

РЕШЕНИЕ

№ 126

гр. Кнежа, 11.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КНЕЖА, I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Пламен Г. Тодоров

при участието на секретаря Красина М. Давидова
като разгледа докладваното от Пламен Г. Тодоров Гражданско дело №
20231430100023 по описа за 2023 година

и за да се произнесе взе предвид следното :

М. М. С., с ЕГН*****, с постоянен адрес: обл.Пл., общ.Кн., гр.Кн., ул. „****“ №*** и **М. Й. С., с ЕГН******* с постоянен адрес: обл.Пл., общ. Кн., гр.Кн., ул. „****“ №*** и двамата чрез адв.С. Б. - Адвокатска колегия-Пл., със служебен адрес: обл.Пл., общ.Ч. бр., гр.Ч. бр., ул. „****“ №* са предявили **против К. М. Й., с ЕГН*******, с постоянен адрес: обл.Пл., общ.Кн., гр.Кн., ул. „****“ №** иск с правно осн.чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД във връзка с чл. 69, ал.2 от ЗН и чл.26, ал.2, пр. 3 от ЗЗД и чд.390 и сл. ГПК с цена на иска: **17724,00 лв.**

Ишците твърдят, че с договор за доброволна делба на съсобствени имоти от **24.11.2020г.**, сключен с нотариална заверка на подписите с рег.№ 3827 от **24.11.2020г.** на нотариус с рег.№ 671 на Нотариалната камара ишците М. С. и М. С. и ответницата К. Й. са извършили подялба на притежаваните от тях в съсобственост недвижими имоти, а именно:

1.Поземлен имот с идентификатор 37376.1001.2379 по КККР на гр.Кн., одобрени със Заповед №РД-18-1431/07.08.2018г.на Изпълнителния директор а АГКК, с административен адрес: обл.Пл., общ. Кн., гр.Кн., ул. „****“ №**, с площ 635кв.м., трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**; начин на трайно ползване: **Ниско застрояване**(до 10м.), при съсед: 37376.1001.2378; 37376.1002.5066; 37376.1001.4124; 37376.1001.5088; 37376.1001.2376 и 37376.1001.2377, ведно със сградите построени и разположени в поземления имот, а именно: **1) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.1**, със застроена площ от 93кв.м., брой етажи: 1; предназначение: **Жилищна сграда-еднофамилна**; **2) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.2**, със застроена площ от 32 кв.м., брой етажи: 1; предназначение: **Постройка на допълващо застрояване**;

3) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.3, със застроена площ от 27кв.м., брой етажи: 1; предназначение: **Постройка на допълващо застрояване**, с отразен в договора размер на данъчната оценка от **13674,50лв.** и **Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.2167** по КККР на гр.Кн., одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК, с административен адрес; обл. Пл., общ.Кн., гр.Кн., ул. „****“ №*, с площ 700кв.м., трайно предназначение на територията:

Урбанизирана;начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**,при съседни: 37376.1002.2166; 37376.1002.2172; 37376.1002.2170; 37376.1002.535; 37376.1002.5140 с отразен в договора размер на данъчната оценка от **4049,50 лв.**

