

# РЕШЕНИЕ

№ 28

гр. Б., 15.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Б., II-РИ ГР. СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: И. Цв. Т. А.

при участието на секретаря Т. В. Б.  
като разгледа докладваното от И. Цв. Т. А. Гражданско дело №  
20221810101844 по описа за 2022 година

**Предявени са обективно и субективно съединени искиове с правно основание чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД, чл.40 от ЗЗД и чл.108 от ЗС.**

С определение № 157 от 19.01.2023г. по ч.гр.д.№3623/2022г. по описа на АС-С. е прието, че РС-Б. е компетентен да разгледа настоящите искиове.

Г. С. И. от Б., ул. А. Б.“№\*, ет.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\* моли да бъде признато за установено по отношение на Т. М. Т. от Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\* и „\*“ЕООД с ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, че е нищожен Договор за наем на недвижим имот от 16.03.2021г., с нотариална заверка на подписите под рег. № 1495, на нотариус Д. Г., вписан в Служба по вписванията - Б. с вх. рег. № \*/16.03.2021, Акт \*, том\*, по силата на който Т. М. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и С. Т. И. с ЕГН \*\*\*\*\* , действащ в качеството си на баща и законен представител на малолетната си дъщеря М. С. И. с ЕГН \*\*\*\*\* , действащи като наемодатели и собственици на 5/8 идеални части предоставят за временно и възмездно ползване на “\*“ ЕООД с ЕИК \* - наемател, следните имоти: поземлен имот с идентификатор 05815.60.104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., Софийска област, одобрен със Заповед № РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Б., местност Х. с площ по скица от 11 012 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - за складова база, с номер по предходен план \*, при съседи: имоти с идентификатори: \*, \*, \*, \* и \*, който имот съгласно документи за собственост представлява Складова база „С. с.“, находяща се извън плана на Б., местност Х. представляващ част от кадастрален лист 13, с площ 11 015 кв.м., заедно с построените в имота Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 207 кв.м., брой етажи 1, с преназначение - селскостопанска сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 1 276 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - складова база, склад; Сграда, с идентификатор \* със застроена площ от 21

кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 73 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - друг вид обществена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - сграда за енергопроизводство; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 76 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 130 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*0 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*1 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда, поради противоречие с добрите нрави, тъй като е налице явна нееквивалентност между предоставената за наем вещ и уговорената за това цена и така се нарушава принципа на добросъвестност при участие в облигационните отношения.

М. С. И. с ЕГН: \*\*\*\*\*, чрез майка й С. И. И. с ЕГН: \*\*\*\*\* и двете от Б., ул. А. Б. "№\*", ет.\* моли да бъде признато за установено по отношение на Т. М. Т. от Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\* и „ЕООД с ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, че е нищожен Договор за наем на недвижим имот от 16.03.2021г., с нотариална заверка на подписите под рег. № 1495, на нотариус Д. Г., вписан в Служба по вписванията - Б. с вх. рег. № \*/16.03.2021, Акт \*, том\*, по силата на който Т. М. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и С. Т. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ в качеството си на баща и законен представител на малолетната си дъщеря М. С. И. с ЕГН \*\*\*\*\* - действащи като наемодатели и собственици на 5/8 идеални части предоставят за временно и възмездно ползване на "ЕООД с ЕИК \* - наемател, следните имоти: поземлен имот с идентификатор 05815.60.104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., Софийска област, одобрен със Заповед № РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Б., местност Х. с площ по скица от 11 012 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - за складова база, с номер по предходен план \*, при съседи: имоти с идентификатори: \*, \*, \*, \* и \*, който имот съгласно документи за собственост представлява Складова база „С. с.“, намираща се извън плана на Б., местност Х. представляващ част от кадастрален лист 13, с площ 11 015 кв.м., заедно с построените в имота Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 207 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - селскостопанска сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 1 276 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - складова база, склад; Сграда, с идентификатор \* със застроена площ от 21 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 73 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - друг вид обществена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - сграда за енергопроизводство; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 76 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 130 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*0 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*1 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда, тъй като представителят на М. С. И., а именно баща й С. Т. И. и ответниците са се

споразумели във вреда на М. С. И., тъй като е налице роднинска връзка между наемодателя Т. М. Т. и едноличния собственик и управител на „ЕООД с ЕИК: \*-Д. Т. Т., негов син, както е налице и явна недобросъвестност от страна на С. И., сключвайки договора, тъй като не е виждал и не се е интересувал от дъщеря си М., дошъл през 2021г. в Б. и сключил формално неизгоден договор за наем на процесните имоти, действайки като законен представител на дъщеря си, с цел да увреди дъщеря си и не е превеждал дължимите суми от наем на дъщеря си - М. и всички суми са усвоени единствено от него.

Г. С. И. от Б., ул. А. Б. „№\*, ет.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\* моли да бъде признато за установено по отношение на Т. М. Т. от Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\* и „ЕООД с ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, че е собственик на 3/8 идеални части от недвижими имоти, които е придобила по силата на саморъчно завещание от 30.10.2014г. на Т. И. Х. с ЕГН: \*\*\*\*\*, б.ж. на с.С., починал на 30.05.2015г., вписано в Служба по вписванията- Б. на 24.08.2016г., отразено в нотариален акт № 68, том II, рег. № 2324, дело № 214/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б. и чрез договор за продажба, отразен в нотариален акт № 86, том II, рег. № 2459, дело № 229/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б., а именно върху следните недвижими имоти: поземлен имот с идентификатор 05815.60.104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., Софийска област, одобрен със Заповед № РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Б., местност Х. с площ по скица от 11 012 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - за складова база, с номер по предходен план \*, при съседни имоти с идентификатори: \*, \*, \*, \* и \*, който имот съгласно документи за собственост представлява Складова база „С. с.“, находяща се извън плана на Б., местност Х. представляващ част от кадастрален лист 13, с площ 11 015 кв.м., заедно с построените в имота Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 207 кв.м., брой етажи 1, с преназначение - селскостопанска сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 1 276 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - складова база, склад; Сграда, с идентификатор \* със застроена площ от 21 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 73 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - друг вид обществена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - сграда за енергопроизводство; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 76 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 130 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*0 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*1 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда, както и да бъдат осъдени ответниците Т. М. Т. и „ЕООД с ЕИК \* да предадат владението върху описаните по-горе идеални части от процесните имоти.

