

РЕШЕНИЕ

№ 839

гр. София, 14.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-22 СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Стефан Ис. Шекерджийски

при участието на секретаря Капка Н. Лозева
като разгледа докладваното от Стефан Ис. Шекерджийски Гражданско дело
№ 20231100105675 по описа за 2023 година

искове с пр.осн. чл. 40 от ЗЗД и чл. 108 от ЗС:

Ищецът – **Ц. Г. А.**, в исковата си молба и уточнение на същата от 13.04.2023г., твърди, че относно

АПАРТАМЕНТ № 8, находящ се в гр. София, Столична община, район Искър, ж.к. „*****“, вход А, етаж II, състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, с площ от 59,50 м², при съседни съгласно документ за собственост: изток - тревна площ, запад - улица, север - държавен апартамент седми, К., юг - апартамент от вход Б, отгоре - държавен апартамент дванадесети, С., отдолу - собствен апартамент четвърти, Ц., заедно с прилежащото към апартамента ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 60, с площ от 5,53 м², при съседни: коридор, улица, собствено мазе номер петдесет и девет, Г. и собствено мазе номер шестдесет и първо, В., заедно с 0,896 % ид.ч. от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, който апартамент съгласно схема № 15 - 855155/07.08.2022г., изд. от СГКК - гр. София, съставлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 68134.1500.2447.1.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 - 27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект, е от 04.08.2022г., с адрес на самостоятелния обект: гр. София, район Искър, ж.к. „*****“, вход ***** , апартамент № 8, който самостоятелен обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор № 68134.1500.2447.1, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, която сграда е

разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.1500.2447, с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 59,50 м², с прилежащи части: изб. пом. № 60, с площ от 5,53 м² и 0.896% ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата, а именно: на същия етаж: 68134.1500.2447.1.29, и 68134.1500.2447.1.7, под обекта: 68134.1500.2447.1.4, над обекта: 68134.1500.2447.1.12, стар идентификатор: няма,

на 11.08.2022г., въз основа на Нотариален акт № 72, том II, рег. № 24083, дело № 243/2022г. на нотариус А.Н. - РС София, рег. № 558 на НК, вписан в СВп - гр. София с вх. № 59792/11.08.2022г., акт 13, том LLI, дело № 45480/2022г., бащата на Ц. А. - Г.Н.А., чрез пълномощника си Д.Н. М.а, ЕГН *****, продал собствения си недвижим имот на ответника - Р. Х. М., ЕГН *****, за сумата от 13 000 лева.

Пълномощникът на продавача била майка на купувача. Цената била много ниска.

По изложените съображения моли да се прогласи нищожността или недействителността на сделката и да се осъди ответникът да предаде владението върху апартамента.

Претендират и разноси.

Ответникът – Р. Х. М., счита, че исковете били недопустими (липса на интерес, а и на не била конституирана страна, чието участие било задължително).

Отделно исковете били и неоснователни.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 12 и чл. 235, ал. 3 от ГПК, приема за установено следното:

от фактическа страна:

Не се спори, че Г.Н.А., чрез Д. М.а, е продал на ответника, процесното жилище за сумата от 13 000 лева (НА № 72, т. II, рег. № 24083, д. № 243/2022г.).

Г.А. е починал на 19.12.2022г., като негов единствен наследник е ищцата, която му е дъщеря (Удостоверение за наследници от 17.03.2023г.).

Не се спори и че материалният представител е майка на ответника.

Депозирано е заключение на СТЕ, оспорено от ищеца и прието от съда, като компетентно изготвено. От него се установява, че пазарната цена на процесния имот АПАРТАМЕНТ № 8, гр. София, ж.к. *****, с кадастрален идентификатор 68134.1500.2447.1.8 към месец 08.2022г. е 140 200 лева.

от правна страна:

Ако представителят и лицето, с което той договаря, се споразумеят във вреда на представлявания, договарят не произвежда действие за представлявания (чл. 40 от ЗЗД).

Според Р. № 249 от 23.07.2010г. на ВКС, IV г.о. по гр.д. № гр.д. № 92/2009г.: Предмет на делото е спорното материално субективно право - претендираното или отричано от ищеца право, индивидуализирано от основаниято и **петитума на иска. Каква е правната квалификация на спорното право се определя от съда, съобразно въведените от ищеца твърдения.** Соченето на различни норми означават само, че според ищеца, основаниято на претенцията, може би е такова. Те обаче не обвързват съда.