Ищците описват,че съгласно предвиденото в договора,собствеността върху посочените недвижими имоти е била разпределена в два дяла, като те са станали изключителни собственици на **-ДЯЛ ПЪРВИ - Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.2167 по КKKP на гр.Кн.,**одобри с Заповед №РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК, с административен адрес:обл.Пл., общ.Кн.,гр.Кн.,ул.“****”№*,с площ **700кв.м.**,трайно предназначение на територията:**Урбанизирана**;начин на трайно ползване:**Незастроен имот за жилищни нужди**,при съседни: 37376.1002.2166; 37376.1002.2172;37376.1002.2170; 37376.1002.535; 37376.1002.5140 на стойност **4049,50лв.**,а ответницата е станала изключителен собственик на **ДЯЛ ВТОРИ- Поземлен имот с идентификатор 37376.1001.2379 по КKKP на гр.Кн.,**одобри с Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК, с административен адрес:обл.Пл.,общ.Кн.,гр.Кн.,ул.“****” № **,с площ 635кв.м.,с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**;начин на трайно ползване:**Ниско застрояване** (до 10м.), при съседни:37376.1001.2378;37376.1002.5066;37376.1001.4124; 37376.1001.5088; 37376.1001.2376 и 37376.1001.2377 ведно със сградите построени и разположени в поземления имот,а именно:**1) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.1**,със застроена площ от 93 кв.м., брой етажи: 1; предназначение: **Жилишна сграда -еднофамилна**; **2) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.2**,със застроена площ от 32кв.м., брой етажи:1;предназначение:**Постройка на допълващо застрояване**;**3) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.3**,със застроена площ от 27 кв.м.,брой етажи:1;предназначение:**Постройка на допълващо застрояване**,с отразен в договора размер на данъчната оценка от **13674,50 лв.**

Ищците изтъкват,че в клаузите на договора за доброволна делба **не е предвидено уравниване на дяловете между съделителите**, като резултат на това,ответницата е получила дял на стойност три пъти надвишаващ стойността на дела получен от тях.Според ищците така извършената доброволна делба е била извършена в противоречие на изискванията на чл.69 от Закона за наследството,поради което считат,че **сключения договор е нищожен**,тъй като уравнение на дяловете не е извършено,като по този начин **не е спазена предвидената в чл.18 от ЗЗД нотариална форма за дарение на недвижим имот.**

Ищците изтъкват,че **договорът за доброволна делба представлява самостоятелен вид договор**,целта на който е **всеки съсобственик да получи реален дял от съсобственото имущество**,срещу което останалите съсобственици също при възможност да получат такъв реален дял,максимално близък по стойност на стойността на дела им в съсобствеността,което следва от нормата на **чл.69,ал.2 от ЗН**,според която **при делбата всеки сънаследник може да иска своя дял в натура, доколкото това е възможно,като неравенството в дяловете се изравнява с пари или имот.**Ищците считат,че така обективизираното в процесния договор за доброволна делба съглашение между съделителите **противоречи на разпоредбата на чл.69,ал.2 от ЗН** и на законоустановеното правило всеки съделител да получи дела си в натура или да получи парично уравнение.Ищците считат,че в нарушение на закона не са получили парично уравнение на дела си.Те изтъкват,че **разпоредбата на чл.69,ал.2 от ЗН не изключва принципа на свобода на договарянето**, доколкото договорът за доброволна делба се доближава по своята правна характеристика до спогодбата, уредена в **чл.365 от ЗЗД**, но считат,че разпоредбата е задължителна що се отнася до това,че **всеки съсобственик трябва да получи дял в натура или пари**, като не допуска никой от съсобствениците да не получи нищо. Според ищците договорът за доброволна делба страда от порока **нищожност** по смисъла на чл.26,ал.1 пр.1 от ЗЗД,като **противоречащ на повелителна законова разпоредба -чл.69 ал.2 от ЗН.**

Според ищците **правните последици на процесното съглашение са еквивалентни на извършено дарение в полза на ответницата** по делото,но дарението е едностранна формална сделка и в този смисъл за същата **не е спазена предвидената в чл.18 от ЗЗД**

нотариална форма, което обуславя и порока нищожност по смисъла на чл.26,ал.2,пр.3 от ЗЗД. Изтъква се,че предвидената в чл.35,ал.1 от ЗС облекчена форма - **писмен договор с нотариално заверени подписи,**се отнася само за договори за доброволна делба на недвижими имоти, а не и за договори за дарение на такива имоти като /в този смисъл Решение №762/28.11.2002г. на ВКС по гр.д.№39/2002г.,I г.о.;Решение №196/02.06.2003г. на ВКС по гр.д. № 45/2003г., 5-членен с-в, Iг. о.; Решение №40/04.03.2014г. на ВКС по гр.д. №5600/2013г.,I г.о. - постановени по реда на чл.290 от ГПК/.

