *пълномощник на продавача* на имота – наследодателя на ищеца. Ищцовата страна обобщила твърдения за *недействителност* на процесния договор за продажба на имот на следните основания : *сключването му от лице(ответницата), представящо се за пълномощник на продавача , но без валидна представителна власт по отношение на продавача*, тъй като пълномощното , с което тя се е легитимирила при сключването на договора , не ѝ предоставя права за разпореждане с имота от името на собственика (чл.42,ал.2 ЗЗД) ; *сключването му от представителя на продавача (ответницата) със себе си (като купувач) , без да е налице валидно съгласие от представлявания за това*, тъй като пълномощното , на което се е повала ответницата , е *нищожно* (чл.38,ал.1 ЗЗД); *сключването му от представителя на продавача (ответницата) във вреда на представлявания собственик на имота* поради „нееквивалентност на насрещните престации и/или явно неизгодни условия” , изразяваща се в уговорената десет пъти по-ниска продажна цена на имота от пазарните цени (чл.40 ЗЗД); *противоречие на добрите нрави* (чл.26,ал.1,предл.3 ЗЗД) поради „нееквивалентност на

насрещните престации; *противоречие на закона* (чл.26,ал.1,предл.3 ЗЗД) поради неспазване на §127 ПЗР на ЗИД на ЗУТ и §16 ПР на ЗУТ с оглед липсата на удостоверение за търпимост на построената в парчела сграда ; *привидност на договора* (чл.17 ЗЗД и чл.26,ал.2, предл.5 ЗЗД) , с който е прикрита истинската сделка– *договор за дарение* на имота. Поддържат се и твърдения за *неистинност* на представените от ответницата при сключването на договора за продажба от 18.06.2021г. пълномощно и декларациите по чл.264,ал.1 ДОПК и по чл.25,ал.8 ЗННД и Декларации по ЗМИП, за които се твърди , че не са подписани от продавача на имота – наследодателят на ищеца. *Според ищцовата страна поради нищожността на договора за продажба от 18.06.2021г. , той не е породил вещно-правен ефект , т.е. ответницата не е станала собственик на имота , а като единствен наследник по закон на собственика на имота ищецът е придобил правото на собственост върху него.*

В исковата молба се посочва и , че е обявено *саморъчно завещание от 05.10.2020г.* от наследодателя на ищеца – В.В С. , което има за предмет недвижим имот с предишен идентификатор 14831.6501.222, находящ се в село Герман , ул. „1111 с площ по скица от 1 209 кв.м.. Според ищцовата страна това завещание е *недействително* на следните основания : *не е написано и подписано от завещателя* (чл.42,ал.1 , буква „б” ЗН във връзка с чл.25,ал1 ЗН ); *последвало отчуждаване на завещания имот с договор за продажба от 08.03.2021г. на трето лице след датата на завета* (05.10.2020г.) и преди откриването на наследството (19.06.2021г.) – чл.41,ал.1 ЗН; *липсата на право на собственост за завещателя върху завещания имот към датата на откриване на наследството* (чл.19,ал.1 ЗН) поради продажбата му на 08.03.2021г. на друго лице; *промяна на формата и предназначението на завещания имот* (чл.41,ал.2 ЗН) и *невъзможност на завещателя да завещава кам датата на съставяне на завещанието поради тежкото му здравословно състояние* (чл.43,ал.1, буква ”а” ЗН).

Предявените от ищеца искове (след влизане в сила на определението за чатично прекратяване на делото) са *следните* :

- *главен осъдителен иск по чл. 108 ЗС за признаване на ищеца за собственик на процесния имот като единствен наследник по закон на предишния собственик на имота – В.В С. , който не е прехвърлил правото на собственост върху ответницата поради нищожност на сключения с нея договор за продажба от 18.06.2021г. на същия имот , и за осъждане на ответницата да предаде на ищеца владението върху имота;*

- *евентуален осъдителен иск по чл.59 ЗЗД за осъждане на ответницата да заплати на ищеца обезщетение за лишаването му от ползването на процесния имот през периода от 18.06.2021г. до 30.11.2021г. в размер на 20 000 лв ;*

- *евентуален конститутивен иск по чл.30 ЗН за възстановяване на запазената част на ищеца от 1/2 част от наследството на В.В С. , която е била накърнена със сключения от него договор за дарение, прикрит с привидния договор за продажба от 18.06.2021г. между наследодателя като продавач и ответницата като купувач;*

*Процесуалното условие* за разглеждането на евентуалния иск по чл.59 ЗЗД е уважаването на главния иск по чл.108 ЗС.