М. С. И. с ЕГН: \*\*\*\*\*, чрез майка й и законен представител С. И. И. с ЕГН: \*\*\*\*\* и двете от Б., ул. А. Б. „№\*, ет.\*, моли да бъде признато за установено по отношение на Т. М. Т. от Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\* и „ЕООД с ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, че е собственик на 1/8 идеални части от недвижими имоти, които е придобила по силата на саморъчно завещание от 30.10.2014г. на Т. И. Х. с ЕГН: \*\*\*\*\*, б.ж. на с.С., починал на 30.05.2015г., вписано в Служба по вписванията- Б. на 24.08.2016г., отразено в нотариален акт № 68, том II, рег. № 2324, дело № 214/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б., а именно върху следните недвижими имоти: поземлен имот с

идентификатор 05815.60.104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., Софийска област, одобрен със Заповед № РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Б., местност Х. с площ по скица от 11 012 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - за складова база, с номер по предходен план \*, при съседи: имоти с идентификатори: \*, \*, \*, \* и \*, който имот съгласно документи за собственост представлява Складова база „С. с.“, наоѓаща се извън плана на Б., местност Х. представляващ част от кадастрален лист 13, с площ 11 015 кв.м., заедно с построените в имота Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 207 кв.м., брой етажи 1, с преназначение - селскостопанска сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 1 276 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - складова база, склад; Сграда, с идентификатор \* със застроена площ от 21 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 73 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - друг вид обществена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - сграда за енергопроизводство; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 76 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 130 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*0 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*1 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда, както и да бъдат осъдени ответниците Т. М. Т. и “\*“ ЕООД с ЕИК \* да предадат владението върху описаните по-горе идеални части от процесните имоти.

В с.з. ишците, чрез пълномощник адв.М. М. от САК поддържат така предявените иски и молят да се уважат като основателни и доказани, както и да им се присъдят направените по делото разноси. Представят писмени бележки с вх.№1063 от 06.02.2024г., изпратени по пощата с п.кл. от 05.02.2024г., към които е приложен списък за разносите по чл.80.

**ОТВЕТНИКЪТ**-Т. М. Т. от Б. , чрез пълномощник адв. Д. К. П. от САК е направил възражения по исковите и е представил писмен отговор с вх.№ 3201 от 18.05.2023г., изпратен по пощата с п.кл. от 17.05.2023г., в предвидения в закона срок.

В писмения отговор ответникът Т. Т. оспорва иски и прави следните възражения: според него е налице липса на активна материална и процесуална легитимация на ишците. Ответникът Т. Т. оспорва истинността на саморъчното завешание от 30.10.2014г. с твърдение, че е неистинско, тъй като не е писано и подписано от покойния Т. И. Х.. Същото е неавтентично, завешанието е изготвено и подписано от Г. Н. Х.. В случай, че ишците заявят, че желаят да се ползват от него, моли съда да постанови да се извърши проверка на истинността на документа, по реда на чл. 193 от ГПК. Завешанието представлява едностранна правна сделка, за действителността на която законът поставя специални изисквания в чл. 25, ал. 1 от ЗН, едно от които е то да е написано изцяло ръкописно от завещателя и да е подписано от него. Неизпълнението на тези изисквания води до нищожност на саморъчното завешание като едностранна сделка - чл. 42, ал. „б“ ЗН. Поради това моли съда да обяви завешание от 30.10.2014г. на Т. И. Х. с ЕГН \*\*\*\*\*, вписано в Служба вписвания - Б., с вх. рег. № 2540 от 24.08.2016 г., № 275, том I, н.д. № 120/9, партида № 37798-37826 за нищожно на основание чл. 42, ал. „б“ ЗН вр. с чл. 25, ал. 1 от ЗН и съда да отмени нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по завешание № 68, том II, рег. № 2324/25.08.2016 г., дело № 214/2016г. на нотариус Т. Р., рег. № 418 от НК, с район на действие РС - Б., вписан в Служба по вписванията - Б., с вх. рег. №

Ответникът Т. Т. оспорва твърдението, че Договор за наем на недвижим имот от 16.03.2021г. е нищожен за Г. С. И. по смисъла на чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД, поради накърняване на добрите нрави. По отношение на ищеца Г. С. И., като съсобственик на идеални части от процесния имот, които не са обособени, страните по договора за наем добросъвестно и в рамките на добрите нрави са предвидили заплащане на част от наемната цена по банковата й сметка в размер на 167 лева на месец. В изпълнение на това задължение по договора, наемателят и ответник „\*“ ЕООД е извършил ежесечни плащания по банковата сметка на Г. С. И., за което представя 12 бр. платежни нареждания за периода от месец май 2022 година до април 2023г. С оглед на това оспорва твърдението на ищите, че по отношение на Г. С. И. наемателят не е изправна страна по сделката. Ответникът е заплатил всички дължими суми съгласно договора за наем от 16.03.2021г. Твърди, че за този район, с оглед търсенето и предлагането, както и частичното отдаване на имотите, цената отговаря на пазарната, тъй като липсват желаещи да стопанисват имота и постройките в него. На следващо място, представя договор за наем от 01.05.2007г. сключен между Т. М. Т. и Г. Н. Х. (съгласно исковата молба и представения нотариален акт, ищцата Г. С. И. е закупила 1/4 от процесния имот и сгради именно от Г. Н. Х.), като наемодатели и „\*“ ООД, като наемател, по силата на който контролно-техническият пункт за товарни и леки авт.били (част от процесния имот), находящ се в база С. с. е отдаден за наемна цена от 20 (двадесет) лева на месец. Този договор ясно показва, че пазарните цени, на които се сключват договори за наем за процесните сгради в имота, включително и договор за наем от 16.03.2021г., е съпоставим и икономически изгоден за страните.

Ответникът Т. Т. оспорва твърдението на ищите, че договорът за наем от 16.03.2021г. е сключен във вреда на М. С. И.. Т. Т. и Д. Т. не са действали в увреда на М. И.. Последната е легитимирана като собственик и е представлявана от законния си представител - баща й С. Т. И.. Отношенията между баща и дъщеря са чужди за Т. Т. и Д. Т. и същите са действали добросъвестно и законосъобразно. Нещо повече, за да изпълни договорното си задължение наемателят „\*“ ЕООД е отправил покана до С. Т. И., в качеството му на баща и законен представител на дъщеря си Мария С. И., да представи информация за разкрита банкова сметка с титуляр М. И., за да може да превежда следващия й се наем. Поканата е получена от С. Т. И. на 10.06.2022г., което е удостоверено с подписа му. Наемателят „\*“ ЕООД има готовност и желание да изпълнява добросъвестно поетите от него договорни задължения и да превежда уговорената наемна сума. Същият е изправна страна по сделката и в срок е изпълнявал задълженията си по отношение на Г. С. И., и е изявил желание и готовност да заплати наемната цена по отношение на М. И., но поради забава на кредитора заплащане не е извършено. С оглед на изложеното договорът за наем по отношение на ищите не следва да бъде развалян поради неизпълнение от страна на „\*“ ЕООД. Моли да се отхвърлят исквете.