Предявени са два иска в условията на евентуалност – чл. 40 от ЗЗД и чл. 108 от ЗС.

Съгласно мотивите на Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. на ВКС по т. д. № 5/2014 г., ОСГТК, докладчик съдията Б.Ц.: ... тезата за абсолютна нищожност на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД - поради накърняване на добрите нрави, и на която нищожност може да се позове всяко трето лице, е в пряко противоречие както с буквалното граматическо тълкуване на разпоредбата на чл. 40 ЗЗД, така и с очевидната цел и защитна функция на установената с нормата недействителност. Тази теза е в противоречие и с възприетия в мотивите към т. 1 от ТР № 1/19.05.2004 г. на ОСГК на ВКС, основен критерий, при наличието на който абсолютна нищожност не е налице, а именно - когато правната норма, установяваща недействителност, цели да защити само определен кръг лица и определени техни имуществени интереси, каквато очевидно е и разпоредбата на чл. 40 ЗЗД. Ако се възприеме тезата, че договорът, сключен при споразумяване във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 ЗЗД, е абсолютно нищожен и че на тази нищожност може да се позове и насрещната страна по договора, би се стигнало до абсурдния резултат, на недействителността да може да се позове недобросъвестната страна по договора, която заедно с представителя съзнателно уврежда представлявания, т. е. - тази недобросъвестна страна да може да се позове на собственото си морално-укоримо и противоправно поведение. ... Не на последно място, възприемането на тезата, че недействителността по чл. 40 ЗЗД е абсолютна нищожност по чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД и че на нея може да се позове не само представляваният, а и всяко друго лице, значително би застрашило сигурността на гражданския оборот.

Така, при тази фактическа обстановка, не може да се приеме, че има и трета претенция – по чл. 26 от ЗЗД (ако исковата молба е неясна, от значение е нейният смисъл, а не буквалното ѝ съдържание - 18-60-IV).

В исковата молба се твърди, че цената е около 1/16 от реалната такава – л. 5 от гр.д. № 14533/23г. Това, по разбиранията на решаващия орган, е твърдение за съществена нееквивалентност на престациите. Доводът за обратното на ответника е неоснователен.

Предвид вида на първата претенция, минимално необходимото съдържание на исковата молба следва да обхваща следните обстоятелства:

- бащата на ищцата, чрез пълномощник, прехвърля жилището си;
- пълномощникът продава недвижимия имот на цена, която съществено се различава от пазарната.

Това е достатъчно, за да се приеме, че исковете са редовни. В зависимост от отношенията вътре в семейството, ищцата би могла и да не знае за никакви обстоятелства, а дори и да не е така - от процесуална гледна точка, не е длъжна да ги излага в исковата молба.

Съгласно мотивите, изложени в Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016г. на ВКС по т.д. № 5/2014г., ОСГТК, докладчик съдията Б.Ц., упълномощаването е винаги валидно, стига да не нарушава изрична повелителна норма на закона или да не накърнява добрите нрави (чл. 9, вр. чл. 44 ЗЗД). Разпореждането от името на упълномощителя също е валидно, стига да е извършено от (чрез) пълномощника в рамките на учредената му представителна власт - съобразно това, което упълномощителят е волеизявил в

пълномощното (чл. 39, ал. 1, вр. чл. 42, ал. 2 ЗЗД), както и да не е извършено при споразумяване във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 ЗЗД.

За да защити упълномощителя от възможна злоупотреба с доверието му от страна на пълномощника и закриляйки същевременно интересите на третото добросъвестно лице, което е договаряло с пълномощника, законодателят е установил недействителността по чл. 40 ЗЗД.

Фактическият състав, пораждащ недействителността по чл. 40 ЗЗД се състои от два елемента:

първо: 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** (*каквито са твърденията в исковата молба*); **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.

второ: 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 от 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.

"Споразумяването" не представлява отделна правна сделка между представителя и насрещната страна по недействителния договор, която сделка да е различна от самия този договор, т.е. - не е необходимо да е налице изричен "сговор" между тях да увредят представлявания, което би предполагало във всички случаи намерение за увреждане и умисъл за това, но в голяма част от хипотезите такива не са налице или са практически недоказуеми от страна на представлявания. Това "споразумяване" между представителя и насрещната страна е обективирано в самия недействителен договор, увреждащ представлявания, което е първият елемент от фактическия състав. Поради това, вторият елемент от този фактически състав е субективен и се изразява, не винаги в общ сговор и общо намерение (цел) у представителя и насрещната страна да увредят представлявания, а в тяхната недобросъвестност - те, и двамата, знаят (осъзнават), че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Тази недобросъвестност също не се предполага, а подлежи на доказване от страна на представлявания.

