

# РЕШЕНИЕ

№ 1375

гр. Велико Търново, 16.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО, XVI СЪСТАВ**, в публично заседание на осемнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ВЛАДИМИР БАЛДЖИЕВ**

при участието на секретаря и.КА Д. ТРИФОНОВА  
като разгледа докладваното от **ВЛАДИМИР БАЛДЖИЕВ** Гражданско дело  
№ 20214110103383 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на К. Т. К., в която се излагат твърдения, че с ответника Т. Т. Й. са наследници на родителите си \*. Изтъква се, че \* е придобил по наследство правото на собственост спрямо недвижим имот в \*. Твърди се, че след смъртта на общите наследодатели, по отношение на имота е възникнала съсобственост между К. К. и Т. Й. при равни права като те не могат да постигнат споразумение за доброволно разделяне и се отправя искане за допускането му до делба.

Ответникът Т. Т. Й., в срока по чл. 131 от ГПК, представя отговор, в който не оспорва \* от родителите си и равните права в съсобствеността между \*. Изтъква се, че в делбата при равни права следва да се допусне и \*, който е придобит при условията на съпругеска имуществена общност \*, както и възстановените по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ на наследниците на \* поземлени имоти \*. Навеждат се доводи, че на 14.12.2021г. ищецът се е снабдил с констативен нотариален акт относно правото на собственост спрямо \*, а на 12.01.2022г. \*\*\*\*\*са сключили договор за продажбата му на С. Т. С., който на 01.02.2022г. е сключил договор за продажба с И. С. А. \*. Ответникът Т. Й. твърди, че ищецът е владял \* само в обема на притежаваните от него наследствени права и не е завладял притежаваната от него идеална част от правото на собственост като предвид наличието и на други съсобствени имоти, придобити по наследство от наследодателите \*, сключените разпоредителни сделки от 23.12.2021г. и 01.02.2022г. по отношение на \* са относително недействителни спрямо него. С оглед гореизложеното ответникът отправя искане горепосочените договори да бъдат прогласени за относително недействителни съгласно чл.

76 от ЗН като делбата на всички наследствени имоти да бъде допусната между него и ищеца при равни права както и да се отмени констативният нотариален акт от 14.12.2021г

В срока по чл. 131 ГПК е подаден отговор от ищеца К. К., който изтъква, че е бил индивидуален собственик на\* като оспорва включването му в делбената маса и основателността на претенциите по чл. 76 ЗН.

В срока по чл. 131 ГПК са подадени отговори и от ответниците Я. Д. К., С. Т. С., И. С. А. и Ж. С. А., които оспорват включването на \*в делбената маса и основателността на претенциите по чл. 76 ЗН.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

Предмет на делото са обективно съединени искове по чл. 341 от ГПК, вр. чл. 69 от ЗН и по чл. 76 от ЗН.

От събрания доказателствен материал се установява следната фактическа обстановка:

К. К. и Т. Й. са \*наследници на \*. \*\*\*\*\* \*. С решения \* по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ е възстановено правото на собственост спрямо следните недвижими имоти, намиращи се в землището на \*. На 01.02.2002г. \*направили изявления за отказ от наследството на наследодателя \*, които са вписани по реда на чл. 52, вр. чл. 49 от ЗН. На 06.03.2002г. в полза на \* е издаден констативен нотариален акт за собственост спрямо притежавания от наследодателя\*недвижим имот, \*. На 05.11.1958г. по време на брака си\* сключил договор за продажба на \*. Границата между дворните места била премахната и те се ползвали като един имот от\*. Незастроеното дворно място първоначално било засято с лозови насаждения, които след смъртта на \*са изкоренени от Т. Й. и К. К. като на тяхно място последният засял овощни дървета. След смъртта на \*, К. К. и Т. Й. продължили да ползват съвместно съседните имоти като първият от тях полагал преимуществени грижи за овощната градина, а вторият - за застроеното дворно място. На 14.12.2021г. в полза на К. К. е издаден констативен нотариален акт за собственост спрямо незастроеното дворно място, като на 12.01.2022г. той и \*Я. Д. К. сключили договор за неговата продажба със С. Т. С.. На 01.02.2022г. последният сключил договор за продажба на имота с И. С. А. \* с Ж. С. А..