В с.з. ответникът Т. Т. лично и чрез пълномощник адв. Д. П. от САК оспорва исквете и моли да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани, както и да му се присъдят направените по делото разноски, за които представя списък за разноските по чл.80 от ГПК/л.202/. Представя писмени бележки с вх.№ 1051 от 05.02.2024г., получени по ел. пощата на съда.

**ОТВЕТНИКЪТ – „\*“ЕООД с ЕИК: \*** не е направил възражение по исквете и не е представил писмен отговор в предвидения в закона срок.

В с.з. ответникът „\*“ЕООД с ЕИК: \*, чрез пълномощник адв. Л. Л. от САК, е

депозирал писмено становище, с което оспорва предявените искове и моли да бъдат отхвърлени като заявява, че поддържа твърденията, възраженията и исканията на ответника Т. М. Т..

От събраните по делото доказателства, обсъдени във връзка със становищата на страните, съдът приема за установено следното:

#### **ОТ ФАКТИЧЕСКА СТРАНА:**

Ищците Г. и М. С. И.и са сестри, тъй като техните родители са: майка С. И. И. и баща С. Т. И., които са разведени от 17.02.2015г. Ищцата М. С. И. към момента на подаване на исковата молба на 10.10.2022г. е била малолетна, тъй като е родена на 21.08.2009г., а сега е непълнолетна, тъй като е на 14 години. След прекратяване на брака между родителите ѝ на 17.02.2015г., местоживеенето на ищцата М. И. е определено в Б., при майка ѝ С. И., на която са възложени упражняването на родителските права, като бащата С. И. е осъден да заплаща месечна издръжка на М. в размер на 150лв. и е определен личен режим на виждане между нея и баща ѝ.

С влязло в сила на 25.03.2023г. съдебно решение № 49 от 03.04.2023г. по гр.д. № 918/2022г. по описа на РС-Б., се установява, че на основание чл.132, ал.1, т.2 от СК/ Родителят може да бъде лишен от родителски права, когато без основателна причина трайно не полага грижи за детето и не му дава издръжка/ бащата С. Т. И. е лишен от родителски права по отношение на дъщеря му М. С. И..

Горното се установява от приложените по делото писмени доказателства-копия от удостоверение за раждане, съдебно решение №11 от 16.01.2015г. по гр.д. № 976/2014г. по описа на БРС и съдебно решение № 49 от 03.04.2023г. по гр.д. № 918/2022г. по описа на РС-Б..

От показанията на разпитания по делото свидетел В. Н. Н., който живее на съпругески начала с ищцата Г. И., се установява, че Г. и М. не контактуват от 2014г. с баща им по никакъв начин. Оттогава до сега той не поддържа контакти както с майката на ишците С., така и с тях, като не ги търси и те не го търсят.

От друга страна страните са приели за безспорно по делото, че управителят на ответното дружество „\*“ЕООД с ЕИК: \* - Д. Т. Т. е син на ответника Т. М. Т..

Страните не спорят за това, че на 15.02.1999г. ответникът Т. М. Т. и Г. Н. Х. са станали собственици в равни дялове, чрез договор за продажба на процесния имот, който се намира в Б. и представлява Складова база „С. с.“, включваща поземлен имот с идентификатор 05815.60.104 с площ от 11 015 кв.м. заедно с построените в имота единадесет сгради, както следва: селскостопанска сграда с идентификатор \*; складова база, склад с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*; обществена сграда с идентификатор \*; сграда за енергопроизводство с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*0 и промишлена сграда с идентификатор \*1. Към горната дата Г. Н. Х. е имала сключен граждански брак с Т. И. Х..

Горното се установява и от приложените по делото писмени доказателства- копие от

нотариален акт № 82, том I, рег. № 722, дело № 82/1999г. на нотариус № 319-Златка Александрова, с район на действие РС-Б. и удостоверение за сключен граждански брак, издадено на 04.06.1972г. от Кметство с.С..

Ишците се легитимират като съсобственици на по 1/8 идеална част от процесния имот, които са придобили като наследници по завещание от Т. И. Х., б.ж. на с.С., починал на 30.05.2015г. със следните писмени доказателства: саморъчно завещание от 30.10.2014г. на Т. И. Х. с ЕГН: \*\*\*\*\*, б.ж. на с.С., починал на 30.05.2015г., вписано в Служба по вписванията- Б. на 24.08.2016г., Протокол от 17.02.2016г. за обявяване на саморъчно завещание, пазено в нотариата и нотариален акт № 68, том II, рег. № 2324, дело № 214/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б..

Видно от приложения официално заверен препис от саморъчно завещание от 30.10.2014 година, направено от Т. И. Х., се установява, че същият е завещал на внучките си Г. и М. С. И.и, които са ишците по делото, цялото си имущество, което притежава по време на неговата смърт, всички движими вещи, недвижими имоти и парични суми в банкови сметки, т.е. завещанието е общо или универсално и съгласно чл.16, ал.1 от ЗН / Завещателните разпореждания, които се отнасят до цялото или до дробна част от цялото имущество на завещателя, се наричат общи и придават качеството на наследник на лицето, в полза на което са направени/, т.е. ишците са станали наследници по завещание на Т. И. Х., който към момента на смъртта си е бил собственик на 1/4 идеална част от процесния имот, който е придобил чрез възмезден договор по време на брака с Г. Н. Х., който брак е прекратен със смъртта на Т. И. Х..

Ответниците са оспорили автентичността на представеното от ишците саморъчно завещание от 30.10.2014 година, направено от Т. И. Х. в тяхна полза с твърдения, че не е написано и подписано от завещателя.

От приетата по делото съдебно-почеркова експертиза с вх.№ 8216/27.11.2023г., изготвена от вещото лице В. Д. К., която съдът кредитира като компетентна и обоснована, се установява категорично, че почеркът и подписът на саморъчно завещание от 30.10.2014 година, направено от Т. И. Х., което завещание се намира в оригинал при Нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б. е написано и подписано от Тодор Христов.

Ишцата Г. И. е станала собственик и на 1/4 / 2/8 идеални части/ от процесните имоти и на основание договор за продажба от 19.09.2016г. с продавач Г. Н. Х., отразен в нотариален акт № 86, том II, рег. № 2459, дело № 229/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б., приложен в копие като писмено доказателство по делото.

