

# РЕШЕНИЕ

№ 1199

гр. Варна, 11.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 51 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **Антония Светлинова**

при участието на секретаря **Веселина Д. Г.**  
като разгледа докладваното от **Антония Светлинова** Гражданско дело № 20213110110152 по описа за 2021 година

Производството е по съдебна делба във фазата по допускането ѝ.

Образувано е по **предявен от К. Т. С. с ЕГН \*\*\*\*\* и Ж. И. С. с ЕГН \*\*\*\*\***, двамата с адрес: **\*\*\*\*\***, **срещу Г. Н. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и П. Н. Г. с ЕГН \*\*\*\*\***, двамата с адрес: **\*\*\*\*\***, **конститутивен иск с правно основание чл. 34, ал. 1 ЗС за делба на поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*.145** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение, засягащо поземления имот, от 16.07.2021 г., номер по предходен план: **\*\*\*\*\***, находящ се в гр. Варна, р-н Приморски, местност „**\*\*\*\*\***“, с площ 1316 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: овощна градина, категория на земята: 10, при съсед: **\*\*\*\*\*.340, \*\*\*\*\*.350, \*\*\*\*\*.141, \*\*\*\*\*.143, \*\*\*\*\*.4**.

**В исковата молба ищите твърдят**, че по силата на договор за доброволна делба от 08.03.2004 г. праводателят на страните Н.Г.Т. придобил земеделска земя с площ 1316 кв.м, представляваща имот с пл. № **\*\*\*\*\***, находящ се в гр. Варна, м-ст „**\*\*\*\*\***“, при граници имоти с №№ 019004, 019143, 019017 и 00142, който имот е идентичен с процесния ПИ с идентификатор № **\*\*\*\*\*.145** по действаща КК. Твърдят, че Н. Т. продал на ищеца К. С., по време на брака му с втория ищец Ж. С., общо 312 кв.м ид.ч. от имота, от които 252 кв.м ид.ч. с нотариален акт за покупко-продажба № **\*\*** от 30.03.2004 г., том III, рег. № 3820, дело № 377 от 2004 г., и 60 кв.м ид.ч. с нотариален акт за покупко-продажба № **\*\*** от 07.11.2011 г., том IV, рег. № **\*\*\*\***, дело № **\*\*\*** от 2008 г. Твърдят, че Н. Т. починал на 09.03.2020 г. и неотчуждените приживе от него 1004 кв.м ид.ч. от имота са придобити по наследство от неговите деца – ответниците Г. Т. и П. Г.. Считат, че така между страните е възникнала съсобственост по отношение на процесния

имот, като те притежават в режим на СИО 312 кв.м ид.ч., а ответниците – останалите 1004 кв.м ид.ч.

По изложените съображения по същество ищците молят да бъде допуснат до делба имотът и същият да бъде реално поделен, а при невъзможност за това – да бъде изнесен на публична продажба. Претендират и разноски по делото.

В срока по чл. 131 ГПК **ответникът Г. Н. Т. депозира отговор на исковата молба**, в който излага становище за неоснователност на иска. Твърди, че ищците са придобили от наследодателя му друг имот, а не процесния, като последният е изключителна собственост на него и сестра му. В тази връзка бланкетно оспорва като неистински представените от ищците нотариални актове за покупко-продажба. Твърди, че ищецът К. С. е измолил праводателя му Н. Т. да сключи продажбените договори от 30.03.2004 г. и 07.11.2011 г. под предлог, че желае да му бъде учредено право на преминаване през процесния имот до съседен негов друг имот. Отделно поддържа, че при сключване на договорите продавачът е бил в материално затруднение, от което купувачът се е възползвал. На база тези твърдения прави възражение за нищожност на продажбените договори поради липса на съгласие, тъй като праводателят му изобщо не е искал да се обвърже по договор за покупко-продажба, както и поради противоречие с добрите нрави, тъй като целта на купувача е била чрез последваща делба на имота да го придобие изцяло. Прави и евентуални възражения за унищожаемост на договорите поради измама, грешка и крайна нужда и явно неизгодни условия.

По същество моли за отхвърляне на иска за делба.

В срока по чл. 131 ГПК **ответницата П. Н. Г. не е депозирала отговор на исковата молба**.