Не е предвид. възможност за представлявания да потвърди (санира) увреждащия го недействителен договор. Т.е. недействителността не е висяща. Това е обаче не е хипотеза на абсолютна нищожност. Няма пречка обаче и в хипотезата на чл. 40 от ЗЗД представляваният изрично да потвърди увреждащия го договор, но това е безпредметно - ако това бъде сторено, представляваният по същество заявява, че представителят е действал в негов

интерес и не го уврежда, каквото е обичайното положение. В този случай, дори договорът обективно да уврежда представявания, това е без практическо значение, след като той не се позовава на недействителността.

Както субективното материално право на представявания да се позове на недействителността по чл. 40 от ЗЗД (съдебно и извънсъдебно), така и процесуалното му право на иск, включващо предявяването на установителния иск и заявяването на правоизключващото процесуално възражение с правна квалификация по чл. 40 от ЗЗД, са наследими (освен в случаите, когато недействителният договор има за предмет незаместими престации, свързани с неговата личност) и могат да бъдат упражнени от всеки от наследниците му - съразмерно дела му от наследството; същото се отнася и за универсалните правоприемници на юридическо лице, от чието име е сключен договор, при който неговият представител (по закон или по пълномощие) се е споразумял в негова вреда с насрещната страна.

Решаващият орган намира, че и двата елемента на фактическия състав на недействителността на чл. 40 от ЗЗД са установени:

Г-жа М.а е продала на сина си (ответника) жилището на цена, която е 10,77 пъти по-ниска от пазарната. И двамата, тъй като са близки роднини, са знаели, че предоставена парична сума не може да бъде дори и относително еквивалент, за получения апартамент.

Ищцата има правен интерес, предвид посоченото в ТР. Децата на починалия са негово юридическо продължение. Точно както баща си, така и тя, след смъртта му може да атакува сделката.

В отговора на иска (л. 12 – горе) се цитира практика, но не се излагат твърдения, свързани с нея. Те би следвало да бъдат в смисъл, че тъй като продавачът и пълномощникът му са били в някакви особени отношения – цялата конкретика следва да се опише именно от ответника, а не от ищеца.

На базата на тези твърдения следва да се поискат и евентуално да се съберат доказателства, че особените отношения са предопределили законосъобразното сключване на сделка при тези условия.

Както бе посочено обаче в о.с.з., такива твърдения не са изложени – към момента на първото о.с.з. вече е настъпила преклузия по отношение на доводите и твърденията, неизложени в отговора (Т. 4 от ТР № 1 от 09.12.2013г. по т.д. № 4/2012г., ОСГТК на ВКС; също: Р. 549 от 29.10.2010г. по гр.д. № 56/2010г., IV г.о. на ВКС; Р. № 76 от 10.02.2011г. на ВКС, IV г.о., по гр.д. № 648/2010г.; Решение № 382 от 6.01.2015г. на ВКС по гр.д. № 1558/2014г., IV г.о., ГК).

Само за пълнота следва да се посочи, предвид възражението на процесуалния представител на ищеца, че с измененията на ГПК (*обн., ДВ, бр. 100/21.12.2010 г.*) в ал. 3 на чл. 146 се създаде ново изречение второ, съгласно което, ако в изпълнение на предоставената от съда възможност за становище и ангажиране на доказателства страните не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно,

освен в случаите по чл. 147 от ГПК. С това изменение нормативно се закрепил съществуващото и преди това тълкуване на закона, а и създадена вече съдебна практика (Решение № 549/29.10.2010г., по гр.д. № 56/2010г., на IV г.о.; Решение № 700/06.12.2010г., по гр.д. № 304/2010г., на III г.о., постановени по реда на чл. 290 ГПК), че окончателната преклузия за ангажиране на доказателства от страните по делото не настъпва преди края на първото съдебно заседание, както и, че същата е свързана със служебното изпълнение на задълженията на съда касаещи дадените в доклада указания и разпределяне на доказателствената тежест.