От описаните по-горе писмени доказателства- нотариален акт № 68, том II, рег. № 2324, дело № 214/2016г., нотариален акт № 86, том II, рег. № 2459, дело № 229/2016г. и двата на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б. и нотариален акт № 82, том I, рег. № 722, дело № 82/1999г. на нотариус № 319-Златка Александрова, с район на действие РС-Б., се установява, че непълнолетната ищца М. И. е собственик на 1/8 идеална част от процесните имоти, ишцата Г. И. е собственик на 3/8 идеални части от процесните имоти и ответникът Т. М. Т. е собственик на 4/8 идеални части от процесните имоти.

Видно от приложеното копие от Договор за наем на недвижим имот от 16.03.2021г., с

нотариална заверка на подписите под рег. № 1495, на нотариус Д. Г., вписан в Служба по вписванията - Б. с вх. рег. № \*/16.03.2021, Акт \*, том\*, по силата на който ответникът Т. М. Т. и С. Т. И., действащ в качеството си на баща и законен представител на малолетната си дъщеря М. С. И., действащи като наемодатели и собственици на 5/8 идеални части предоставят за временно и възмездно ползване на ответника “\*\*\* ЕООД с ЕИК \* – наемател процесните недвижими имоти за срок от 10/десет/ години, считано от датата му на подписване. В същият страните са уговорили в чл.2, ал.1 от Договора за наем от 16.03.2021г., че същият се счита за сключен и влиза в сила от датата на подписването му. Съгласно чл.3 от описания по-горе договор за наем, страните са се съгласили, че наемателят дължи на наемодателите месечна наемна цена от 500лв., платими според правата на наемодателите и останалите съсобственици, а именно: сумата от 250лв. на Т. Т., сумата от 83лв. на М. И. и сумата от 167лв. на Г. И.. Плащането на наемната цена ще се извършва до пето число на месеца, следващ отчетния, като за всяко плащане на наема се издава документ на наемателя.

Ответникът Т. Т. е представил писмено доказателство по делото-копие от Анекс от 01.04.2022г. към Договора за наем на недвижим имот, сключен между ответниците и ищцата М. И., представлявана от баща й С. И., в който страните са уговорили, че поради непредаване държането на недвижимите имоти към момента на сключване на договора за наем, същият не е влязъл в сила и наемодателите се съгласяват да предадат държането на наемателя на отдадения под наем имот на 01.05.2022г., от която дата страните приемат помежду си, че договорът за наем влиза в сила и срокът на договора започва да тече от 01.05.2022г.

Освен това ответникът Т. е представил и писмени доказателства-копия от платежни нареждания, удостоверяващи плащане на месечна наемна сума от 167лв. от ответното дружество на ищцата Г. И. за периода от м. май на 2022г. до м.април на 2023г. вкл., както и писмена Покана от “\*\*\* ЕООД до бащата С. И. като законен представител на ищцата М. И. за посочване на банкова сметка, по която да превежда месечния наем съгласно сключения Договор за наем от 16.03.2021г., връчена на 10.06.2022г.

Представен е и Договор за наем от 01.05.2007г., сключен като наемодател от ответника Т. Т. и Г. Н. Х., която е праводател на ищцата Г. И. по отношение на процесните недвижими имоти, от която се установява, че една от процесните сгради е отдадена под наем за Контролно-технически пункт срещу месечен наем от 20лв. за срок от пет години.

От приетата по делото съдебно-техническа експертиза с вх.№ 6255 от 18.09.2023г., изготвена от вещото лице П. В. П., която съдът кредитира като компетентна и обоснована, се установява, че към момента на сключване на Договора за наем на 16.03.2021г. средната пазарна наемна цена на целия застроен с единадесет сгради процесен недвижим имот е 4282лв. От това следва, че за 3/8 идеални части средната наемна пазарна цена е 1605.75лв., която е около 10 пъти по-висока от уговорената в Договора за наем в размер на 167лв. за плащане от ответното дружество на ищцата Г. И..

Видно от показанията на св.В. Н. Н., който живее от 2017г. на семейни начала с ищцата Г. И., се установява, че от 2020г. ищите нямат достъп до процесния имот, който има наемател „\*\*“ и не ги допуска, имотът се заключва като св.Н. разбрал къде стои ключа в хода на делото от управителя на ответното дружество, за да може вещото лице да влезе и направи оглед на имота. Св. Н. заявява, че в процесния имот е имало Технически прегледи и Г. е посещавала имота, за да получи наема на ръка, след което е спряла да ходи, тъй като през 2020г. ответникът Т. Т. й казал, че



целият имот е отдаден под наем, има наемател и не може да взима нищо от там и не може да се помещава, за което бил проведен между тях телефонен разговор. Оттогава имотът е заключен и ищите нямат достъп до него.

Съгласно показанията на св.Л. Л. М., който работи като тракторист при ответника Т. Т., се установява, че процесният имот отпред има портал, който се заключва от ответника Т. Т.. Според св.Марков собствениците му имат ключ, имало е случай, при които и на него са му показвали местонахождението на ключа. Не е виждал ищите, майка им С. и св.В. Н. в имота.

### **ОТ ПРАВНА СТРАНА:**

Съдът намира, че така предявените обективно и субективно съединени иски с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК във вр. с чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД, чл.40 от ЗЗД и чл.108 от ЗС са **допустими**, тъй като ищите, които претендират, че са съсобственици на всеки един от дванадестте имоти, представляващи поземлен имот и построените в него единадесет сгради, находящи се в Б. притежават съответните идеални части от всеки един от имотите и имат правен интерес да установят собствеността си, която се оспорва от ответниците, както и да установят дали е нищожен договор за наем от 16.03.2021г. за същите тези имоти. Ищцата Г. И. не е страна по Договора за наем от 16.03.2021г., но същата има правен интерес от предявяване на установителен иск по чл.124, ал.1 от ГПК във вр. с чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД или за прогласяване на нищожността му за притежаваните от нея идеални части от имотите, тъй като брани правото си на собственост, затова, че с предявеният иск за нищожност се домогва до постановяването на положително за нея съдебно решение, с което със силата на пресъдено нещо да бъдат отречени правните последици на атакувания договор – неговото облигационно действие между страните по договора за наем относно идеалната част от процесните имоти, които са нейна собственост. В този смисъл е и практиката на ВКС, отразена в Решение № 295 от 27.11.2013г. по гр.д.№ 2141/2013г. по описа на ВКС, III ГО.