В **открито съдебно заседание** ищците поддържат исковата молба и изразяват становище за неоснователност на възраженията, направени в отговора. По конкретно сочат, че съседният техен имот има излаз на път, съответно не са имали нужда от сочения сервитут. Оспорват също праводателят на ответниците да е бил във финансово затруднение. Представят и списък на разноски по чл. 80 ГПК (л. 82).

Ответникът Г. Т., чрез процесуалния му представител адв. В. Д., поддържа отговора.

Ответницата П.Г. не се явява и не се представлява.

**След като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, настоящият съдебен състав намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 34 от ЗС.

По аргумент от разпоредбата на чл. 344, ал. 1 ГПК, в първата фаза на делбата следва да бъде установено дали заявеното от страните състояние на съсобственост действително съществува, на какво основание, между кои лица и какви са техните права от съсобствеността. Следователно основателността на иска за делба е обусловена от наличието на възникнала на предвидено в закона и твърдяно в исковата молба основание съсобственост върху имота – предмет на делба, чието ликвидиране се цели чрез инициираното делбено производство.

От представената административна преписка (л. 138 и сл.) се

установява, че по заявление вх. № 40213/09.01.1992 г., подадено от Т.К.С., е прието решение № 412/25.04.1997 г. на ПК-гр.Варна, с което на основание чл. 18ж,ал. 1 и чл. 18з, ал. 1 от ППЗСПЗЗ е възстановено правото на собственост на наследниците на К.С.К. в съществуващи (възстановими) стари реални граници на следния недвижим имот, а именно: нива от 6,756 дка в местност „\*\*\*\*\*“, имот № 19005 по картата на землището, при посочени граници.

Видно от приобщеното към преписката удостоверение за наследници № 26/13.05.1991 г. (л. 151), правоимащите наследници на К.С.К. са петима, сред които и дъщеря му П.К.Т..

От представения договор за доброволна делба на наследствени земеделски земи с възстановено право на собственост с Решение по чл. 27 ППЗСПЗЗ на ОСЗГ гр. Варна в землището на кв. \*\*\*\*\*, гр. Варна от дата 08.03.2004 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Варна на 08.03.2004 г., том III, № 244, вх. рег. № 3865 (л. 4), се установява, че между К.Г.Т. и Н.Г.Т. е извършена доброволна делба на недвижим имот, придобит по наследство от общия им наследодател П.К.Т., която приживе е била негов собственик съгласно договор за доброволна делба № \*\*\*, том V, дело № \*\*\* от 14.10.1997 г., който имот представлява поземлен имот № 137, нов № 142 от масив 19 по КП „Стари реални граници“, находящ се в землището на кв. \*\*\*\*\* в гр. Варна, местност „\*\*\*\*\*“, с площ от 2380 кв.м и посочени граници. Съгласно договора имотът е реално поделен, като К.Т. е придобила имот с пл. № 019143 с площ 1,064 дка, а Н.Г.Т. – имот с пл. № \*\*\*\*\* с площ 1,316 дка, при граници и съсед: имоти с № 019004 – нива на насл. На К.И., № 019143 – собственост на К.Г.Т., № 019141 – собственост на Н.Т. С. и К. Т. С., № 019017 - лозе на насл. На Г. Д. К. и № 0142 – полски път на Община Варна.

Видно от индивидуализацията на така придобития от Н.Г.Т. имот, вкл. неговото местонахождение, площ и граници, същият е идентичен с процесния поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*.145 по действаща КК. Този извод се потвърждава и от изричното посочване на номера на имота по предходен план, както и от съпоставката на приложената към договора за доброволна делба скица-проект (л. 5) и актуалната негова скица (л. 18).

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\* от 30.03.2004 г., том III, рег. № 3820, дело № 377 от 2004 г. по описа на нотариус А.Г. с рег. № 194 в НК (л. 6) Н.Г.Т. е продал на ищеца К. Т. С. 0.252 ид.ч. от поземлен имот с пл. № \*\*\*\*\*, целия с площ 1.316 кв.м, срещу продажна цена в размер на 600 лв., получена напълно от продавача, при посочена данъчна оценка на прехвърления имот в размер на 2,50 лв. В договора се съдържа и клауза, според която страните се споразумяват купувачът да ползва закупената от него реално обособена част при граници: имот пл. № 019141 – лозе на К. Т., пл. № 019017, пл. № 000142 и останалата част от имот пл. № \*\*\*\*\*.