Ищците твърдят,че отделно от изложеното,съгласно изложеното в мотивите на **ТР№3/2013г. на ОСГК на ВКС** „Договорът за доброволна делба представлява самостоятелен вид договор,целта на който е **всеки съсобственик да получи реален дял от съсобственото имущество, доколкото това е възможно, срещу което и останалите съсобственици при възможност получават такъв реален дял, максимално близък по стойност на стойността на дела им в съсобствеността.**Акцентираща се ,че ако всеки от съсобствениците получи реален дял,съответстващ на стойността на дела му в съсобствеността или при минимално несъответствие е постигнато съгласие за уреждане на отношенията,допълнително уравнение на дяловете не е необходимо.Според ищците,ако обаче стойността на получения от някой от съсобствениците реален дял значително се различава от стойността на дела му в съсобствеността,договорът за доброволна делба,респ, съдебната делба-спогодба, следва да съдържа и клауза за начина,по който се извършва уравниването. Ищците изтъкват,че законът не установява императивно изискване за вида на дължимото уравнение при постигнато съгласие между съсобствениците за доброволно поделение на съсобствено имущество с договор за доброволна делба или съдебна делба-спогодба, макар в чл.69,ал.2 от ЗН да е предвидено,че неравенството в дяловете при делбата се изравнява с пари или имот.Ищците са представили като писмено доказателство Договор за доброволна делба на недвижими имоти от 24.11.2020г.като освен това искат от съда да допусне при режим на довеждане двама свидетели,които да установят действителната воля на страните по сделката и причината за липса на уравниване на дяловете на съделителите,но такива не бяха доведени за разпит по делото.

Въз основа на изложеното ищците искат от съда да постанови решение,с което да обяви за нищожен Договор за доброволна делба на недвижими имоти от 24.11.2020г. на Поземлен имот с идентификатор 37376.1001.2379 по КККР на гр.Кн., одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК , с административен адрес:обл.Пл.,общ.Кн.,гр.Кн.,ул.“**“№**,с площ 635кв.м.,трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**;начин на трайно ползване: **Ниско застрояване** (до 10 м.), при съсед:37376.1001.2378; 37376.1002.5066; 37376.1001.4124; 37376.1001.5088; 37376.1001.2376 и 37376.1001.2377 ведно със сградите построени и разположени в поземления имот,а именно:1)**СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.1**, със застроена площ от 93 кв.м., брой етажи:1; предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**; 2) **СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.2**,със застроена площ от 32кв.м.,брой етажи:1;предназначение: **Постройка на допълващо застрояване**; 3) **СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.3**,със застроена площ от 27 кв.м.,брой етажи:1;предназначение: **Постройка на допълващо застрояване и Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.2167 по КККР на гр.Кн.,одобрени със Заповед №РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК,с административен адрес:обл.Пл., общ.Кн.,гр.Кн.,ул.“****“№*,с площ 700кв.м.,трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**;начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**,при съсед:37376.1002.2166; 37376.1002.2172; 37376.1002.2170; 37376.1002.535; 37376.1002.5140.****

Направено е особено искане от ищците поради това,че съществува реална опасност при приключване на делото,съответно при уважаване на исковата ми претенция да бъде невъзможно реализирането на правата им или да се затрудни осъществяването на тези права,съдът да допусне обезпечение на исковата им претенция при условията на чл.390 от ГПК., като считат за подходяща обезпечителна мярка е налагане на възбрана върху