Разгледан по същество установителният иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК във вр. с чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД, предявен от Г. И. срещу ответниците за признаване на установено, че е нищожен Договор за наем на недвижим имот от 16.03.2021г., с нотариална заверка на подписите под рег. № 1495, на нотариус Д. Г., вписан в Служба по вписванията - Б. с вх. рег. № \*/16.03.2021, Акт \*, том\*, по силата на който Т. М. Т. и С. Т. И., действащ в качеството си на баща и законен представител на малолетната си дъщеря М. С. И., действащи като наемодатели и собственици на 5/8 идеални части предоставят за временно и възмездно ползване на “\*“ ЕООД с ЕИК \* - наемател, относно 3/8 идеални части от недвижимите имоти, описани в договора за наем, които са нейна собственост, поради противоречие с добрите нрави, тъй като е налице явна нееквивалентност между предоставената за наем вещ и уговорената за това цена и така се нарушава принципа на добросъвестност при участие в облигационните отношения, е **основателен** и следва да се уважи по следните правни съображения:

Съгласно чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД, нищожни са договорите, които противоречат на добрите нрави. Обратната страна на тази повелителна норма се съдържа в разпоредбата на чл.9 от ЗЗД, в която добрите нрави („морала“) са регламентирани като един от ограничителите на свободата на договаряне на страните. Автономията на волята на страните да определят свободно съдържанието на договора е ограничена от разпоредбата на чл.9 от ЗЗД. Въпросът дали поведението на конкретния правен субект съставлява действие,

накърняващо „добрите нрави”, zlepоставящо чужди интереси с цел извличане на собствена изгода, следва да се преценява във всеки отделен случай въз основа на доводите на страните и събраните доказателства по конкретното дело. Основанието за прогласяване на нищожност поради противоречие с добрите нрави се прилага там, където другите основания за нищожност приключват и не могат да се приложат. Спецификата на накърняването на добрите нрави се изразява в това, че тя е субсидиарна спрямо другите основания за нищожност, но в същото време не губи значението си като самостоятелно основание. В българското законодателство никога не е съществувало легално определение за добрите нрави. Добрите нрави представляват правила за поведение, които имат морално - етичен характер и са установени от обществото. Те не са изрично формулирани. Но оценката за тези правила на поведение трябва да е обективна и да съответства на общоприетите, господстващите в обществото разбирания, които определят моралното ниво на хората и създават необходимата за съжителството в едно общество толерантност именно защото имат морално-етичен характер. Добрите нрави представляват правила за поведение, които имат морално - етичен характер и са установени от обществото. Оценката за тези правила на поведение трябва да е обективна.

Липсата на еквивалентност в насрещните престации при двустранните договори се приема за противоречие с добрите нрави, доколкото те определят границата на свободата на договаряне по чл.9 от ЗЗД. Така в Решение №277/26.01.2015г., постановено по гр.д.№1962/2014г., III г.о., ВКС разяснява, че преценката дали нееквивалентността е значителна, съответно дали е налице основание за нищожност на сделката, следва да се извършва при съобразяване на преследваната от страните цел и обстоятелството свързана ли е тя с удовлетворяване на значим, допустим от закона интерес. (в този смисъл е Решение №153/24.07.2015г. по гр.д.№3014/2014г. на ВКС, III г.о.). За да се достигне до накърняване на добрите нрави, подобно на противоречието със закона, няма значение дали страните съзнават или искат несъответствието между сделката и добрите нрави. Няма значение също какво е разбирането на страните за добрите нрави и дали те считат, че с договора по някакъв начин се нарушават; това е правно ирелевантно. Меридавна е оценката на обществото, която съответства на морала и справедливостта. Дори и една сделка да се счита от едната или двете страни за противонравствена, тя е валидна и поражда правно действие, ако не накърнява добрите нрави. При всички случаи обаче следва да се приложи обективен критерий. Обективният критерий следва да е налице при обсъждане на обстоятелството налице ли е накърняване на добрите нрави по отношение съдържанието на сделката или по отношение на начина, по който е сключена. Основание за нищожност на договора поради противоречието му е добрите нрави съгласно константната съдебна практика на ВКС е налице, когато има нееквивалентност на престациите. В конкретния случай е налице такава нееквивалентност на престациите, като съдебната практика, приема, че липсата на еквивалентност на насрещните престации трябва да е значителна, сведена на практика до липса на такава, за да може да се приеме че един договор е сключен в противоречие с добрите нрави и сделката е нищожна на това основание. В този смисъл е и Решение № 119 от 22.03.2011г. по гр. д. № 485/2011г. по описа на ВКС, I ГО. 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. В Решение № 24 от 9.02.2016г. по гр д. № 2419/2015г. по описа на ВКС, III ГО, се посочва, че „само наличието на нееквивалентност на насрещните престации според представата на съда не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави“. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес. В случая договорът за наем от 16.03.2021г. е сключен от ответника Т. Т., който е собственик на 1/2 идеална част от процесните имоти в качеството му на наемодател и ответното дружество „\*“ЕООД, който е с управител сина му Д. Т. в качеството на наемател, от което следва интереса ответното търговско дружество на държи

целия имот, който е съсобствен с ишците. За да е налице решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ съгласно чл.32, ал.1 от ЗС като наемодател участва и малолетното дете М. И., представлявана от баща ѝ С. И., който около 7 години преди сключване на договора за наем е преустановил общуването и контактите с детето, тъй като от 17.02.2015г. той е разведен с влязло в сила съдебно решение с майката на М., която е останала да живее при майка си в Б., като в тази насока са и показанията на св.В. Н., които съдят кредитира изцяло, тъй като кореспондират на приложеното писмено доказателство- съдебно решение по гр.д. № 918/2022г. по описа на РС-Б., установяващо лишаване на бащата С. И. от родителски права по отношение на детето М. поради това, че без основателна причина трайно не е полагал грижи за нея и не е давал издръжка. Освен това договорът за наем е сключен за дълъг период от време-10 години при съществуваща съгласно чл.229, ал.3 от ЗЗД императивна забрана за лицата, които могат да извършват само действия по обикновено управление на вещта, да сключват договори за наем за повече от три години. В тази насока е приложеното писмено доказателство-Анекс от 01.04.2022г. към Договора за наем от 16.03.2021г., с което наемодателите-ответникът Т. Т. и ишцата М. И., представлявана от баща ѝ С. И. се споразумяват с наемателя- ответното търговско дружество, че договорът за наем влиза в сила от по-късна дата- 01.05.2022г. и от тогава се плаща наемна цена на ишцата Г. И.. На следващо място уговорената между тях месечна наемна цена от 167лв., платима по банков път на ишцата Г. И., която не е страна по договора за наем, е около 10 пъти по-ниска от средната пазарна наемна цена съгласно заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице П. П., на която съдят се доверява като компетентна и обоснована.

