

# РЕШЕНИЕ

№ 14608

гр. София, 15.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 126 СЪСТАВ**, в публично заседание на тринадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: А. СТ. Я.

при участието на секретаря А. М. М.  
като разгледа докладваното от А. СТ. Я. Гражданско дело № 20211110148711 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

### **Производството е за съдебна делба във фазата по допускането ѝ.**

Ищецът Л. Д. С. твърди, че по силата на наследствено приемство, прекратена съпружеска имуществена общност и правни сделки с ответниците В. Н. Т. и П. Д. Е. притежават в съсобственост следните недвижими имоти: **1/ самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, представляващ апартамент № 113, адрес: гр. София, район Младост, ж.к. „\*\*\*“, с площ 72,71 квадратни метра, предназначение – жилище, апартамент, нива на обекта – 1, находящ се в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.4091.595.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4091.595, при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж – самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.595.1.112; под обекта – самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.595.1.109, над обекта – самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.595.1.117, заедно с прилежащото към него таванско помещение № 19, с площ 5,20 квадратни метра, заедно с 0,847 % идеални части от общите части на сградата и от

правото на строеж върху мястото; **2/ поземлен имот с идентификатор 07079.2.3658** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Бургас, с площ от 11871,00 квадратни метра, трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята - 3, предишен идентификатор 07079.2.1672, номер по предходен план 065065, при съседи: поземлени имоти с идентификатори: 07079.2.3657; 07079.2.3550, 07079.2.3659, 07079.2.2723, 07079.2.1640; 07079.2.1639; **3/ поземлен имот с идентификатор 07079.2.45** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност „Оникилика“, с площ 14330,00 квадратни метра, трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята - 3, номер по предходен план – 012019, при съседи: поземлени имоти с идентификатори: 07079.2.39, 07079.2.42, 07079.2.46, 07079.2.52, 07079.2.44. Моли съда да допусне до делба пртавото на собственост върху имотите при квотите, посочени в исковата молба. Моли съда да постанови привременна мярка, като осъди ответника В. Н. Т. да му заплаща съответна на дела му в съсобствеността част от средния месечен пазарен наем на съсобствения жилищен имот, находящ се в гр. София. Претендира разноски.

Ответникът В. Н. Т. оспорва иска за делба, като поддържа, че преди предявяването му е прехвърлил правото на собственост върху процесните имоти на ответника П. Д. Е.. Оспорва претенцията за постановяване на привременна мярка. Моли съда да отхвърли иска за делба. Претендира разноски.

Ответникът П. Д. Е. не оспорва наличието на съсобственост и квотите на ищеца в съсосбтвените имоти. Счита, че не следва да бъде постановявана привременна мярка. Моли съда да допусне до делба имотите само между него и ищеца. Претендира разноски.

**Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК, достигна до следните фактически и правни изводи:**

**По иска за делба:**

От нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 193, том XXXVIII, дело № 9523/98 г. на Иван Дахтеров – нотариус при НК при Софийски районен съд, се установява, че на 24.7.1998 г. В. Н. Т. и Димитър Е. Ташев са придобили правото на собственост върху следния недвижим имот: апартамент № 113, находящ се в гр. София, ж.к. „Младост 2“, бл. 217 /нов/ и блок 217-217А /стар/, вх. Б, ет. 11, състоящ се от стая, дневна, столова, кухненски бокс и сервизни помещения, с площ от 72,71 квадратни метра, при съсед: изток – улица, запад – улица, север – апартамент № 112, юг – стълбище и коридор, отгоре – апартамент № 113 и отдолу – апартамент № 109, заедно с прилежащото таванско помещение № 19, с площ от 5,20 квадратни метра, заедно с 0,847 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Страните не спорят, а и от представената схема № 15-907906/17.8.2021 г., издадена от Служба по геодезия картография и кадастър – гр. София, се установява, че този имот е идентичен с описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*. Не се спори между страните, че към момента на покупката купувачите са били в брак.