*Процесуалното условие* за разглеждането на евентуалния иск по чл.30 ЗН е отхвърлянето на главния иск по чл.108 ЗС.

**Отвeтната страна Ю. Л. З. оспорва** изцяло исковете видно от изявленията на пълномощниците ѝ в представения отговор на исквата молба. Обосновава се становище , според което оспорваният от ищеца договор за продажба от 18.06.2021г. на процесния имот е действителен и е породил целените с него правни последици , т.е. ответницата е придобила правото на собственост върху имота. Твърди се , че представените при сключването на процесния договор пълномощно от собственика на имоти и всички декларации по чл.264,ал.1 ДОПК, по чл.25,ал.8 ЗННД и по чл.42,ал.2 ЗМИП , както и завещанието от 05.10.2020г. са подписани лично от В.В С.. Посочва се, че пълномощното на ответницата за сключване на процесния договор включва както овластяването ѝ да се разпорежда с имота , така и изрично съгласие да договаря сама със себе си , като не са въведени никакви ограничения в представителната ѝ власт. Твърди се , че В.В С. е бил „в ясно съзнание , напълно осъзнаващ действията си”, „не е страдал от никакви умствени и/или психически разстройства” , а онкологичното му заболяване не е било пречка да осъзнава действията си. Изтъква се , че ответницата не е действала във вреда на представлявания по смисъла на чл.40 ЗЗД и не е била недобросъвестна , както и не е налице накърняване на добрите нрави , тъй като с процесния договор не е бил увреден патримониума на упълномощителя , тъй като разликата между договорената и реалната пазарна цена на имота е „компенсирана и финансово чрез давана години наред пълна издръжка на продавача и морално чрез полаганите грижи и даваното отношение от Ю. З.”, както и поради запазеното право на ползване върху имота за продавача В.В С.. Обяснява се , че отношенията между ответницата и В.В С. са били „като на баща и дъщеря” , тъй като нейната майка Кристина Евтимова е живяла на семейни начала с В.В С. от 2009г. , а през периода от 2010г. до 2015г. ответницата е живяла заедно с ях в едно домакинство в имота в село Герман. Тъй като В.В С. не е работел и не е имал никакви доходи , неговата издръжка и тази на съжителстващата с него Кристина Евтимова от 2018г. е била поета от ответницата и от нейния съпруг Марсел З., които са плащали всички негови разходи - за битови консумативи , за храна , за лечение на заболяването му – за прегледи , за лекарства , за транспорт до болнични заведения, за осигуровки, както в същото време ищецът не е полагал никакви грижи за баща си. Според отвeтната страна през 2020 г. В.В С. решил да раздели притежаваното от него дворно място в село Герман на два поземлени имота , да продаде незастроения парцел и с получената продажна цена на върне многобройните си дългове от заеми от различни лица , включително от ответницата и съпруга ѝ. За да бъде осъществена процедурата по обособяването на два парцела от имота В.В С. взел заем от 10 000 лв от съпруга на ответницата , а нея упълномощил да извърши всички фактически и правни действия по разделянето на имота. На 08.03.2021г. В.В С. продал незастояния парцел , погасил част от задълженията си към трети лица с получената продажна цена , но не успял да върне заема на съпруга на