При това положение не е доказано, а и не се твърди, че страните са имали сложни многопластови отношения (Решение № 841 от 19.01.2010 г. на ВКС по гр. д. № 3530/2008 г., II г. о., ГК, докладчик съдията С.Ц.: Хипотезата на чл. 40 ЗЗД предполага осъществяването на два правопораждащи факта: договор, сключен във вреда на упълномощителя и споразумяване между пълномощника и третото лице във вреда на представлявания. Преценката дали договорът е сключен във вреда на упълномощителя се извършва при отчитане на всички обстоятелства, свързани с интереса на представлявания и мотивите на представителя да го сключи); не се твърди, че е имало например: моментната и не търпяща отлагане нужда от пари или някакъв елемент на благодарност.

В Р. № 24 от 09.02.2016г. на ВКС, ГК, III г.о., по гр.д. № 2419/2015г. например се сочи, че съгласно чл.9 от ЗЗД страните имат свобода на договарянето, която се рамкира от приложимите към правоотношението законови разпоредби и от добрите нрави. Законодателят допуска, че цената на недвижимия имот може да бъде по-ниска от данъчната оценка. В същото време понятието добри нрави предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. ВКС счита, че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е свед. до липса на престация. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева (споменава се 12 пъти по-ниска цена от пазарната). Липсата на еквивалентност обаче е само един от критериите, за да се приеме, че сделката е нищожна; в Решение № 361 от 16.11.2011г. на ВКС по гр.д. № 1077/2010г., IV г.о., ГК, докладчик съдията С.С. се разглежда хипотеза на 16 пъти по-ниска цена; с подобен предмет са и Определение № 1255 от 8.11.2012г. на ВКС по гр.д. № 419/2012г., III г.о., ГК, докладчик съдията О.К.; до и в Решение № 63 от 28.03.2017г. на ВКС по гр.д. № 822/2015г., IV г.о., ГК, докладчик съдията Л.А..

В тези производства обаче е имало особена връзка. До различен извод се достига обаче, ако такава няма - Решение № 1 от 27.02.2018г. на ВКС по гр.д. № 1471/2017г., III г.о., ГК, докладчик председателят Е.Т., което, като фактология е доста близък с настоящия случай (Решение № 50072 от 3.07.2023г. на ВКС по гр.д. № 3073/2022г., I г.о., ГК, докладчик съдията Т.Г.; и Определение № 655 от 24.09.2020г. на ВКС по гр.д. № 1079/2020г., III г.о., ГК, докладчик председателят Е.Т.).

В същия смисъл: Решение № 615 от 15.10.2010г. на ВКС по гр.д. № 1208/2009г., III г.о., ГК, докладчик съдията Н.З., е прието, че: Нарушение на добрите нрави е налице при нееквивалентност на престации, в който случай сключената сделка е нищожна, поради нарушаване на основния принцип на отношенията между представител и представляван, а именно на задължението на представителя да действа в интерес на представлявания. Неморално е пълномощникът да уговаря над дванадесет пъти по-ниска стойност на продаваните имоти, договаряйки сам със себе си, макар да има пълномощно от

собственика на имотите да извърши продажбата "на купувач и на цена, каквито намери за добре"). В конкретната хипотеза разминаването е около 11 пъти и по разбирането на решаващия орган, ситуацията е идентична (в този смисъл и решение № 934 от 13.09.2010г. на ВКС по гр.д. № 3657/2008г., IV г.о., ГК, докладчик съдията Б.Т., като аргументация може да се почерпи и от Р. № 24 от 09.02.2016г. на ВКС, ГК, III г.о., по гр.д. № 2419/2015г.).

Изложеното в писмените бележки на ответника относно изрядността на пълномощното, не е спорен въпрос. Проблемът не е в него, а в поведението на пълномощника след това (аргументация в тази насока е изложена в Р. на СГС от 14.12.2023г. по гр.д. № 7523/2022г.).

3. Основателността на първата претенция установява активната материална легитимация на ищеца по третия иск.

Ревандикацията (*rei vindikatio*) е иск, с който невладеещият собственик иска от владелеца на неговата вещ предаването на владението въз основа на своето право на собственост. Следователно, за да бъде уважен искът ищецът **по принцип** трябва да докаже, че е собственик и че ответникът владее без основание.

След като сделката е недействителна спрямо ищцата – тя няма вещноправен ефект. Така, бащата □ не е прехвърлил собствеността си, а г-жа А. наследява неговото имущество, включително и процесното жилище.