От представените нотариален акт собственост на недвижими имоти, възстановени по Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи № 73, том Па, рег. № 1401, дело № 397/1999 г. на нотариус с рег. № 133 на НК, с район на действие РС – Бургас, и договор за доброволна делба от 03.10.2005 г., с нотариална заверка на подписите рег. № 5555, акт № 41, том IV на нотариус с район на действие РС – Бургас, рег. № 342 в регистъра на НК, сключен между Ташо Янчев Ташев, Димитър Е. Ташев и София Иванова Янчева, се установява, че Димитър Е. Ташев е придобил по наследство, реституция и договор за делба поземлен имот № 065065 и поземлен имот № 012019. От заповед № РД-09-17/04.6.2019 г., приложение към нея и скица на поземлен имот № 15-495772/12.5.2021 г., издадена от Служба по геодезия картография и кадастър – гр. Бургас, се установява, че поземлен имот № 065065 е идентичен с процесния поземлен имот с идентификатор 07079.2.3658, а от скица на поземлен имот № 15-842455/30.7.2021 г., издадена от Служба по геодезия картография и кадастър – гр. Бургас – че поземлен имот № 012019 е идентичен с процесния поземлен имот с идентификатор 07079.2.45 /което не е и спорно между страните/.

С нотариален акт за дарение на недвижим имот № 181, том II4, рег. № 4175, дело № 2871/2006 г. на нотариус с рег. № 342 на НК, с район на действие РС – Бургас Димитър Е. Ташев е прехвърлил на дъщеря си Л. Д. С. ½ идеална част от поземлен имот № 065065 /идентичен с процесния поземлен имот с идентификатор 07079.2.3658/ и ½ идеална част от поземлен имот № 012019 /идентичен с процесния поземлен имот с идентификатор 07079.2.45/.

Не се спори между страните, а и от представените по делото препис-извлечение от акт за смърт и удостоверение за наследници, издадени от СО, район Младост, се установява, че Димитър Е. Ташев е починал на 09.6.2017 г., като е оставил за свои наследници по закон преживялата съпруга В. Н. Т. и децата си Л. Д. С. и П. Д. Е..

Доколкото не се твърди и/или установява описаният жилищен имот /апартамент № 113/ да е придобит със средства, които са лична собственост на някой от съпрузите, съдът намира, че същият е придобит в режим на съпружеска имуществена общност /чл. 21, ал. 1 СК/, за което страните не спорят. С прекратяването на брака на основание чл. чл. 44, т. 1 вр. чл. 27, ал. 1 СК е прекратена и съпружеската имуществена общност. Съгласно разпоредбата на чл. 28, ал. 1 СК при прекратяването □ дяловете на съпрузите са равни. След смъртта на съпруга ответникът В. Н. Т. е придобил поради прекратяването на имуществената общност ½ от описания по-горе жилищен имот. След смъртта си наследодателят е оставил правото на собственост върху половината от апартамента, което по силата на наследствено приемство /чл. 5, ал. 1 и чл. 9, ал. 1 ЗН/ е преминало върху преживялата съпруга и децата му при равни дялове. От изложеното следва, че след смъртта на Димитър Ташев по силата на наследствено приемство и прекратена съпружеска имуществена общност страните са станали съсобственици в процесния самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\* при следните дялове: за В. Н. Т. – 4/6 идеални части, а за останалите двама съделители – по 1/6 идеална част.