ответницата поради възникнали непредвидими обсотятелства – на 27.03.2021г. възникнал пожар в дома на В.В С., при който била унищожена кухнята и пострадали други помещения , поради което всички останали пари от продажбата на незасторения парцел били използвани за възстановяване на щетите по къщата. За да уреди финансовите си отношения с ответницата и съпруга ѝ В.В С. я упълномощил да продаде на себе си процесния имот , като целта била имота да остане притежание на близки хора , дълговете му да бъдат платени чрез продаждана цена , а той да продължи да живее в имота поради запазеното пожизнено право на собственост. Продаждната цена от процесния договор е преведена по сметката на Марсел З. не за да се прикрие истинската цел на сделката , а като „изплащане на реален паричен дълг” към него от продавача на имота. Подчертава се , че процесният договор е бил сделка *intuito personae*, а „определената продажна цена е била в резултат на дългогодишни финансови и лични отношения между страните”. Обосновава се , че сградата в процесния парцел е била построена законно през 1975г- 1977г. , като за нея са били издадени изискуемите през този период строителни книжа – одобрен архитектурен проект от 10.05.1975г. и разрешителен билет № 253/10.05.1975г. Уточнява се , че описанието на сградата в нотариалния акт напълно съответства на строителните книжа , а 66 кв.м. е застроената площ на къщата , която е различна от разгънатата застроената площ. Твърди се , че договорът от 18.06.2021г. е за продажба , а не за дарение на имота. Допълва се , че ответницата работи по трудово правоотношение и получава доходи значително по-високи от средните за страната, поради което е притежавала средства да плати реално продаждната цена на имота. Отбелязва се , че в конкретния случай не е налице и т.нар. „обратно писмо” за установяване на истинското съглашение , а оставеното завещание „не може да се третира като такова ,защото не включва жилищната сграда и е съставено в период , в който намеренията на В.В С. са били различни”. Твърди се , че искът по чл.593ЗД е недопустим , тъй като ищецът разполага с други искове , с които да защити правата си. Посочва се , че ответницата не се е обогатила неоснователно за сметка на ищеца , тъй като не е получила никакви доходи от имота през процесния период, нито го е ползвала лично , нито го е отдавала под наем. Оспорва се и размера на претендираното от ищеца обезщетение , като завишен и несъобразен с пазарните наеми. Оспорва се и иска по чл.30 ЗН поради липсата на прикрит договор за дарение, който да бъде намален, а и пради липсата на приемане под опис на наследството от ищеца към момента на предявяване на исквата молба.

## **2)правна квалификация на правата, претендирани от ищеца (чл.146, ал.1, т.2 ГПК) :**

При условията на обективно съединяване (чл.210, ал.1 ГПК) са предявени главен установителен иск по **чл. 108 ЗС** (ревандикационен иск), евентуален осъдителен иск по **чл.59 ЗЗД** (за неоснователно обогатяване) и евентуален конститутивен иск по **чл.30 ЗН** (за възстановяване на запазена част от наследство).

Ответникът предявява възражения за *действителност* на оспорените от ищеца договор за продажба на процесния имот от 18.06.2021г., пълномощно, декларации и саморъчно завещание и за *липса на посочените от ищеца основания за тяхната недействителност* .

**3)права и обстоятелства , които се признават (чл.146,ал.1, т.3 ГПК) :**

Страните не спорят относно *сключването и съдържанието* на процесния договор за продажба от 18.06.2021г. и на договора за продажба на втория имот от 08.03.2021г., както и относно *обявяването и съдържанието* на саморъчното завещание от 05.10.2020г. ; относно *наследственото правопримство* между ищеца и предишния собственик на имотите - В.В С.; относно *съвместното съжителство* между бащата на ищеца и майката на ответницата.

Никоя от страните не признава изрично по смисъла на чл.175 ГПК други правнорелевантни факти.

**4)обстоятелства , които не се нуждаят от доказване (чл.146,ал.1,т.4 ГПК във връзка с чл.155 ГПК и чл.154,ал.2 ГПК):**

В предмета на настоящото дело няма правнорелевантни факти , които да са общоизвестни или служебно известни на съда по смисъла на чл.155 ГПК , нито факти , за които да съществуват законови прумпции (чл.154,ал.2 ГПК).