Поземлен имот с идентификатор 37376.1001.2379 по КККР на гр. Кн.,одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК, с административен адрес:обл. Пл., общ.Кн., гр. Кн.,ул.“****”№**,с площ 635кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.), при съсед: 37376.1001.2378; 37376.1002.5066; 37376.1001.4124; 37376.1001.5088; 37376.1001.2376 и 37376.1001.2377 ведно със сградите построени и разположени в поземления имот, а именно: 1) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.1, със застроена площ от 93 кв.м., брой етажи: 1; предназначение: Жилищна сграда -еднофамилна; 2} СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.2, със застроена площ от 32 кв.м., брой етажи: 1; предназначение: Постройка на допълващо застрояване; 3) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.3, със застроена площ от 27 кв.м., брой етажи: 1; предназначение: Постройка на допълващо застрояване и Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.2167 по КККР на гр. Кн., одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК, с административен адрес: обл. Пл., общ. Кн., гр. Кн., ул. Шабла № 6, с площ 700 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, при съсед: 37376.1002.2166; 37376.1002.2172; 37376.1002.2170; 37376.1002.535; 37376.1002.5140.

Ишците освен това искат от съда да им присъди сторените в производството разноси,в това число-държавна такса и адвокатско възнаграждение. Ищцовата страна е приложила към исковата си молба екземпляр от исковата молба,ведно с приложенията за ответната страна;договор за правна помощ и съдействие и пълномощно; документ за платена държавна такса.

По делото са представени от ищцовата страна следните **писмени доказателства**:

- 1.копие от Договор за доброволна делба на съсобствени имоти от 24.11.2020г. с нотариална заверка на подписите;
- 2.копие от Договор за правна помощ и адв.пълномощно от 08.01.2023г.;
- 3.копие от разписка за внесена д.т. от 179,99лв.;
- 4.копие от Удостоверение за данъчна оценка №6511010148/23.01.2023г. на общ.Кн.;
- 5.копие от договор за правна защита и съдействие от 20.03.2023г.;
- 6.копие от служебна бележка с Изх. №9400-458/03.04.2023г. на общ.Кн.,че лицето **К. Н. Б.,с ЕГН******* от гр.Кн.,ул.“****”№** е използвал социална услуга „Домашен социален патронаж“ за периода от 01.01.2017г. до 02.03.2020г. и
- 7.Списък с разноси по чл.80 от ГПК в общ размер на 1394,96лв.

С определение №40/31.01.2023г. ,постановено по Гр.д.№23/2023г. по описа на РС-Кн.,съдът е отказал да допусне обезпечение на иска на ишците по изложени там съображения.

Ответницата чрез адв.С.Ч. от АК-Пл. е подала писмен отговор на исковата молба в законния срок по ГПК,от чиито съдържания е видно,че оспорва исковата претенция и развива доводи и аргументи,че сключения между страните договор за доброволна делба не противоречи на закона и морала и отговора на постигнатото между тях съгласие за разпределението им. Ответната страна иска от съда да отхвърли исковата претенция на ишците като неоснователна и недоказана.

Ответната страна е направила искане за допускане до разпит по делото на двама свидетели във връзка със сключения между страните договор за доброволна делба на процесните имоти.Съответно в предоставения от съда 7-мо дневен срок е представена писмена защита от ответната страна,в която поддържа и аргументира тезата си,която е изложила в отговора на исковата молба.

Ишците са направили разноси от общо **1394,96лв./**хиляда триста деветдесет и четири лева и деветдесет и шест ст./,от които д.т. от 177,24лв.,д.т. за вписване на исковата молба от 17,72лв. и по 600лв. или общо 1200лв. адвокатско възнаграждение.

Ответницата е направила разноси от общо 1000лв./хиляда лева/ за адвокатско възнаграждение.

По делото се проведеха общо 3бр. о.с.з. на 04.04.2023г.,на 13.06.2023г. и на 19.09.2023г. ,за които страните са били редовно призовани.

Ищцовата страна чрез процесуалния си представител адв.Св.Б. с писмено становище поддържа исковата си претенция и развива доводи и аргументи за уважаването ѝ.