В доклада по делото бе посочено, че ответникът няма правната възможност да оспорва обстоятелство, което му е известно, като недоказано, без да вземе становище по него. Става въпрос за владението (арг. от чл. 131, ал. 2, т. 4 от ГПК).

Бащата на ищцата е живеел в процесното жилище. То е прехвърлено на ответника. Човешката презумпция е че то се ползва (владее) от г-н М. лично или чрез лице, допуснато в апартамента (при установяване на обективната истина, съдът може да си служи и с човешки презумпции - Решение № 400/13.04.55 г., по гр.д. № 1962/55 г., на I г.о.). Най-малкото, вещото лице е допуснато в апартамента и това не е сторено от ищеца.

И този иск е основателен.

по разноските:

При този изход на делото и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК на ищеца се дължат разноски – **5 000 лева**, съобразно списъка по чл. 80 от ГПК.

В о.с.з. от страна на ответника не е сторено възражение за прекомерност. Това означава, че възможността това да се стори с писмените бележки е преклудирана (ТР № 6/2012г. на ВКС ОСГТК от 06.11.2013г. – т. 11).

Воден от гореизложеното, **СЪДЪТ**

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА за недействителен по отношение на **Ц. Г. А.**, ЕГН *****,
съд.адр.: гр. София, ул. *****, № 99, ет. 8, офис 14/15, чрез адв. С. К. – ДАК, по иска с
пр.осн. чл. 40 от ЗЗД, предявен срещу **Р. Х. М.**, ЕГН *****, гр. София, ж.к. „*****,
съд.адр.: гр. София бул. „*****, телефон: *****, ел. поща: *****, чрез адв. А. Л. В.
- член на САК, с личен № *****, сключения на 11.08.2022г. с Нотариален акт № 72,
том II, рег. № 24083, дело № 243/2022г. на нотариус А.Н. - РС София, рег. № 558 на НК,
вписан в СВп - гр. София с вх. № 59792/11.08.2022г., акт 13, том LLI, дело № 45480/2022,
като продавач е бащата на ищеца **Г.Н.А.**, който чрез пълномощника си Д.Н. М.а, ЕГН
*****, е продал на ответника следният недвижим имот: **АПАРТАМЕНТ № 8 (осем),**
находящ се в гр. София, Столична община, район Искър, ж.к. „***** (четиридесет и
осем), **вход А, етаж II (втори), състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, с**
площ от 59,50 (петдесет и девет цяло и петдесет стотни) **м²**, при съседни съгласно документ
за собственост: изток - тревна площ, запад - улица, север - държавен апартамент седми, К.,
юг - апартамент от вход Б, отгоре - държавен апартамент дванадесети, С., отдолу - собствен
апартамент четвърти, Ц., заедно с прилежащото към апартамента ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ
№ 60 (шестдесет), с площ от 5,53 (пет цяло и петдесет и три стотни) **м²**, при съседни:
коридор, улица, собствено мазе номер петдесет и девет, Г. и собствено мазе номер
шестдесет и първо, В., заедно с 0.896 % (нула цяло и осемстотин деветдесет и шест хилядни
върху сто) ид.ч. от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж
върху мястото, който апартамент съгласно схема № 15 - 855155/07.08.2022г., изд. от СГКК -
гр. София, съставлява **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор №
68134.1500.2447.1.8 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и
петстотин точка две хиляди четиристотин четиридесет и седем точка едно точка осем) по
кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 -
27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастръ,
последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо
самостоятелния обект, е от 04.08.2022г., с адрес на самостоятелния обект: гр. София, район
Искър, ж.к. „***** (четиридесет и осем), вход ***** (две), апартамент № 8 (осем),
който самостоятелен обект се намира на етаж 2 (две) в сграда с идентификатор №
68134.1500.2447.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и
петстотин точка две хиляди четиристотин четиридесет и седем точка едно), с
предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, която сграда е разположена в поземлен
имот с идентификатор № 68134.1500.2447 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири
точка хиляда и петстотин точка две хиляди четиристотин четиридесет и седем), с
предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна
сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1 (едно), с посочена в
документа площ: 59,50 (петдесет и девет цяло и петдесет стотни) **м²**, с прилежащи части:
изб. пом. № 60 (шестдесет), с площ от 5,53 (пет цяло и петдесет и три стотни) **м²** и 0.896%

(нула цяло и осемстотин деветдесет и чест хилядни върху сто) ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата, а именно: на същия етаж: 68134.1500.2447.1.29, и 68134.1500.2447.1.7, под обекта: 68134.1500.2447.1.4, над обекта: 68134.1500.2447.1.12, стар идентификатор: няма.