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Земеделските земи и гори възстановени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ както и \* първоначално са придобити по наследствено правоприемство при равни права от \*. След отказа от наследството на \* от преживелия съпруг и низходящите й, на основание чл. 53 от ЗН дяловете й от имотите са придобити от \* като той е станал техен едноличен собственик. След смъртта на \*, съгласно чл. 5, ал. 1 и чл. 9, ал. 1 от ЗН между д\* възникнала съсобственост по отношение на горепосочените имоти при равни права за всеки от тях. След смъртта на \*, вещните й права спрямо имотите са преминали в патримониума на К. К. и Т. Й. и са увеличили дяловете им в съсобствеността до 1/2 идеална част за всеки от тях. С оглед гореизложеното претенцията за прекратяване на съсобствеността по отношение на разглежданите земеделски земи, гори и \* чрез делба е основателна и следва да бъде уважена

при права по 1/2 идеална част за К. К. и за Т. Й..

Незастроеното дворно място, представляващо \*, е придобито по време на брака на \*и съгласно чл. 13, ал. 1 от СК, 1968г. /отм./ е било в режим на съпругеска имуществена общност. След прекратяване на общността между наследниците по закон на \* също е възникнала съсобственост по отношение на този имот като предвид действието на разпоредбата на чл. 14, ал. 7, изр. 2 от СК, 1968г. /отм./, преживелият съпруг е станал собственик само на 2/4 идеални части от него, тъй като не получава дял от частта на починалия съпруг от общото имущество, а К. К. и Т. Й. са придобили по 1/4 идеална част. От гореизложеното е видно, че основанийето на което К. К. твърди, че е започнал да упражнява фактическа власт спрямо \* се основава на наследствено правоприемство като към момента на приемане на наследството на неговия баща той се явява съсобственик и съвладелец. В това си качество той е владеец на собствената си идеална част и държател на идеалните части на \*, което води до неприложимост на презумпцията на чл. 69 от ЗС в отношенията между сънаследниците. В този случай, за да придобие по давност идеалните части от правото на собственост на останалите съсобственици, ответникът е следвало да докаже, че е превърнал с едностранните си действия държанието им във владение. Тези действия следва да бъдат от такова естество, че недвусмислено да показват отричане владението на останалите съсобственици, което да е доведено до тяхното знание или завладяването на идеалните им части да бъде манифестирано пред тях. Освен това, фактическото положение изразяващо намерението на ответника да държи като свои идеалните части на другите съсобственици е следвало да продължи явно, непрекъснато и необезпокоявано в продължение на десет години, за да доведе до придобиването им по давност. От събраните гласни доказателства се установява, че К. К. не е извършил такива действия нито спрямо \*, нито спрямо Т. Й., с които съвместно са ползвали като един общ имот \*. В случая е ирелевантно субективното отношение на ответника след като неговото намерение за своеене на идеалните части на другите съсобственици не е доведено до тяхното знание. С оглед гореизложеното се достига до извода, че К. К. е бил държател, а не владеец по отношение на притежаваните от \* идеални части от правото на собственост спрямо имота, поради което не са възникнали и предпоставките за придобиването им по давност по реда на чл. 79, ал. 1 от ЗС и за последващото им прехвърляне в патримониума на ответниците С. С. и И. А. чрез извършените на 12.01.2022г. и на 01.02.2022г. разпоредителни сделки.