Процесните поземлени имоти /ниви/ представляват лично имущество на наследодателя /съобразно чл. 22, ал. 1, пр. 2 СК/, за което няма спор между страните. Предвид извършеното в полза на ищеца дарение на половината от тях към момента на смъртта си Димитър Е. Ташев е притежавал правото на собственост върху половината от двете ниви. Ето защо след смъртта му правото на собственост е преминала при равни дялове върху тримата

наследници. По силата на правната сдЕ. и наследствено приемство страните са станали титуляри на правото на собственост върху процесните ниви при следните дялове: 4/6 идеални части за ищеца :Л. Д. С. и по 1/6 идеална част за останалите съделители.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 92, том I, рег. № 28679, дело № 75/2018 г. на нотариус с район на действие СРС, рег. № 111 от регистъра на НК /представен в първото открито заседание от 24.3.2022 г./, съделителят В. Н. Т. е прехвърлил на съделителя П. Д. Е. собствените си 4/6 идеални части от правото на собственост върху процесния апартамент с идентификатор \*\*\*\*. С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 240, том II, рег. № 3881, дело № 198/2020 г. на нотариус с район на действие РС – Бургас, вписан в регистъра на НК под № 449 /представен в откритото заседание от 24.3.2022 г./, съделителят В. Н. Т. е прехвърлил на П. Д. Е. собствените си 1/6 идеални части от правото на собственост върху процесните поземлени имоти с идентификатор 07079.2.3658 и с идентификатор 07079.2.45.

Действителността на тези договори е оспорена от ищеца, като това е и основаният спорен между страните въпрос. С молба от 22.3.2022 г. ищецът е релевирал възражение за нищожност на двата договора за продажба на основание чл. 26, ал. 1, изр. 1, пр. 5 ЗЗД, уточнено с изявление на процесуалния му представител в откритото съдебно заседание от 24.3.2022 г. Поддържа, че в действителност страните не искали да настъпят правните последици по тях, не са искали да бъде прехвърлено на ответника П. Д. Е. правото на собственост, не била платена цената, ответникът В. Н. Т. продължил да ползва апартамента, продължил да се легитимира като собственик и отдавал под наем земеделските земи, като получавал наемната цена.

С уточнителна молба от 09.5.2022 г. ищецът е релевирал и още възражения за нищожност на сделките. Била налице нееквивалентност на престациите, сделките прикривали дарения с цел да се препятства правото на ищеца по чл. 30 ЗН да иска намаляването му след смъртта на майка си. Поради това счита, че сделките са нищожни и на основание чл. 26, ал. 1, пр. 2 и пр. 3 ЗЗД – поради заобикаляне на закона и накърняване на добрите нрави.

Съгласно чл. 26, ал. 2 пр. 5 ЗЗД нищожни са привидните договори. В

закона не е дадена легална дефиниция на понятието. Но в правната теория и съдебната практика се приема, че привидната /симулативната/ сдЕ. е тази, волеизявлението по която се нуждае от приемане и със съгласие на другата страна не се желае нейното правно действие. Тази сдЕ. се извършва само за да се даде вид, но страните не искат тя да породи правни последици. Когато симулативната сдЕ. е договор, е налице съгласие на двете страни по него за сключването му и съгласие, че страните в действителност не целят, не искат тези правни последици от сдЕ.та да настъпят. Тази сдЕ. се означава от теорията и съдебната практика като абсолютна симулация. В чл. 17 ЗЗД е уредена прикритата сдЕ.. Тя е тази, чиито последици страните искат – относителна, релативна симулация. Привидната сдЕ. винаги е нищожна, независимо от това дали симулацията е абсолютна или относителна. И в двата случая страните не са обвързани от привидния договор. Ако договорът не прикрива друго съглашение, симулацията е абсолютна и страните не са обвързани въобще. Ако договорът прикрива друго съглашение, симулацията е относителна и ако прикрито съглашение съществува и е действително, то урежда отношенията между страните съгласно чл. 17, ал. 1 ЗЗД. В този смисъл е и константната съдебна практика - решение № 80 от 05.04.2011 г. по гр. д. № 1262/2009 г. на Върховен касационен съд, решение № 453 от 20.06.2003 г. по гр. д. № 990/2002 г., II гр. о. на ВКС, решение № 60281 от 21.04.2022 г. по гр. д. № 3512 / 2020 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение и др.

При прилагане правилата за разпределение на доказателствената тежест /чл. 154 ГПК/ ищецът е този, който следва да установи по категоричен, несъмнен начин твърденията си за симулация.