По изложените по-горе правни съображения съдят намира, че установителният иск по чл.124, ал.1 от ГПК във вр. с чл.26, ал.1,пр.3 от ЗЗД, предявен от ишцата Г. И. срещу двамата ответници следва да се уважи за притежаваните от нея 3/8 идеални части от процесните имоти.

Разгледан по същество установителният иск по чл.124, ал.1 от ГПК във вр. с чл.40 от ЗЗД, предявен от малолетната ишца М. И., чрез майка ѝ С. И. срещу двамата ответници за признаване на установено, че е нищожен Договор за наем на недвижим имот от 16.03.2021г., с нотариална заверка на подписите под рег. № 1495, на нотариус Д. Г., вписан в Служба по вписванията - Б. с вх. рег. № \*/16.03.2021, Акт \*, том\*, по силата на който Т. М. Т. и С. Т. И., действащ в качеството си на баща и законен представител на малолетната си дъщеря М. С. И., действащи като наемодатели и собственици на 5/8 идеални части предоставят за временно и възмездно ползване на “\*” ЕООД - наемател, относно 1/8 идеална част от недвижимите имоти, описани в договора за наем, които са нейна собственост, тъй като представителят на М. С. И., а именно баща ѝ С. Т. И. и ответниците са се споразумели във вреда на М. С. И., за което договорът не поризвежда действие за представявания, а именно за ишцата М. И., по следните правни съображения:

По делото се установи, че е налице роднинска връзка между наемодателят Т. М. Т., собственик на 1/2 идеална част от процесните имоти и едноличният собственик и управител на „\*”ЕООД Д. Т. Т., негов син . От показанията на св.В. Н. се установи, че процесните имоти от 2020г. се ползват само от ответниците, които се позовават на наемни правоотношения. От неговите показания също така се установява, че бащата С. И. не е виждал и не се интересува от малолетната си дъщеря М. от 2014г., като в тази насока са и приложените съдебни решения за развод между родителите от 2015г. и лишаване на бащата от родителски права по отношение на детето М. от 2022г., които доказателства водят до правния извод за наличие на явна недобросъвестност от страна на С. И., сключвайки формално неизгоден договор за наем на процесните имоти, действайки като законен представител на дъщеря си, с цел да увреди дъщеря си М., тъй като уговорената месечна наемна цена е около 10 пъти по-ниска от средната пазарна към датата на сключване на договора, след което е сключил Анекс към договора, с който на практика увеличава без

основание срока на договора и не е превеждал дължимите суми от наем на дъщеря си – М., която живее при майка си, на която са възложени упражняването на родителските права.

Съгласно т.3 от ТР № 5 от 12.12.2016г. по т.д.№ 5/2014г. на ОСГТК на ВКС-Договор, при който представителят на едната страна се е споразумял с другата страна във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 от ЗЗД, не поражда целените с него правни последици и е недействителен. На тази недействителност може да се позове само представляваният или неговите универсални правоприемници. Фактическият състав, пораздащ недействителността по чл. 40 ЗЗД се състои от два елемента:

Обективен елемент - договорът, сключен от (чрез) представителя и насрещната страна по него (третото лице) е във вреда на (уврежда) представлявания. Увреждането на интересите на представлявания може да има най-различни проявни форми, например: договор, сключен при неизгодни за него условия; имуществото му е неоправдано обременено с уговорени тежести или договорът поражда допълнителни бъдещи и/или условни задължения (под модалитет), нетипични за конкретния тип договори; предоставените на пълномощника права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му власт, както и най-различни други хипотези. Не е необходимо вредата да е настъпила, а е достатъчно да е налице сигурност за нейното настъпване (особено при договори с продължително изпълнение), но във всички случаи се има предвид обективно увреждане на интересите на представлявания, което не е незначително. Преценката за наличието на увреждането, респективно за сигурното му настъпване, се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, но във всички случаи - към момента на сключването на договора.

Вторият елемент е субективен елемент - "споразумяване" между представителя и насрещната страна по договора (третото лице) за увреждането на представлявания. Този втори елемент от фактическия състав на недействителността по чл. 40 ЗЗД, на пръв поглед също има обективен характер, но се свежда до недобросъвестност на представителя и насрещната страна по договора (третото лице) относно увреждането на представлявания.

В случая е изпълен изцяло фактическият състав на чл.40 от ЗЗД, като договорът за наем от 16.03.2021г. е сключен след като бащата на ищцата М. И., с която не общува, не ѝ дава издръжка, не се интересува от дълги години преди това /повече от пет години/ я представлява и се споразумява с ответното дружество да отдаде под наем съсобствените на детето недвижими имоти, предмет на иска за дълъг период от време /10 години/ и на цена-83лв. месечно, която е около 10 пъти по-ниска от средната пазарна наемна цена, като и не предприема действия за събиране на наема и предоставянето му на детето, за което насрещната страна по договора или ответното дружество като наемател се е облагодетелствало с възможността да държи целия застроен имот след като ответникът Т. Т. е съсобственик на този имот и притежава само 1/2 идеална част. Представляваното дете М. е страна по сключената от негово име, увреждаща го сделка–договор за наем от 16.03.2021г., но не участва пряко в сключването, а волята е формирана и волеизявлението от негово име е направено от представителя, нейния баща С. И.. Именно представителят, действащ от нейно

име и насрещната страна по договора увреждат представлявания, поради което законът ѝ дава възможност да се позове на установената в защита на нейните интереси недействителност.

Поради гореизложеното следва да се уважи установителният иск по чл.124, ал.1 от ГПК във вр. с чл.40 от ЗДД, предявен от М. И., чрез майка ѝ С. И. срещу двамата ответници за притежаваните от нея 1/8 идеална част от процесните имоти.

Разгледани по същество всеки един от дванадесетте иска по чл.108 от ЗС за всеки един от процесните недвижими имоти- поземлен имот с идентификатор 05815.60.104 с площ от 11 015 кв.м. заедно с построените в имота единадесет сгради, както следва: селскостопанска сграда с идентификатор \*; складова база, склад с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*; обществена сграда с идентификатор \*; сграда за енергопроизводство с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*; промишлена сграда с идентификатор \*0 и промишлена сграда с идентификатор \*1, е основателен и следва да се уважи изцяло като доказан, по следните правни съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.108 от ЗС собственикът /в това число и съсобственикът/ може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Ревандикационният иск е вещен, собственически иск, предоставен на разположение на невладеещия собственик срещу владеещия без правно основание неособственик. При този иск в тежест на доказване на ищеца е да установи, че той е собственик на вещта и че ответникът владее вещта без основание.