ПРИЗНАВА на основание чл. 108 от ЗС по иска предявен от **Ц. Г. А.**, ЕГН *****, съд.адр.: гр. София, ул. *****, № 99, ет. 8, офис 14/15, чрез адв. С. К. - ДАК, срещу **Р. Х. М.**, ЕГН *****, гр. София, ж.к. „*****, съд.адр.: гр. София бул. „*****, телефон: *****, ел. поща: *****, чрез адв. А. Л. В. - член на САК, с личен № *****, че ищецът е изключителен собственик на **АПАРТАМЕНТ № 8 (осем),** **находящ се в гр. София, Столична община, район Искър, ж.к. „******* (четиридесет и осем), **вход А, етаж II (втори), състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, с площ от 59,50** (петдесет и девет цяло и петдесет стотни) **м²**; и

СЪЖДА Р. Х. М., ЕГН *****, гр. София, ж.к. „*****, съд.адр.: гр. София бул. *****, телефон: *****, ел. поща: *****, чрез адв. А. Л. В. - член на САК, с личен № *****, да предаде на **Ц. Г. А.**, ЕГН *****, съд.адр.: гр. София, ул. *****, № 99, ет. 8, офис 14/15, чрез адв. С. К. - ДАК, владението върху описания недвижим имот: **АПАРТАМЕНТ № 8 (осем), находящ се в гр. София, Столична община, район Искър, ж.к. „******* (четиридесет и осем), **вход А, етаж II (втори), състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, с площ от 59,50** (петдесет и девет цяло и петдесет стотни) **м²**, при съседни съгласно документ за собственост: изток - тревна площ, запад - улица, север - държавен апартамент седми, К., юг - апартамент от вход Б, отгоре - държавен апартамент дванадесети, С., отдолу - собствен апартамент четвърти, Ц., заедно с прилежащото към апартамента ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 60 (шестдесет), с площ от 5,53 (пет цяло и петдесет и три стотни) **м²**, при съседни: коридор, улица, собствено мазе номер петдесет и девет, Г. и собствено мазе номер шестдесет и първо, В., заедно с 0.896 % (нула цяло и осемстотин деветдесет и шест хилядни върху сто) ид.ч. от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, който апартамент съгласно схема № 15 - 855155/07.08.2022г., изд. от СГКК - гр. София, съставлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 68134.1500.2447.1.8 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и петстотин точка две хиляди четиристотин четиридесет и седем точка едно точка осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 - 27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект, е от 04.08.2022г., с адрес на самостоятелния обект: гр. София, район Искър, ж.к. „*****, (четиридесет и осем), вход *****, (две), апартамент № 8 (осем), който самостоятелен обект се намира на етаж 2 (две) в сграда с идентификатор № 68134.1500.2447.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и петстотин точка две хиляди четиристотин четиридесет и седем точка едно), с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, която сграда е разположена в поземлен

имот с идентификатор № 68134.1500.2447 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и петстотин точка две хиляди четиристотин четиридесет и седем), с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1 (едно), с посочена в документа площ: 59,50 (петдесет и девет цяло и петдесет стотни) м², с прилежащи части: изб. пом. № 60 (шестдесет), с площ от 5,53 (пет цяло и петдесет и три стотни) м² и 0.896% (нула цяло и осемстотин деветдесет и чест хилядни върху сто) ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата, а именно: на същия етаж: 68134.1500.2447.1.29, и 68134.1500.2447.1.7, под обекта: 68134.1500.2447.1.4, над обекта: 68134.1500.2447.1.12, стар идентификатор: няма.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, **Р. Х. М.**, ЕГН *****, гр. София, ж.к. „****“, съд.адр.: гр. София бул. **** телефон: ****, ел. поща: **** чрез адв. А. Л. В. - член на САК, с личен № ****, да заплати на **Ц. Г. А.**, ЕГН ****, съд.адр.: гр. София, ул. **** № **** офис 14/15, чрез адв. С. К. - ДАК, сумата от **5 000 (пет хиляди) лева**, сторени деловодни разноси.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____