Ответницата лично и чрез процесуалната си представителка адв.С.Ч. от АК-Пл. поддържа отговора на исковата молба,оспорва исковата претенция по основание и размер като иска от съда да отхвърли изцяло същата като неоснователна и недоказана и да ѝ присъди направените деловодни разноси.

По делото се представиха допълнително от ищцовата страна следните **писмени доказателства във връзка с предмета на производството:**

- 1.Удостоверение за данъчна оценка №*****/25.04.2023г.на общ.Кн.;
- 2.Удостоверение за данъчна оценка №6511010148/23.01.2023г.на общ.Кн.;
- 3.Скица на поземлен имот №15-454190-28.04.2023г.на СГКК-гр.Пл.;
- 4.Скица на поземлен имот №15-454192-28.04.2023г.на СГКК-гр.Пл.;
- 5.Скица на сграда №15-454197-28.04.2023г. на СГКК-гр.Пл.;
- 6.Скица на сграда №15-454200-28.04.2023г. на СГКК-гр.Пл. и
- 7.Скица на сграда №15-454204-28.04.2023г. на СГКК-гр.Пл..

По делото бяха разпитани доведените от ответната страна **свидетели: Л. П. Б. и Ст. Ив. Ш..**

Видно от **показанията на св.Л. Б.**,обективирани в протокол от о.с.з. от 19.09.2023г.-лист 2,3 и 4, тази свидетелка е далечна роднина на ищцата и ответницата по майчина линия и ги познава отдавна над 10г.

Свидетелката Б. каза,че е съседка на ответницата в гр.Кн. като живее на адреса гр.Кн.,ул. "****" от 31г.,откакто е омъжена.Свидетелката разказа пред съда,че ответницата е дошла с бившия си съпруг след смъртта на баба си Н. при дядо си К. на адреса в гр.Кн.,ул. "****"№** преди около 15г. Свидетелката посочи ,че баба Н. и дядо К. са били родителите на майката на ищцата и ответницата, като с тях се е познавала и са били в близки отношения и **е чувала приживе да говорят ,че имота ще остане за тази от внучките им,която догледа останали от тях.**След смъртта на баба Н.,свидетелката посочи ,че **е чувала и от останалия дядо К. същото като за него се е грижила да смъртта му ответницата К..**

Според свидетелката Б.,майката на ищцата М. и на ответницата К. знае това,че имота на баба Н. и дядо К. остава за ответницата К.,което **се знае и от ищцата М.,**а другата къща остава за ищцата М..Свидетелката разказа подробно ,че след смъртта на баба Н. за дядо К. се е грижила ответницата К.,която го е гледала,осигурявала му е дрехи,лекарства,храна и грижи като при нужда и е помагала ,когато К. се е налагало да отсъства от града.Свидетелката посочи ,че **ответницата е правила ремонт на къщата и на кухнята ,в която е живял дядо К. със собствени средства и е полагала всички необходими грижи за дядо си К..**Освен това посочи ,че **редом с двете си деца е помагала на сестра си като е гледала и нейните две деца.**Свидетелката каза ,че не знае майката П. и ищцата М. да са се грижили за дядо К. докато е бил жив ,но ги е виждала да идват да го виждат и никои от тях не е имал претенции за имота на дядо К. и баба Н.. Свидетелката Б. разказа ,че след като се разболял **дядо К. е бил на едно място за повече от година като за него по това време се е грижила ответницата К.,**която не е наемала човек затова включително,когато се е налагало го е карала на болница. Според свидетелката **ищцата не е имала претенции към ответницата К. за имота преди завеждане на делото и са били в добри отношения по между си,но след това са в обтегнати отношения като ответницата се е разболяла от**

притеснение. Свидетелката Б. каза ,че не е виждала ищцата М. и майка им П. да са идвали и да са искали от ответницата К. да напусне имота след смъртта на дядо К..