Страните не спорят, а и от представеното по делото постановление на СРП за отказ от образуване на наказателно производство се установява, че след продажбата на апартамента ответникът В. Н. Т. е продължил да го ползва. За да се приеме, че е налице абсолютна симулация /че сдЕ.та не е породила никакво правно действие/ обаче следва да има доказателства, които да водят на несъмнен извод, че и продавачът, и купувачът в действителност не са искали правните последици от тази сдЕ. – прехвърлянето на правото на собственост. Предвид близката родствена връзка между страните по сдЕ.та, както и установеното от постановлението на СРП обстоятелство, че грижи за В. Н. Т. полага синът □ П. Д. Е. може да се направи извод, че, макар да е

придобил правото на собственост, ответникът Е. е предоставил на майка си безвъзмездно правото да си служи с имота /т.е. между тях е сключен неформален договор за заем за послужване – чл. 243 ЗЗД/. Няма нито едно доказателство, от което да се установява, че след като е прехвърлил на сина си собствената си част от апартамента ответникът В. Т. е продължил да упражнява фактическата власт върху него, считайки го за свой. Несъмнено, не само собственикът има право да упражнява фактическата власт върху имота, поради което и няма как да се приеме, че този факт сам по себе си доказва абсолютна симулация.

От представения по делото договор за наем на земеделска земя от 23.4.2020, г. се установява, че съделителите са отдали под наем на трето за спора лице /ВЗК „Христо Ботев“/ процесните две ниви, като следва да се има предвид, че в този договор нива с идентификатор 07079.2.3658 е индивидуализирана с предходния идентификатор 07079.2.1672. Срокът на този договор обхваща стопанската 2020/2021 г. С договор за наем на земеделска земя от 29.3.2021 г. ищецът и ответникът П. Д. Е., действащ чрез пълномощник – майка си В. Т., са отдали под наем на същото лице процесните земеделски земи за стопанската 2021/2022 г. С пълномощно от 02.9.2020 г. ответникът П. Д. Е. е учредил на майка си представителна власт да сключва от негово име и за негова сметка договори за наем на земеделски земи, както и да получава наемната цена. Видно от представените от ищеца два броя платежни нареждания, за стопанската 2020/2021 г. наемателят ВЗК „Христо Ботев“ е платил 1/3 от уговорената наемна цена на ищеца, 1/3 – на ответника Т. и 1/3 на ответника Е., като задълженията на последните двама са преведени по банкова сметка на Т.. Действително, в договора за наем от 2020 г. ответникът Т. също е посочен като наемодател, който отдава по наем собствената си земеделска земя, като от платежното нареждане се установява, че е получил и 1/3 от уговорената цена за тази стопанска година. Този факт обаче не доказва при условията на пълно и главно доказване наличие на воля у страните по договора за продажба да не се прехвърля правото. Обстоятелството, че за следващата стопанска година /2021/2022/ ответникът Т. не е посочен като наемодател – собственик по-скоро навежда на извод за допуснатата грешка при оформянето на договора от 2020 г., а не разкрива волята на ответниците в действителност правото на собственост върху земите да остане в патримониума на В. Т..

Видно от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 92, том I, рег. № 28679, дело № 75/2018 г., В. Н. Т. е прехвърлил собствените си идеални части от имота за сумата 9900,00 лева, които продавачът е декларирал пред нотариуса да е получил. Удостоверената в акта данъчна оценка на имота е 30332,07 лева, респ. на 4/6 идеални части е в размер на 20221,38 лева. От нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 240, том II, рег. № 3881, дело № 198/2020 г. се установява, че уговорената продажна цена на земеделските земи е 200 лева, в която се включва и още 1/9 идеална част от имот, който не е предмет на делбата. При сключването на този договор и двете страни са представлявани от едно и също лице – Е. Д.. Макар ищецът да не е поискал изслушване на експертиза, която да определи пазарната цена на продадените идеални части от апартамента и нивите, съдът намира същата за очевидно по-ниска от пазарната. При пресмятане стойността на продадените части с данъчните оценки се установява, че цената е по-ниска и от данъчните оценки на имотите.