В случая страните спорят кой е собственик на имота, тъй като ответниците оспорват саморъчното завещание от 30.10.2014г., направено от Т. И. Х. в полза на ищите, негови внуци и към момента на подаване на исковата молба на 10.10.2022г. и до приключване на съдебното дирене процесните имоти се държат и владеят от ответниците по делото като ответникът Т. Т. е съсобственик, а ответното дружество е наемател и савото дружество е собственост и се управлява от сина му Д. Т..

Правото на собственост върху недвижим имот може да се придобие чрез сделка, по наследство, по завещание или по давност /давностно владение/.

От събраните по делото писмени доказателства-саморъчно завещание от 30.10.2014г. на Т. И. Х. с ЕГН: \*\*\*\*\*, б.ж. на с.С., починал на 30.05.2015г., вписано в Служба по вписванията- Б. на 24.08.2016г., Протокол от 17.02.2016г. за обявяване на саморъчно завещание, пазено в нотариата и нотариален акт № 68, том II, рег. № 2324, дело № 214/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б. и нотариален акт № 86, том II, рег. № 2459, дело № 229/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б., се установява, че ищцата М. И. е собственик на 1/8 идеална част от процесните имоти на основание наследяване по завещание от дядо ѝ Т. И. Х., което завещание е общо или универсално и ѝ придава качеството на наследник по завещание по смисъла на чл.16, ал.1 от ЗН. От същите писмени доказателства се установява, че ищцата Г. И. е собственик на 3/8 идеални части от процесните имоти, като 1/8 идеална част е придобила на основание наследяване по завещание от дядо ѝ Т. И. Х., което завещание е общо или универсално и ѝ придава качеството на наследник по завещание по смисъла на чл.16, ал.1 от ЗН, а другите 2/8

идеални части е придобила чрез договор за продажба през 2016г. от баба й Г. Х., който договор е отразен в нотариален акт № 86, том II, рег. № 2459, дело № 229/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б.. Представеното по делото саморъчно завещание, описано по-горе е автентично, т.е. същото е написано и подписано от завещателя Т. И. Х. съгласно приетата по делото съдебно-почеркова експертиза, изготвена от вещото лице В. Д. К., която съдът кредитира изцяло.

С оглед на обстоятелството, че представеният от ответниците Договор за наем от 16.03.2021г. на процесните имоти е признат за нищожен за притежаваните от ищците общо 4/8 идеални части съдът приема, че договорът за наем не поражда насрещни права и задължения за страните по него, поради което недобросъвестната насрещна страна - третото лице, което е договаряло с представителя във вреда на представлявания, нито придобива облигационни права по силата на договора, нито упражнява добросъвестно владение и държане, тъй като такъв договор не е правно основание. Следователно съдът приема, че ответното търговско дружество не може да противопостави на ищците договора за наем от 16.03.2021г. и следва да бъде осъдено да им предаде владението върху имотите с оглед обстоятелството, че те са съсобственици на процесните имоти съгласно притежаваните от тях идеални части, а именно 1/8 ид. ч. за ищцата М. И. и 3/8 ид.ч. за ищцата Г. И.. Ответникът Т. Т., който е собственик на 1/2 ид. ч. от имотите и е съсобственик на процесните имоти, които владее заедно с ответното дружество, също следва да бъде осъден да предаде владението на ищците върху имотите, тъй като от събраните гласни доказателства показанията на разпитания по делото свидетел В. Н. се установи, че от 2020г. до приключване на устните състезания само двамата ответници владеят имотите, само те имат ключ и достъп до тях и не допускат ищците в тях като се позовават на договора за наем от 16.03.2021г., който за всяка една от ищците е нищожен и не поражда правни последици.

Поради гореизложеното съдът намира, че предявените дванадесет обективно и субективно съединени искове с правно основание чл.108 от ЗС следва да се уважат изцяло като основателни и доказани.

#### **ОТНОСНО РАЗНОСКИТЕ:**

С оглед изхода на делото и направеното искане от ищците за заплащане от ответниците на направените от тях разноски по делото съдът намира, че на основание чл.78, ал.1 от ГПК ответниците ще следва да заплатят на ищцата Г. И. сумата от 2590.98лв., а на ищцата М. И. сумата от 1990.98лв. за направени от всяка една от тях разноски по делото за платена държавна такса, депозити за вещи лица и адвокатско възнаграждение.

Водим от горното съдът

### **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА** за нищожен на основание чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД поради **накърняване на добрите нрави** сключения Договор за наем на недвижим имот от 16.03.2021г., с нотариална заверка на подписите под рег. № 1495, на нотариус Д. Г., вписан в Служба по

вписванията - Б. с вх. рег. № \*/16.03.2021, Акт \*, том\*, по силата на който Т. М. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и С. Т. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ в качеството си на баща и законен представител на малолетната си дъщеря М. С. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащи като наемодатели и собственици на 5/8 идеални части предоставят за временно и възмездно ползване на “” ЕООД с ЕИК \* - наемател, следните имоти: поземлен имот с идентификатор 05815.60.104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., Софийска област, одобрен със Заповед № РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: Б., местност Х. с площ по скица от 11 012 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - за складова база, с номер по предходен план \*, при съседи: имоти с идентификатори: \*, \*, \* и \*, който имот съгласно документи за собственост представлява Складова база „С. с.“, находяща се извън плана на Б., местност Х. представляващ част от кадастрален лист 13, с площ 11 015 кв.м., заедно с построените в имота Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 207 кв.м., брой етажи 1, с преназначение - селскостопанска сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 1 276 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - складова база, склад; Сграда, с идентификатор \* със застроена площ от 21 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 73 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - друг вид обществена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - сграда за енергопроизводство; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 76 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 130 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*0 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*1 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда, относно 3/8 идеални части от недвижимите имоти, описани в договора за наем, които са собственост на Г. С. И. от Б., ул. А. Б.“№\*, ет.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\*.