Видно от показанията на св.Стоян Шиндарски, обективирани в протокол от о.с.з. от 19.09.2023г.-лист 4 и 5,свидетелят каза,че познава М.,П. и К.,с които са от гр.Кн..Този свидетел каза ,че с ответницата К. са от един квартал в гр.Кн. в момента и е ходил да работи по къщата,където е живяла с дядо си К..Свидетелят разказа ,че той е закупил къща срещу имота,в който живее ответницата К. в гр.Кн. на същата ул.,****“ преди около 4г .но и преди това е ходил да работи в нейния имот.Свидетелят каза,че **първоначално дядото на ответницата К. е бил в движение ,но след това се разболял и е легнал на едно място като от него знае ,че който го гледа за него ще бъде къщата.**Свидетелят каза,че е чул от дядо К. ,че К. добре си прави ремонт на къщата ,тъй като същата ще остане за нея като ставало дума за същия имот на ул.“****“.Този свидетел каза ,че не знае никой друг вкл.М. и П. да са имали претенции за имота и да са имали спорове с ответницата за него. Свидетелят посочи ,че **П. и М. не са идвали да помагат ,когато е правен ремонт на къщата като само К. е участвала с пари и труд.**Свидетелят каза,че след смъртта на дядо К. ответницата К. не е продължила ремонта ,тъй като той не е имал възможност да го извърши.

Съдът счита свидетелските показания на св.Л. Б. и св.Ст. Ив. Ш. за незаинтересовани,достоверни,обективни и непротиворечащи по между си и със събраните по делото писмени доказателства на страните,поради което им дава вяра изцяло.

След като се запозна със събраните по делото доказателства по отделно и съвкупно,съдът **счита за установено от фактическа страна следното:**

Между страните по делото е налице гражданско-правен спор относно това,че ищите са получили близо три пъти по-малък по данъчна оценка дял от ответницата без парично или имотно уравнение при сключения **Договор за доброволна делба на съсобствени имоти от 24.11.2020г., сключен с нотариална заверка на подписите с рег.№ 3827 от 24.11.2020г. на нотариус с рег, № 671 на Нотариалната камара ,с който са извършили подялба на притежаваните от тях в съсобственост недвижими имоти,а именно:**

1.Поземлен имот с идентификатор 37376.1001.2379 по КККР на гр.Кн., одобрени със Заповед №РД-18-1431/07.08.2018г.на Изпълнителния директор а АГКК,с административен адрес: обл.Пл.,общ. Кн., гр.Кн.,ул.“***“№**,с площ 635кв.м.,трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**;начин на трайно ползване: **Ниско застрояване**(до 10м.),при съседни: 37376.1001.2378;37376.1002.5066; 37376.1001.4124; 37376.1001.5088; 37376.1001.2376 и 37376.1001.2377,ведно със сградите построени и разположени в поземления имот,а именно: **1) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.1,сътс застроена площ от 93кв.м.,брой етажи: 1; предназначение:Жилищна сграда-еднофамилна;2)СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.2, със застроена площ от 32 кв.м., брой етажи:1;предназначение:Постройка на допълващо застрояване;****

3) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.3, със застроена площ от 27кв.м.,брой етажи:1;предназначение:Постройка на допълващо застрояване,с отразен в договора размер на данъчната оценка от 13674,50лв. и Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.2167 по КККР на гр.Кн., одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК,с административен адрес; обл. Пл., общ.Кн.,гр.Кн.,ул.“***“№*,с площ 700кв.м., трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**;начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**,при съседни: 37376.1002.2166; 37376.1002.2172; 37376.1002.2170; 37376.1002.535; 37376.1002.5140 с отразен в договора размер на данъчната оценка от 4049,50 лв.**

