

# РЕШЕНИЕ

№ 820

гр. Горна Оряховица, 28.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ГОРНА ОРЯХОВИЦА, X СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Илина В. Джукова

при участието на секретаря Емануела Пл. Бангеева  
като разгледа докладваното от Илина В. Джукова Гражданско дело № 20234120100518 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл.34 ЗС – във фазата по допускане на делбата.

Ищецът Р.Ц.Н. твърди, че по време на брака си с ответницата И. В. И. придобили чрез покупко-продажба недвижим имот в с.К., ул.\*\*\* – поземлен имот № 516, в кв.96 по плана на селото, с площ от 1 200 кв.м., заедно с построените в имота къща, пристройка и стопански постройки. Счита, че след прекратяване на брака, страните станали съсобственици на имота при равни права. Признава, че семейството на страните никога не е живяло в имота, както и че в имота живеят родителите на ответницата. Моли за допускане на съдебна делба между страните при равни квоти.

Ответницата И. В. И. оспорва да е налице съсобственост, каквато твърди ищеца. Признава, че с ищеца са били в граждански брак, по време на който бил придобит делбения имот, но счита, че той е изключителна собственост на нейните родители М. и В. К.. Твърди, че всички средства за закупуване на имота са били изцяло предоставени от тях, както и че те са имали желание да придобият имота за себе си, но били подведени, че тъй като са украински граждани не могат да фигурират в нотариалния акт и по тази причина имотът бил придобит от ищеца. Твърди, че всички средства за закупуване на имота – около 7 000 лв. са от продажба на техен имот в град Харков в Украйна. Твърди, че от закупуването му единствено те са живели, ремонтирали и стопанисвали имота. В условията на евентуалност твърди, че имотът е нейна лична собственост като придобит изцяло с лични средства – дарение от родителите ѝ в размер 7 000 лв. Моли за отхвърляне на иска и

присъждане на сторените разноси.

**Съдът, след съобразяване на твърденията, доводите и възраженията на страните и преценка на събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

Предявеният иск намира правното си основание в чл.34, ал.1 ЗС и има за свой предмет и крайна цел прекратяването на съсобствеността между съделителите – страни в производството. Във фазата по допускане на съдебната делба съгласно чл.344, ал.1 ГПК съдът решава въпросите между кои лица за кои имоти и при какви квоти ще се извърши делбата. Разглеждането им е предпоставено от извод за съсобственост между страните на въведеното основание, в случая – прекратяване на съпружеска имуществена общност, правопораждащи факти на което са придобиването на имота на възмездно основание по време на гражданския брак между страните и прекратяването му. Ответницата на първо място противопоставя възражение, че действителни собственици на имота са нейните родители, тъй като той бил придобит изцяло с техни средства, а вписването на ищеца като купувач в нотариалния акт било наложително поради забраната на чл.22, ал.1 КРБ и чл.29, ал.1 ЗС. Основателността на това възражение предполага установяване на закупуване на имота със средства на родителите на ответницата (7 000 лв., получени от продажба на техен имот в Украйна) и съгласие правните последици на договора за покупко-продажба да се породят за родителите на ответницата, а не за страните. В условията на евентуалност, ответницата възразява, че имотът е изцяло неин, като придобит с лични средства – дарение на продажната цена от 7 000 лв. от родителите ѝ, което предполага установяване на посоченото дарение и заплащането на продажната цена с получената сума.

Страните не спорят, а и съдебно удостоверение изх. № 60609/01.12.2022 г. на Районен съд – В.Т. установява, че били в граждански брак от 23.07.2001 г. до 30.04.2009 г. Не се спори също, а и видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 205, том II, рег. № 1308/12.08.2004 г., дело № 1711/2004 г. на Нотариус № 252-НК с район на действие Районен съд – Горна Оряховица, вписан в Служба по вписванията при Районен съд – Горна Оряховица с вх.рег. № 1978/12.12.2022 г., акт № 79, том VIII, дело № 1727/2004 г. на посочената дата бил подписан договор за покупко-продажба, по силата на който М.Д.С. и С.Н.С. продали на ищеца, чрез пълномощника му, недвижим имот, находящ се в с.К., община Л., ул.\*\*\*, представляващ поземлен имот № 516, в кв.96 по плана на селото, с площ от 1 200 кв.м., при граници: на север – С.П.П., на юг – наследници на П.А.Н., на изток – наследници на Г.П.Г. и на запад – улица с осови точки 207-217, заедно с построените в имота къща, пристройка и стопански постройки и всички подобрения, за сумата от 1 800 лв., получена от продавачите напълно и в брой преди подписване на нотариалния акт. Съгласно скица № 136/16.02.2023 г. на Община Л. по действащия кадастрален план, одобрен със Заповед № РД-

17-13/09.09.2005 г., описаният в нотариалния акт имот представлява имот с кадастрален № 512, за който е отреден урегулиран поземлен имот XIV-412 в кв.96 по плана на селото, с площ 1 231 кв.м., при граници: на север – имот № 513, на изток – имот № 516, на юг – имот № 511, на запад – улица, с неприложена регулация откъм имот № 511.