**ОБЯВЯВА за нищожен на основание чл.40 от ЗЗД** сключения Договор за наем на недвижим имот от 16.03.2021г., с нотариална заверка на подписите под рег. № 1495, на нотариус Д. Г., вписан в Служба по вписванията - Б. с вх. рег. № \*/16.03.2021, Акт \*, том\*, по силата на който Т. М. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и С. Т. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ в качеството си на баща и законен представител на малолетната си дъщеря М. С. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащи като наемодатели и собственици на 5/8 идеални части предоставят за временно и възмездно ползване на “” ЕООД с ЕИК \* - наемател, следните имоти: поземлен имот с идентификатор 05815.60.104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., Софийска област, одобрен със Заповед № РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Б., местност Х. с площ по скица от 11 012 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - за складова база, с номер по предходен план \*, при съседи: имоти с идентификатори: \*, \*, \*, \* и \*, който имот съгласно документи за собственост представлява Складова база „С. с.“, находяща се извън плана на Б., местност Х. представляващ част от кадастрален лист 13, с площ 11 015 кв.м., заедно с построените в имота Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 207 кв.м., брой етажи 1, с преназначение - селскостопанска сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 1 276 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - складова база, склад; Сграда, с идентификатор \* със застроена площ от 21 кв.м., брой етажи 1, с

предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 73 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - друг вид обществена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - сграда за енергопроизводство; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 76 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*, със застроена площ от 130 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \* със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*0 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; Сграда с идентификатор \*1 със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда, относно 1/8 идеални части от недвижимите имоти, описани в договора за наем, които са собственост на М. С. И. от Б., ул. А. Б. "№\*, ет.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\*, тъй като описаният по-горе договор за наем е сключен във вреда на представлявания.

**ПРИЗНАВА** за установено по отношение на Т. М. Т. от Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\*, и „\*“ ЕООД с ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, че Г. С. И. от Б., ул. А. Б. "№\*, ет.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\*, е собственик на **3/8 идеални части от недвижими имоти**, които е придобила по силата на саморъчно завещание от 30.10.2014г. на Т. И. Х. с ЕГН: \*\*\*\*\*, б.ж. на с.С., починал на 30.05.2015г., вписано в Служба по вписванията- Б. на 24.08.2016г., отразено в нотариален акт № 68, том II, рег. № 2324, дело № 214/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б. и чрез договор за продажба, отразен в нотариален акт № 86, том II, рег. № 2459, дело № 229/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б., а именно върху следните недвижими имоти: **поземлен имот с идентификатор 05815.60.104** по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., Софийска област, одобрен със Заповед № РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Б., местност Х. с площ по скица от 11 012 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - за складова база, с номер по предходен план \*, при съседни имоти с идентификатори: \*, \*, \*, \* и \*, който имот съгласно документи за собственост представлява Складова база „С. с.“, находяща се извън плана на Б., местност Х. представляващ част от кадастрален лист 13, с площ 11 015 кв.м., **заедно с построените в имота Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 207 кв.м., брой етажи 1, с преназначение - селскостопанска сграда; **Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 1 276 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - складова база, склад; **Сграда, с идентификатор \*** със застроена площ от 21 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \***, със застроена площ от 73 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - друг вид обществена сграда; **Сграда с идентификатор \***, със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - сграда за енергопроизводство; **Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 76 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \***, със застроена площ от 130 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \*0** със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \*1** със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда, както и **ОСЪЖДА на основание чл.108 от ЗС** Т. М. Т. и „\*“ ЕООД с ЕИК: \* да предадат владението на Г. С. И. върху описаните по-горе идеални части от недвижими имоти.

**ПРИЗНАВА** за установено по отношение на Т. М. Т. от Б., ж.к.В. Л., бл.\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\*, и „\*“ ЕООД с ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: Б., ж.к.В.



Л., бл.\* , вх.\* , ет.\* , ап.\* , че М. С. И. от Б., ул. А. Б.“№\* , ет.\* , с ЕГН: \*\*\*\*\* е собственик на **1/8 идеални части от недвижими имоти**, които е придобила по силата на саморъчно завещание от 30.10.2014г. на Т. И. Х. с ЕГН: \*\*\*\*\* , б.ж. на с.С., починал на 30.05.2015г., вписано в Служба по вписванията- Б. на 24.08.2016г., отразено в нотариален акт № 68, том II, рег. № 2324, дело № 214/2016г. на нотариус № 418- Т. Р., с район на действие РС-Б., а именно върху следните недвижими имоти: **поземлен имот с идентификатор 05815.60.104** по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., Софийска област, одобрен със Заповед № РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Б., местност Х. с площ по скица от 11 012 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - за складова база, с номер по предходен план \*, при съседи: имоти с идентификатори: \*, \*, \*, \* и \*, който имот съгласно документи за собственост представлява Складова база „С. с.“, наооаща се извън плана на Б., местност Х. представляващ част от кадастрален лист 13, с площ 11 015 кв.м., **заедно с построените в имота Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 207 кв.м., брой етажи 1, с преназначение - селскостопанска сграда; **Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 1 276 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - складова база, склад; **Сграда, с идентификатор \*** със застроена площ от 21 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \***, със застроена площ от 73 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - друг вид обществена сграда; **Сграда с идентификатор \***, със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - сграда за енергопроизводство; **Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 76 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \***, със застроена площ от 130 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \*** със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \*0** със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда; **Сграда с идентификатор \*1** със застроена площ от 8 кв.м., брой етажи 1, с предназначение - промишлена сграда, както и **ОСЪЖДА на основание чл.108 от ЗС Т. М. Т. и “\*“ ЕООД с ЕИК \*** да предадат владението на М. С. И. с ЕГН: \*\*\*\*\* лично и със съгласието на майка й С. И. И. с ЕГН: \*\*\*\*\* и двете от Б. върху описаните по-горе идеални части от недвижими имоти.

**ОСЪЖДА** Т. М. Т. от Б., ж.к.В. Л., бл.\* , вх.\* , ет.\* , ап.\* , с ЕГН: \*\*\*\*\* и „\*“ЕООД с ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: Б., ж.к.В. Л., бл.\* , вх.\* , ет.\* , ап.\* да заплатят на Г. С. И. от Б., ул. А. Б.“№\* , ет.\* , с ЕГН: \*\*\*\*\* сумата от общо **2590.98лв.**/две хиляди петстотин и деветдесет лева и 98 стотинки/ за направени разноски по делото пред настоящата съдебна инстанция.

**ОСЪЖДА** Т. М. Т. от Б., ж.к.В. Л., бл.\* , вх.\* , ет.\* , ап.\* , с ЕГН: \*\*\*\*\* и „\*“ЕООД с ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: Б., ж.к.В. Л., бл.\* , вх.\* , ет.\* , ап.\* да заплатят на М. С. И. с ЕГН: \*\*\*\*\* , лично и със съгласието на майка й С. И. И. с ЕГН: \*\*\*\*\* и двете от Б., ул. А. Б.“№\* , ет.\* сумата от общо **1990.98лв.**/хиляда деветстотин и деветдесет лева и 98 стотинки/ за направени разноски по делото пред настоящата съдебна инстанция.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд-С. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Б.: \_\_\_\_\_