Ищите сочат,че съгласно предвиденото в договора,собствеността върху посочените недвижими имоти е била разпределена в два дяла, като те са станали изключителни собственици на **-ДЯЛ ПЪРВИ - Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.2167 по КККР на гр.Кн.,одобрени със Заповед №РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК, с административен адрес:обл.Пл., общ.Кн.,гр.Кн.,ул.“*****“№*,с площ**

700кв.м.,трайно предназначение на територията:**Урбанизирана**;начин на трайно ползване:**Незастроен имот за жилищни нужди**,при съседни: 37376.1002.2166; 37376.1002.2172;37376.1002.2170; 37376.1002.535; 37376.1002.5140 на стойност **4049,50лв.**,а ответницата е станала изключителен собственик на **ДЯЛ ВТОРИ- Поземлен имот с идентификатор 37376.1001.2379 по КKKP на гр.Кн.**,одобри с Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния директор а АГКК, с административен адрес:обл.Пл.,общ.Кн.,гр.Кн.,ул.“****“ № **,с площ 635кв.м.,с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**;начин на трайно ползване:**Ниско застрояване** (до 10м.), при съседни:37376.1001.2378;37376.1002.5066;37376.1001.4124; 37376.1001.5088; 37376.1001.2376 и 37376.1001.2377 ведно със сградите построени и разположени в поземления имот,а именно:**1) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.1**,със застроена площ от 93 кв.м., брой етажи: 1; предназначение: **Жилищна сграда -еднофамилна**; **2) СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.2**,със застроена площ от 32кв.м., брой етажи:1;предназначение:**Постройка на допълващо застрояване**;3) **СГРАДА с идентификатор 37376.1001.2379.3**,със застроена площ от 27 кв.м.,брой етажи:1;предназначение:**Постройка на допълващо застрояване**,с отразен в договора размер на данъчната оценка от **13674,50 лв.**

Според ищците в клаузите на договора за доброволна делба **не е предвидено уравниване на дяловете между съделителите**, като резултат на това,**ответницата е получила дял на стойност три пъти надвишаващ стойността на дела** получен от тях.

Ищците считат ,че така извършената доброволна делба е била извършена в противоречие на изискванията на чл.69 от Закона за наследството,поради което считат **сключения договор е нищожен**,тъй като уравнение на дяловете не е извършено и по този начин **не е спазена предвидената в чл.18 от ЗЗД нотариална форма за дарение на недвижим имот.**

Според ищците така обективизираното в процесния договор за доброволна делба съглашение между съделителите **противоречи на разпоредбата на чл.69,ал.2 от ЗН** и на законоустановеното правило всеки съделител да получи дела си в натура или да получи парично уравнение като в нарушение на закона не са получили парично уравнение на дела си.

Според ищците **разпоредбата на чл.69,ал.2 от ЗН не изключва принципа на свобода на договарянето**,доколкото **договорът за доброволна делба се доближава по своята правна характеристика до спогодбата**,уредена в чл.365 от ЗЗД,но считат,че разпоредбата е задължителна що се отнася до това,че **всеки съсобственик трябва да получи дял в натура или пари**, като не допуска никой от съсобствениците да не получи нищо. Според тях сключения с ответницата договорът за доброволна делба страда от порока нищожност по смисъла на чл.26,ал.1 пр.1 от ЗЗД,като **противоречащ на повелителна законова разпоредба -чл.69 ал.2 от ЗН.**

Според ищците **правните последици на процесното съглашение са еквивалентни на извършено дарение в полза на ответницата** по делото,но дарението е едностранна формална сделка и в този смисъл за същата не е спазена **предвидената в чл.18 от ЗЗД нотариална форма**, което обуславя и порока нищожност по смисъла на чл.26,ал.2,пр.3 от ЗЗД. Изтъква се от ищците,че предвидената в чл.35,ал.1 от ЗС облекчена форма - **писмен договор с нотариално заверени подписи**,се отнася само за договори за доброволна делба на недвижими имоти, а **не и за договори за дарение на такива имоти** като/в този смисъл Решение №762/28.11.2002г. на ВКС по гр.д.№39/2002г.,I г.о.;Решение №196/02.06.2003г. на ВКС по гр.д. № 45/2003г., 5-членен с-в, 1г. о.; Решение №40/04.03.2014г. на ВКС по гр.д. №5600/2013г.,I г.о. - постановени по реда на чл.290 от ГПК/.