Уговорената цена и липсата на други доказателства /извън изявленията на страните пред нотариуса/, за плащането □, ценени заедно с факта на продължилото упражняване на фактическата власт върху апартамента, вписването на ответника Т. като наемодател и получаването на част от наема за 2020/2021 г. също не доказват абсолютна симулация. Това е така, защото от нито един от тях, ценени самостоятелно, както и в съвкупност с останалите, не се доказва изявена воля на страните по договорите собствеността да не се прехвърля на купувача. Напротив, самият ищец твърди, че намерението на страните е да бъде „лишен от наследство“ – т.е., майка му да се разпореди с имуществото си в полза на П. Е., за да няма активи в наследството, които да преминат към ищеца.

Размерът на продажната цена и евентуалното неизпълнение на задължението за плащането □ от купувача са индиция за наличие на прикрита сдЕ. – договор за дарение или договор за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане. Ако е налице прикрита сдЕ. обаче правоотношенията между страните ще се уредят по силата на чл. 17, ал. 1 ЗЗД, съгласно който, ако страните прикрият сключеното между тях съглашение с едно привидно съглашение, прилагат се правилата относно прикритото, ако са налице изискванията за неговата действителност. Дори и



да се приеме, че в случая е налице прикрита сдЕ., то тя е породила вещнопрехвърлително действие. И двата договора са извършени с нотариален акт. Дали /според установената действителна воля на страните/ ще се квалифицират като продажби, дарения или договори за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане, те са в предвидената в чл. 18 ЗЗД форма, поради което ще породят вещнопрехвърлително действие. Дори и да не са продажби, по силата на тези два договора приобретателят придобива правото на собственост /съгласно чл. 17, ал. 1 ЗЗД/. В производството по съдебна делба именно това е релевантните факти – кои лица са собственици и при какви квоти. Ето защо в случая не е необходимо да се излагат мотиви налице ли е или не относителна симулация, защото, както и да се квалифицират тези договори, те все са годни основания да направят ответника Е. собственик на идеалните части на майка му.

Нормата на чл. 38, ал. 1 ЗЗД е от диспозитивен характер, поради което сделките, сключени в отклонение от нея, не са нищожни на основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД. Доколкото в тези случаи с оглед нормата на чл. 38, ал. 1 ЗЗД по общо правило представителят няма право да договаря сам със себе си /освен със съгласие на представлявания/, извършената сдЕ. е такава извън предоставената представителна власт. В този случай приложение намират разрешенията по ТР № 5/2014 на ВКС-ОСГТК, а именно т. 2, съгласно която сключеният от представител без представителна власт договор е в състояние на висяща недействителност, като представляваният може да го потвърди или да откаже потвърждаването му. В последния случай на недействителността може да се позовава само представляваният, респ. неговите универсални правоприменници /така решение № 60149 от 19.07.2021 г. по т. д. № 2376/ 2019 г. на Върховен касационен съд, 1-во тър. отделение/. Ето защо възражението за нищожност на договора за продажба на земеделските земи на това основание не следва да се обсъжда – ищецът не е сред лицата, които могат да се позовават на недействителност по чл. 38 ЗЗД.

Позоваването на чл. 3 от Закона за ограничаване на плащанията в брой е неясно – ищецът не твърди да е налице симулация в цената /т.е. в действителност продажната цена да е по-висока/. Напротив, основава възраженията си на тази ниска цена. Отделно, дори и да е налице нарушение на тази разпоредба, предвидената в чл. 5 от закона санкция е административна /глоба/ и няма отношение към валидността на сдЕ.та,

плащането по която е извършено в нарушение на тази норма.