Спорът е концентриран върху въпроса какво е действието и съответно какви са последиците от сделката по отношение на правото на собственост – дали имотът е бил придобит от съпрузите в режим на съпружеска имуществена общност по общото правило на чл.19, ал.1 СК от 1985 г. /отм./, или този резултат бил привиден, като действителни собственици станали родителите на ищцата, евентуално – само ищцата като резултат от трансформация на нейно лично имущество. За разлика от съпружеската имуществена общност, която възниква при презумпция за съвместен принос, възраженията на ответницата предполагат и факти извън сключване на договора, поради което разглеждането им в сочената от страната последователност, ще предопредели решаващия извод на съда относно собствеността върху имота.

При персонална симулация е налице знание и съгласие между действителната (прикрита) страна и явната страна за действителните титуляри на правата и задълженията по договора и за симулативното участие на привидна страна. Привидната сделка е нищожна, а прикритата урежда отношенията между страните, ако самата тя не страда от пороци. В случаите, когато съглашението е постигнато само между лицето, което действително получава права и задължения по договора и лицето, което фактически сключва сделката, без насрещната страна и третите лица да са наясно кой е страна по сделката, е налице скрито косвено представителство. В този случай не е налице недействителност, но в отношенията с представлявания и спрямо трети недобросъвестни лица, придобитите права се смятат за права на доверителя – чл.292, ал.2 ЗЗД.

Възражението на ответницата е основано на твърдения за сключване на договора от ищеца, тъй като родителите ѝ *„били подведени, че в нотариалния акт не могат да фигурират техните имена“*, с оглед което се твърди знание на ищеца за участието му в сделката като страна, която няма в действителност да придобие право на собственост. Това положение обуславя неговото участие или като подставеното лице в хипотеза на двустранна персонална симулация, или като скрит пълномощник, в зависимост от знанието на продавачите. Събраните по делото доказателства не дават основание да се приеме установено нито едно от двете.

Преди всичко, не се ангажираха доказателства, от които да се направи извод за знанието на ищеца, че участва в сделката по описания от ответницата начин. Установените факти – че не е присъствал на оглед вътре в имота и никога не се е срещал с продавачите, че е упълномощил брокер да сключи сделката и че не е живял в имота, не доказват пълно твърдяното фиктивно

закупуване на имота от ищеца, защото в своята съвкупност тези факти не правят невъзможно и обратното. Освен знанието на ищеца, не са налице и останалите елементи от фактическия състав на двете посочени по-горе хипотези на сключване на договора наместо действителния титуляр на правата по него.

По отношение на персоналната симулация, следва да се посочи, че поначало твърденията на ответницата изобщо не включват знание у продавачите по договора за това, че правните последици ще настъпят за трети лица – родителите на ищцата, още по-малко скрито съглашение между тях относно симулативното участие на ищеца по сделката. Такова съгласие между прикрита и явна страна не се установява и от събраните доказателства. Като частен случай на привидна сделка, персоналната симулация се доказва пълно с обратен документ, установяващ действителните отношения между страните, създаден именно за разкриване на привидността, а свидетелските показания са допустими само при представяне на т.нар. „начало на писмено доказателство“ по смисъла на чл.165, ал.2 ГПК. Ответницата не ангажира никакви писмени доказателства досежно твърдените от нея действителни отношения между страните, а дори и да се счете, че свидетелските показания в случая са допустими в хипотезата на чл.165, ал.2, изр. посл. ГПК, свид.С. посочва, че купувач по сделката била ответницата, а не нейните родители. В показанията си тя изобщо не сочи знание, че участието на ищеца като купувач е било симулативно или постигнато съгласие за това с родителите на ответницата.

Липсата на съглашение между явната и действителната страна налага проверка дали не се касае за скрито пълномощие. Такъв извод също не може да бъде направен, тъй като нито се твърди, нито се установява валидно скрито упълномощаване (от родителите на ответницата), което съгласно императивната норма на чл.292, ал.3 ЗЗД, следва да е извършено в писмена форма с нотариална заверка на подписите (Решение № 886/15.12.2009 г. по гр.д. № 1532/2008 г., IV Г.О. на ВКС; Решение № 208/29.07.2013 г. по гр.д. № 916/2012 г., IV Г.О. на ВКС). На следващо място – и при скритото представителство, косвеният представител следва да уведоми косвено представлявания за изпълнение на поръчката, да му се отчете и да му предаде всичко, получено в изпълнение на поръчката, а когато законът изисква – да го стори в предвидена от закона форма (чл.284 ЗЗД). Ако косвеният представител не сключи отчетна сделка, скритият упълномощител има иск за собственост на придобития имот. Този иск не би могъл да се води от трето за поръчката лице, каквото се явява ответницата, поради което и тя не може да защитава чуждите права с възражение.