Сключването на договора е предшествано от подписването на 30.01.2004 г. на предварителен договор за покупко-продажба между К.Г.Т. и Н.Г.Т., от една страна като продавачи, и К. Т. С., от друга страна като купувач (л. 114). В предварителния договор е описан имотът с площ и граници и е посочена продажната му цена от 600 лв. Предвидено е и задължение на продавачите да предоставят за ползване път с ширина 3 м, свързващ закупения имот с имот № 138 – собственост на купувача.

С последващ нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\* от 07.11.2011 г., том IV, рег № \*\*\*\*, дело № \*\*\* от 2008 г. на нотариус А.Г. с рег. № 194 на НК (л. 7) Н.Г.Т. е продал на съсобственика на К. Т. С. още 60 кв.м. ид.ч. от процесния поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*.145 срещу продажна цена от 400 лв., получена напълно от продавача преди подписване на договора, при посочена данъчна оценка на прехвърления имот в размер на 1,20 лв.

И този договор е предшестван от сключването на предварителен такъв от 12.07.2011 г. между същите страни (л. 110-111). В предварителния договор е уговорена идентична продажна цена в размер на 400 лв. Индивидуализирани са и прехвърляните ид.ч. с посочване на граници и графично изражение на скица – приложение към договора (л. 112). Видно от скицата, ид.ч. са разположени на север от прехвърлените такива с първия продажбен договор от 30.03.2004 г.

От приложеното удостоверение за граждански брак № 045154 (л. 30) се установява, че при сключването на окончателните договори за покупко-продажба през 2004 г. и 2011 г. купувачът К. Т. С. е бил в граждански брак с Ж. И. С., който брак е сключен на 27.04.1969 г. При това положение и с оглед възмездния характер на договорите, придобитите чрез тях общо 312 кв.м. ид.ч. от процесния имот са станали собственост на двамата съпрузи в режим на СИО, на основание чл. 19, ал. 1 СК от 1985 г. (отм.), който кодекс е приложим за имуществените отношения между съпрузите във връзка със закупения от тях през 2004 г. имот, на основание § 4 от ПР на СК от 1985 г. (отм.), респ. чл. 21, ал. 1 от СК от 2009 г., приложим за имуществените им отношения във връзка със закупения през 2011 г. имот, на основание § 4, ал. 1 от ПЗР на СК.

Съдът намира за неоснователни възраженията на ответника Г. Т. за недействителност на договорите за покупко-продажба, от които съделителите С.и черпят правата си в съсобствеността. За тяхното установяване ответникът не е ангажирал никакви доказателства, въпреки разпределената му доказателствена тежест в тази насока. Поддържаните пороци на сделките не следват и от тяхното съдържание.

В частност, липсата на съгласие по смисъла на чл. 26, ал. 2, предл. второ от ЗЗД е налице, когато волеизявленията на страните съвпадат, но някое от тях или и двете са дадени при т.нар. „съзнавано несъгласие”, тоест при отсъствие на намерение за обвързване. Такова намерение липсва в случаите, когато изявлението е направено несериозно (на шега, като учебен пример) или когато същото е изтръгнато чрез насилие или е извършено в състояние, изключващо въобще формирането на воля, но по причини, недължащи се на някое от посочените състояния – малолетие, поставяне под пълно запрещение, тежко алкохолно опиянение, тежка интоксикация и др. (така - решение № 198/10.08.2015 г. по гр.д. № 5252/2014 г. на ВКС, ГК, IV г.о., решение № 813/7.09.2011 г. на ВКС по гр.д. № 256/2010 г., IV г.о. и др.).

В настоящия случай посоченият порок на сделката е поддържан с твърдения за намерение на праводателя на ответника да се обвърже по друг договор, а именно такъв за учредяване на право на преминаване, а не по обективирания в нотариалните актове договор за покупко-продажба. Това несъответствие не може да бъде квалифицирано като липса на съгласие по смисъла, посочен по-горе, доколкото не е съзнавано. Освен това същото

изобщо не е доказано по делото. Напротив – волята на продавача да отчужди ид.ч. от собствения му имот чрез продажба е потвърдена от сключените предварителни договори за покупко-продажба, предхождащи окончателните такива.