Възражението за нищожност на договорите за продажба поради заобикаляне на закона също е неоснователно. В мотивите на Тълкувателно решение № 5/28.11.2012 г. по тълк. д. № 5/2012 г. на Върховен касационен съд, ОСГК е дадено разяснение кога е налице заобикаляне на закона. Заобикалянето на закона е уредено като самостоятелно основание за нищожност на договорите - чл. 26, ал. 1, пр. второ. То се отличава от уреденото в предложението първо на посочения текст основание /противоречие със закона/ по начина, по който се осъществява забраненият от закона резултат. Докато при противоречието със закона поведението на страните по сдЕ.та е в пряко нарушение на повелителна правна норма, то, за да се осъществи заобикаляне на закона, участниците в сдЕ.та следва да съзнават, че целят постигането на забранен или непозволен от закона резултат чрез извършването на една или повече сделки, всяка от които сама по себе си не противоречи на повелителните правила на закона. В този случай страните извършват тези сделки не за да получат непосредствените, типични за тях правни резултати, а за да постигнат друга, по-нататъшна цел, прякото осъществяване на която би противоречало на закона. При заобикалянето на закона участниците в сдЕ.та трябва да съзнават, че чрез извършената сдЕ. или поредица от сделки постигат цел, която законът не позволява. Изследването и установяването на субективния елемент от фактическия състав на нищожност на договор поради заобикаляне на закона за всеки конкретен случай зависи от фактите по делото. В случая, дори и да се приеме, че целта на страните по оспорените договори за продажба е да прикрият безвъзмездна сдЕ. /както твърди ищецът/, това не прави договорите за продажба нищожни поради заобикаляне на закона. Не е налице неправомерен резултат. Законът не забранява, а допуска едно лице да се разпорежи безвъзмездно в полза на друго с цялото си имущество /чл. 14 ЗН, чл. 30 ЗН/. Защитата на засегнатия наследник следва да се реализира с иск или възражение по чл. 17, ал. 1 ЗЗД, заедно с иск или възражение по чл. 30 ЗН /след като и в случай че подобно потестативно право възникне за него/.

Договорите за продажба не са нищожни и поради накърняване на добрите нрави. Според мотивите към т. 3 от Тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010 г. по тълк. д. № 1 / 2009 г. на Върховен касационен съд, ОСТК

автономията на волята на страните да определят свободно съдържанието на договора е ограничена от разпоредбата на чл. 9 ЗЗД в две посоки: съдържанието на договора не може да противоречи на повелителни норми на закона, а в равна степен и на добрите нрави. Добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона /чл. 26, ал.1 ЗЗД/. Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Един от тези принципи е принципът на справедливостта, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес.

Константната съдебна практика на ВКС приема, че значителната липса на еквивалентност в насрещните престации при двустранните договори може да се приеме за противоречие с добрите нрави, доколкото те са определени като граница на свободата на договаряне, предвидена в чл. 9 ЗЗД. Свободата на договарянето пък е рамкирана и от императивните разпоредби на закона. Така при преценка действителността на двустранните възмездни договори относно това дали са накърнени добрите нрави следва съдът да преценява действителната воля на страните, защото нормата на чл. 20 ЗЗД го задължава при тълкуване на договорите да установява действителната обща воля на страните, формирана от всичките им уговорки, да се отчита взаимната им връзка и целта на договора. Доколкото възмездните сделки и в частност продажбата е казуална сдЕ., то следва да се съобразява при преценката на действителността □ целта, а тя най-често е свързана с удовлетворяване на допустим от закона интерес за страните. Преценката дали нееквивалентността е значителна следва да се извършва именно при съобразяване на преследваната от страните цел, т.е. удовлетворяване на значим допустим от закона интерес /така решение № 119 от 22.03.2012 г. по гр. д. № 485/2011 г. на Върховен касационен съд/. В практиката на ВКС последователно се възприема, че след като Законът за местните данъци и такси и Законът за нотариусите и нотариалната дейност допускат възможността сделки да се сключват и под данъчната оценка, стига данъците и таксите да се платят по последната или уговорената по-висока цена, то очевидно законодателят не счита по дефиниция такива сделки за нищожни /така решение № 452/25.08.2010г. по гр.д.№ 4277/2008г. на I гр.о. на ВКС/.