Допълнително следва да се посочи, че и персоналната симулация, и скритото косвено представителство не могат да се извършват с цел заобикаляне на забрана за придобиване на определено имущество от прикритата страна, съответно скрития упълномощител (чл.17, ал.1 ЗЗД, съответно общата норма на чл.26, ал.1, предл.2 ЗЗД и съдебната практика –

Решение № 34/23.03.2015 г. по гр.д. № 7201/2013 г. на III Г.О. на ВКС;  
Решение № 247/04.02.2019 г. по гр.д. № 4288/2016 г. на IV Г.О. на ВКС;  
Решение № 119/17.08.2022 г. по гр.д. № 2900/2021 г. на IV Г.О. на ВКС).  
Самата ответница посочва, че сделката била сключена по твърдения от нея начин за да се заобиколи императивната забрана на чл.22, ал.1 КРБ и чл.29, ал.1 ЗС, от което нито тя, нито трети лица, не биха могли да черпят права. Произходът на паричните средства, както и фактическото ползване на имота след придобиването му, нямат отношение към разглежданото възражение.

Изложеното до тук предпоставя разглеждане на въведеното в условията на евентуалност възражение на ответницата, че имотът е нейна собственост като закупен с лично имущество – дарение от родителите ѝ. Единственото съевременно ангажирано доказателство за произхода на средствата за заплащане на продажната цена бе разпитът на свид.С., която разбрала, че парите са от продажба на имот в Украйна. Тези свидетелски показания пресъздават изявления на страната за факт, който я ползва (т.е. възпроизвеждат твърдения) и при липса на други доказателства за този факт, показанията не могат да послужат за изграждане на фактическите изводи на съда. Отделно от това, не се представиха доказателства за твърдяното дарение на парични средства от родителите на ответницата в някоя от формите на чл.225, ал.2 ЗЗД, нито за това, че същата дарена сума е вложена за закупуване на имота. Нещо повече – ищцата твърди, че дарената ѝ парична сума, с която е платила продажната цена е около 7 000 лв., докато продавача свид.С. – *“хиляда и няколко лева“*, съответно и на удостоверената в нотариалния акт цена – 1 800 лв. Обстоятелството, че ответницата фактически е предала продажната цена на свид.С. не може да установи какъв е произхода на паричната сума. С оглед посоченото, не се установява и трансформация на лични парични средства на ответницата при закупуване на имота.

Изложеното до тук обуславя извод, че имотът е придобит в резултат на съвместен принос и независимо от това, че е на името на ищеца, е станал съпругеска имуществена общност съгласно чл.19, ал.1 и ал.3 СК от 1985 г. /отм./. С развода между страните бездяловата и неделима съпругеска имуществена общност се е прекратила (чл.26, ал.1 СК от 1985 г. /отм./) и се е трансформирала в съсобственост при равни права (чл.27 СК от 1985 г. /отм./). По тези съображения имотът следва да се допусне до съдебна делба, която да се извърши между страните при равни квоти – по 1/2 идеална част за всеки от тях.

Съгласно чл.355 ГПК и при липса на присъединени за разглеждане иски в производството, не следва да бъде разпределяна отговорността за разноси, нито да бъде възлагано заплащането на държавни такси, защото те се определят от стойността на дяловете, определени с решението във фазата по извършване на делбата.

На основание чл.258, ал.1 ГПК решението подлежи на обжалване.

Мотивиран така, съдът

## **РЕШИ:**

**ДОПУСКА** извършването на съдебна делба на недвижим имот, находящ се в с.К., община Л., ул.\*\*\*, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 512 /петстотин и дванадесет/, за който е отреден урегулиран поземлен имот XIV-412 /четИ.десети за имот с планоснимачен номер четиристотин и дванадесет/ в кв.96 /деветдесет и шест/ по Подробен усторойствен план – План за регулация на с.К., одобрен със Заповед № 125/12.03.1928 г., Кадастрален план, одобрен със Заповед № РД-17-13/09.09.2005 г., с площ съгласно документ за собственост – 1 200 кв.м. /хиляда и двеста квадратни метра/, а съгласно скица – 1 231 кв.м. /хиляда двеста тридесет и един квадратни метра/, при граници съгласно скица: на север – имот № 513, на изток – имот № 516, на юг – имот № 511, на запад – улица, с неприложена регулация откъм имот № 511, заедно с построените в имота КЪЩА, ПРИСТРОЙКА И СТОПАНСКИ ПОСТРОЙКИ между съсобствениците Р. Ц. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес: гр.В.Т., ул.\*\*\* и И. В. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес: гр.В.Т., ул.\*\*\* **при квоти ½ идеална част за Р. Ц. Н. и ½ идеална част за И. В. И..**

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд – В.Т. в двуседмичен срок от връчване на преписи на страните.

**Препис от решението да се връчи на страните.**

**Съдия при Районен съд – Горна Оряховица:** \_\_\_\_\_