След като съсобствеността спрямо \* е възникнала от наследяване и с продажбата от 12.01.2022г. е извършено разпореждане само от един сънаследник в полза на лице - ненаследник с наследствена вещ, която не изчерпва наследството предвид наличието на други наследствени имоти, на основание чл. 76 от ЗН сделката е относително недействителна спрямо на неучаствалия при извършването ѝ сънаследник. От гореизложеното се достига до извода, че предявеният иск по чл. 76 от ЗН относно продажбата от 12.01.2022г. е основателен и следва да бъде уважен като сделката се признае за относително недействителна спрямо Т. Й.. С оглед уважаването на установителния иск, претенцията за прекратяване на съсобствеността по отношение на този имот чрез делба

също е основателна и следва да бъде уважена при права по 1/2 идеална част за К. К. и за Т. Й..

С оглед уважаването на иска за делба, искането по чл. 537, ал. 2 от ГПК за отмяна на констативния нотариален акт за собственост на недвижим имот \*, е основателно и следва да бъде уважено за 1/2 /една втора/ идеална част от правото на собственост спрямо \*.

Претенцията по чл. 76 от ЗН срещу И. А. и Ж. А. е недопустима поради липса на правен интерес от търсената защита като исковата молба в тази част следва да бъде върната, на основание чл. 130 от ГПК, а производството по делото да бъде прекратено. Такъв интерес съществува само за актове на разпореждане на сънаследник като продавачът по договора от 01.02.2022г. не е от кръга на наследниците на \*. Тъй като разпореждането на сънаследника валидно обвързва страните по сделката и поражда желаните от тях правни последици, както и в отношенията им с трети лица, И. А. и Ж. А. следва да участват като страни в производството по делба тъй като се легитимират като собственици на \*. При уважаване на иска по чл. 76 от ЗН последиците на акта на разпореждане не се зачитат в отношенията на сънаследниците, поради което не приобретателят, а разпоредилият се с вещта или части от нея сънаследник е носител на правото на собственост на сънаследствената вещ и делбата следва да се извърши с негово участие. Ако във втората фаза, при извършване на делбата, разпоредената сънаследствена вещ не се падне в негов дял, ще следва, че в отношенията между прехвърлител и приобретател актът на разпореждане, макар и действителен, не може да прехвърли права и ще възникне основание за реализиране на отговорност по чл. 189 и сл. от ЗЗД.

Водим от горното, Великотърновският районен съд

## **РЕШИ:**

Признава за относително недействителен, на основание чл. 76 от ЗН, по отношение на Т. Т. Й. с ЕГН: \*\*\*\*\* \*, договор за покупко-продажба на недвижим имот от 12.01.2022г., \*, с който К. Т. К. с ЕГН: \*\*\*\*\* \* и Я. Д. К. с ЕГН: \*\*\*\*\* \*, са продали на С. Т. С. с ЕГН: \*\*\*\*\* \*, недвижим имот \*.

Допуска да се извърши съдебна делба между К. Т. К. с ЕГН: \*\*\*\*\* \* и Т. Т. Й. с ЕГН: \*\*\*\*\* \*, спрямо следните недвижими имоти: \*.

Имотите се допускат до делба при квоти по 1/2 /една втора/ идеална част за К. Т. К. и за Т. Т. Й..

Отменя, на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК, нотариален акт за собственост на недвижим имот \*, в частта с която К. Т. К. с ЕГН: \*\*\*\*\* \* е признат за собственик на основание давностно владение на 1/2 /една втора/ идеална част от недвижим имот \*.

Връща искова молба на Т. Т. Й. с ЕГН: \*\*\*\*\* \*, относно предявения иск за признаване за относително недействителен, на основание чл. 76 от ЗН, договор за покупко-продажба на недвижим имот от 01.02.2022г., обективиран в нотариален акт \*, с който С. Т. С. с ЕГН:

\*\*\*\*\* \*, е продал на И. С. А. с ЕГН: \*\*\*\*\* \*, недвижим имот в \*, като прекратява производството по гражданско дело №3383/2021г., по описа на Великотърновския районен съд в тази част.

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

**Съдия при Районен съд – Велико Търново:** \_\_\_\_\_