Макар процесните идеални части от имоти да са прехвърлени за сума, по-ниска от данъчната им оценка, а несъмнено и очевидно и под пазарната им цена, в случая не е налице накърняване на добрите нрави. Не е налице такова накърняване, защото в този конкретен случай нито една от страните не е поставена в крайно неизгодно положение, положение, в което срещу даденото не получава насрещна престация /вкл. и като се вземат предвид изложените по-горе мотиви за евентуално наличие на прикрита сдЕ./. Продавачът и купувачът са в близка родствена връзка – майка и син, като по делото не се спори, а и от представените доказателства се установява, че П. Д. Е. полага и грижи за майка си и я издържа. Ето защо в този случай, като се държи сметка за отношенията между страните по договорите, както и останалите установени обстоятелства, не може да се приеме, че тези договори накърняват добрите нрави, че едната страна не е получила адекватна престация за даденото.

Предвид изложеното дотук, съдът намира, че двете прехвърлителни сделки са породили действие и ответникът Е. е придобил притежаваните от майка си идеални части от правото а собственост върху процесните имоти. Следователно налице с съсобственост върху процесните имоти между Л. Д. С. и П. Д. Е.. Правото на собственост върху самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\* следва да бъде допуснато до съдебна делба между тези две лица и при следните дялове: 1/6 идеална част за Л. Д. С. и 5/6 идеални части за П. Д. Е.. Правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 07079.2.3658 и върху поземлен имот с идентификатор 07079.2.45 следва да бъде допуснато до съдебна делба при следните дялове: 5/6 идеални части за Л. Д. С. и 1/6 идеална част за П. Д. Е..

Предвид че не се доказва към момента на приключване на устните състезания пред настоящата инстанция ответникът В. Н. Т. да е титуляр на право на собственост върху част от някой от процесните имоти, искът за делба срещу него следва да бъде отхвърлен.

**По искането по чл. 344, ал. 2 ГПК за постановяван на привременната мярка:**

Иска се постановяване на привременна мярка по отношение на процесния жилищен имот. Останалите са предмет на договор за наем и се ползват от съделителите съобразно квотите им в съсобствеността.

Разпоредбата на чл. 344, ал. 2 ГПК урежда възможността за разпределение ползването на имота между всички съсобственици до окончателното извършване на делбата. Предпоставка за уважаване на искането за постановяване на привременната мярка е съделителите да не използват съсобствения имот съобразно правата си. Разпределението на ползването следва да се осъществи чрез определяне на реални обособени части от съсобствения имот от всеки от съделителите съобразно техните идеални части или на суми, които ползващите съделители трябва да плащат на останалите.

Не се спори, а и от представеното постановление на СРП се установява, че понастоящем имотът се ползва от В. Т. – трето за съсобствеността лице. Последното обаче е допуснато да ползва имота от единия съсобственик – от сина си П. Е. /това обстоятелство не е спорно, твърди се от ответника Т. и се установява от постановлението на СРП/. От това постановление и от отговора на В. Т. се установява, че в края на 2021 г. ищецът е ползвал услугите на ключар за да получи достъп до процесния апартамент. Ето защо и при липса на твърдения и доказателства да има ключ от имота, то няма как да се приеме, че му е осигурен достъп, респ. право да ползва имота съобразно дела си. Отделно, предвид големината на жилището и разпределението на помещенията в него, установени от вещото лице по СТЕ, както и здравословното състояние на живеещия в него родител на страните, съдът намира, а не се и спори по въпроса, че не е удобно ползването на този имот едновременно от двамата съделители /ищецът и допуснатото от ответника Е. лице/. Ето защо по реда на чл. 344, ал. 2 ГПК следва да бъде определена сума, която ответникът Е. да заплаща на ищеца срещу ползването на съсобствения имот. Сумата следва да се определи като периодично вземане – месечно. Доколкото обезщетява съделителя за невъзможността да ползва имота съгласно дела си в собствеността, то размерът на месечната сума следва да се определи въз основа на средната наемна цена на имота. Според вещото лице по съдебно техническата експертиза средният месечен пазарен наем на имота е в размер на 475 лева. От тях ищецът има право на 1/6 /колкото е делът му в съсобствеността/ или на 79,17 лева, каквато сума ответникът Е. следва да бъде осъден да заплаща месечно.