Липсват данни и за сочената неправомерна цел на купувача, а именно същият да придобие изцяло имота чрез последваща делба, която цел да опорочава сделката поради накърняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. трето ЗЗД. Не е налице и нееквивалентността на престациите по двустранните договори, която да обуславя положителен извод за нищожността им на обсъжданото основание, тъй като уговорените продажни цени надвишават многократно данъчните оценки на прехвърлените ид.ч. от имотите.

Не е доказано също продавачът да е бил с невярна представа (грешка по смисъла на чл. 28, ал. 1 ЗЗД) относно съществените елементи на сключените договори, да е бил подведен от купувача да сключи договорите чрез умишлено въвеждане в заблуждение по смисъла на чл. 29, ал. 1 ЗЗД или да е сключил същите поради крайна нужда при явно неизгодни условия съобразно чл. 33, ал. 1 ЗЗД.

От гореизложеното следва, че договорите за покупко-продажба от 30.03.2004 г. и от 07.11.2011 г. са действителни, породили са правни последици и въз основа на тях К. и Ж. С.и са станали собственици в режим на СИО на общо 312/1316 ид.ч. от делбения недвижим имот.

Останалите 1004/1316 ид.ч. са собственост на Н.Г.Т., който е бил техен титуляр по силата на доброволната делба от 08.03.2004 г.

От представеното удостоверение за наследници с изх. № 10140/02.08.2021 г., издадено от Община Варна (л. 17), се изяснява, че Н.Г.Т. е починал на 09.03.2020 г. и е оставил за законни наследници неговите деца П. Н. Г. (осиновена по реда на чл. 55 СК от 1968 г. (отм.) и Г. Н. Т. - сега ответници. Следователно същите са придобили по наследство от баща им притежаваните приживе от него неотчуждени 1004/1316 ид.ч. от делбения имот при равни квоти, или по 502/1316 ид.ч. всеки от тях, на основание чл. 5, ал. 1 и ал. 2 ЗН.

От обсъдените доказателствени източници се установява, че именно страните по делото са правоимащи лица в съсобствеността на делбения имот, при установения обем от права, придобит от всеки от тях на съответното правно основание – договори за покупко-продажба за ищците, респ. реституция, доброволна делба и наследствено правоприемство за ответниците.

С оглед на гореизложеното, делбата на имота следва да бъде допусната между съделителите и при квоти, както следва: К. Т. С. и Ж. И. С. - общо 312/1316 ид.ч. в режим на СИО, Г. Н. Т. - 502/1316 ид.ч. и П. Н. Г. - 502/1316 ид.ч.

#### **По разноските:**

На основание чл. 355 ГПК и чл. 8 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, разноските в делбеното производство подлежат на възлагане с решението по извършване на делбата, поради което такива не следва да се присъждат в настоящата фаза на процеса.

Водим от горното, съдът

## РЕШИ:

**ДОПУСКА** да бъде извършена съдебна делба на поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*.145 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение, засягащо поземления имот, от 16.07.2021 г., номер по предходен план: \*\*\*\*\*, находящ се в гр. Варна, р-н Приморски, местност „\*\*\*\*\*“, с площ 1316 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: овощна градина, категория на земята: 10, при съседни: \*\*\*\*\*.340, \*\*\*\*\*.350, \*\*\*\*\*.141, \*\*\*\*\*.143 и \*\*\*\*\*.4, **МЕЖДУ СЪДЕЛИТЕЛИТЕ И ПРИ КВОТИ**, както следва: общо 312/1316 ид.ч. в режим на СИО за К. Т. С. с ЕГН \*\*\*\*\* и Ж. И. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \*\*\*\*\*, 502/1316 ид.ч. за Г. Н. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес: \*\*\*\*\*, и 502/1316 ид.ч. за П. Н. Г. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес: \*\*\*\*\*, на основание чл. 34 ЗС.

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

**ПРЕПИС** от решението да се връчи на страните, на основание чл. 7, ал. 2 ГПК.

*След влизане в сила на решението, делото да се докладва за насрочване на втората фаза на делбеното производство.*

Съдия при Районен съд – Варна: \_\_\_\_\_