**5)разпределение на доказателствената тежест** за подлежащите на доказване факти (чл.146,ал.1, т.5 ГПК):

*Относно главния осъдителен иск по чл.108 ЗС :*

Ищецът следва да установи *правото си на собственост* върху процесния имот, т.е. *придобиването* му чрез *наследяване* от предишния собственик и посочените от него основания за *недействителност* на *сключения от наследодателя договор за продажба* на този имот с ответницата, както и *упражняването от ответницата на фактическата власт* по отношение на имота.

Ответницата следва да докаже *възраженията си за липса на посочените от ищеца основания за недействителност наключения от предишния собственик договор за продажба* ,т.е. че тя е придобила *правото на собственост* върху имота чрез този договор за продажба преди откриване на наследството на наследодателя на ищеца.

*Относно евентуалния конститутивен иск по чл.59 ЗЗД:*

Ищецът следва да докаже *правото си на собственост* върху имота през процесния период , *ползването от ответницата* на този имот и *размера на претендираното обезщетение*.

Ответницата следва да установи *правното основание* за ползването на имота от нея през процесния период , *респективно* , че *не е ползвала имота* през този период и *не е получавала доходи от него*.

*Относно евентуалния конститутивен иск по чл.30 ЗН:*

Ищецът следва да установи *наследственото правопримство* между него и наследодателя ; *правото си на запазена част* от наследството , както и *размера на запазената част*; *сключването от наследодателя на договор за дарение* на процесния имот , прикрит като договор за продажба; *накърняването на запазената му част* от наследодателя

чрез договор за дарение ,т.е. *превишаването от последния на разполагаемата му част.*

Ответницата следва да установи предявените от нея *възражения* против претендираното от ищеца потестативно право по чл.30 ЗН.

**УКАЗВА** НА СТРАНИТЕ НА ОСНОВАНИЕ **ЧЛ.140,АЛ.3, ИЗР.2, ПРЕДЛ.2 ГПК** ИЗПОЛЗВАТ МЕДИАЦИЯ ИЛИ ДРУГИ СПОСОБИ ЗА ДОБРОВОЛНО УРЕЖДАНЕ НА СПОРА.

**ПРИЛАГА** по делото представения от ответницата отговор на исковата молба.

**УКАЗВА** на ищеца най-късно в откритото заседание (**чл.143,ал.2 ГПК**) да изрази становище по *възраженията* и по *доказателствените искания* на ответницата, съдържащи се в депозирания отговор на исковата молба, респективно да предяви допълнителни доказателствени искания във връзка с тези възражения и доказателства, ако счита за необходимо.

При неизпълнение правото на ищеца да изрази възражения и да предяви искания във връзка с отговора на исковата молба ще бъде преклудирано.

**ОТЛАГА** на основание **чл.140,ал.2 ГПК** и **чл.146,ал.4 ГПК** във връзка с **чл.8,ал.1 ГПК** , **чл.8,ал.3 ГПК** и **чл.9 ГПК** произнасянето на съда по възраженията, претенциите и доказателствените искания на страните за *откритото съдебно заседание* СЛЕД посочване на допълнителните твърдения, уточнения , възражения и искания от ищеца по реда на **чл.143,ал.2 ГПК** (във връзка с отговора на исковата молба-б.с.) и от ответницата по реда на **чл.144,ал.1 ГПК** и СЛЕД изразяване от всяка от страните на становища по реда на **чл.146,ал.3 ГПК** по доклада по чл.146,ал.1 ГПК.

**НАСРОЧВА** *открито съдебно заседание* на 28.07.2023г. от 10.30 ч., за когато да се призоват ищеца и ответницата.

**ДА СЕ ИЗПРАТЯТ** на страните *преписи* от настоящото определение.

**ДА СЕ ИЗПРАТЯТ** на ищеца и *преписи* от отговора на исковата молба и от приложенията към него.

**ДА СЕ ПРИЗОВАВАТ** страните от посочените от тях *съдебни адреси*.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_