**По разноските:**

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника В. Т. своевременно поисканите разноси за адвокатско възнаграждение в размер на 900 лева, платени в брой по договор за правна защита и съдействие от 15.11.2021 г. /л. 56 от делото/.

Разноските на останалите съделители, както и тези за изслушване на СТЕ за определяне размера на средния пазарен наем, са сторени във връзка с упражненото право на делба и остават за страните така, както са ги сторили.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ДОПУСКА** извършването на съдебна делба между **Л. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\*** и **П. Д. Е., ЕГН \*\*\*\*\*** на **правото на собственост върху следните недвижими имоти:**

1. **самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, представляващ апартамент № 113, адрес: гр. София, район Младост, ж.к. „\*\*\*“, с площ 72,71 квадратни метра, предназначение – жилище, апартамент, нива на обекта – 1, находящ се в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.4091.595.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4091.595, при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж – самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.595.1.112; под обекта – самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.595.1.109, над обекта – самостоятелен обект с идентификатор 68134.4091.595.1.117, **заедно с прилежащото към него таванско помещение № 19**, с площ 5,20 квадратни метра, **заедно с 0,847 % идеални части** от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, **при следните ДЯЛОВЕ:**
  - **1/6 идеална част за Л. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\***,
  - **4/6 идеални части за П. Д. Е., ЕГН \*\*\*\*\***;
2. **поземлен имот с идентификатор 07079.2.3658** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Бургас, с площ от 11871,00 квадратни метра, трайно предназначение на

територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята - 3, предишен идентификатор 07079.2.1672, номер по предходен план 065065, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 07079.2.3657; 07079.2.3550, 07079.2.3659, 07079.2.2723, 07079.2.1640; 07079.2.1639, при следните ДЯЛОВЕ:

- **4/6 идеални части за Л. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\***,
- **1/6 идеална част за П. Д. Е., ЕГН \*\*\*\*\***;

3. **поземлен имот с идентификатор 07079.2.45** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност „Оникилика“, с площ 14330,00 квадратни метра, трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята - 3, номер по предходен план – 012019, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 07079.2.39, 07079.2.42, 07079.2.46, 07079.2.52, 07079.2.44, при следните ДЯЛОВЕ:

- **4/6 идеални части за Л. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\***
- **1/6 идеална част за П. Д. Е., ЕГН \*\*\*\*\***.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от Л. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\* срещу В. Н. Т., ЕГН \*\*\*\*\* иск за допускане до съдебна делба на правото на собственост върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*, поземлен имот с идентификатор 07079.2.3658 и поземлен имот с идентификатор 07079.2.45, подробно описани по-горе.

**ОСЪЖДА П. Д. Е., ЕГН \*\*\*\*\*** да заплаща на Л. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл. 344, ал. 2 ГПК **месечно сумата 79,17 лева** срещу ползването на допуснатия до делба самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*, представляващ апартамент № 113, находящ се на адрес: гр. София, район Младост, ж.к. „Младост 2“, бл. 217, вх. Б, ет. 11.

**ОСЪЖДА Л. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\*** да заплати на В. Н. Т., ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата **900,00 лева**, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис от същото на страните, а определението по чл. 344, ал. 2 ГПК – с частна жалба пред Софийски градски съд в едноседмичен срок от връчване на препис.

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