Въз основа на изложеното,съдът стигна до следните си правни изводи: Всеки гражданско правен спор има **1.елементи/форма,вид,страни и предмет/,2.съдържание/какво точно се оспорва изцяло или частично/ и 3.последици за страните** по него/какво се цели с представянето му пред съда за решаване/. Смесването на елементи от различни по

вид, форма и предмет, но **близки по правни последици** договорни или извън договорни отношения е допустимо само и единствено ,ако е предвидено от закона или при извършване на правно тълкуване и то при наличието на липса на изрична правна уредба. Когато е налице изрична правна уредба е задължително прилагането ѝ по отношение на правния спор.

Предвид това всеки гражданско-правен спор следва да бъде прецеизиран по своята същност. В контекста на изложеното ,според съда в случая е **налице гражданско-правен спор между страните по сключен между тях договор за доброволна делба на два имота в регулацията относно липсата на парично или имотно уравнение на ищите от ответницата там.**

Съгласно чл.365 от ЗЗД:

„Чл.365.С договора за спогодба страните прекратяват един съществуващ спор илиизбягват един възможен спор, като си правят взаимни отстъпки.

С взаимните отстъпки могат да се създадат, да се изменят или да се погасят и правоотношения които не са били предмет на спора. В такъв случай прехвърлянето на тия права се извършва в определената за това форма.“

Съгласно чл.35 от ЗС

„Чл.35.(Ал.1,изм.-ДВ,бр.33 от 1996г.) Доброволната делба на движими вещи на стойност над 50 лв.,както и на недвижими имоти трябва да бъде извършена писмено с нотариално заверени подписи

Когато в делбата участват недееспособни или отсъстващи, необходимо е предварително разрешение на районния съд.

(Ал. 3, отм. - ДВ, бр. 31 от 1990 г.)“.

Съгласно чл.69 от ЗН :

„Чл.69.(1)Наследникът може да поиска винаги делба,макар да има противно разпореждане от наследодателя.

(2)Всеки наследник може да иска своя дял в натура, доколкото това е възможно. Неравенството на дяловете се изравнява с пари. Имотите, които не могат да се поделят удобно, се изнасят на публична продан.

(3)Наследникът -земеделец-стопанин, който живее във или близо до населеното място,където се намират наследствените непокрити недвижими имоти, за да допълни притежаваната от него земя до размер на средния тип частно трудово земеделско стопанство, може да изкупи от останалите сънаследници, които не живеят в същото населено място или близо до него или пък не се занимават със земеделие, падналите им се в дял непокрити недвижими имоти.“

Съгласно нормата на чл.26 от ЗЗД :

„Чл. 26. (Ал.1 изм. - ДВ, бр. 12 от 1993 г.)Нищожни са договорите, които противоречат на закона или го заобикалят,както и договорите,които накръняват добрите нрави, включително и договорите върху неоткрити наследства.

Нищожни са и договорите, които имат невъзможен предмет, договорите, при които липсва съгласие,предписана от закона форма,основание,както и привидните договори.Основанието се предполага до доказване на противното.“

Изложеното е в насока,че сключения между страните договор за доброволна делба на два имота в регулацията **съответства по вид и форма на законовите изискване за такъв договор.**

Накръняване на добрите нрави по смисъла на закона е налице когато се нарушава правен принцип,който може и да не е законодателно изрично формулиран,но спазването му е проведено чрез създаване на други разпоредби,част от действащото право.Такива са принципите на справедливостта в гражданските и търговските взаимоотношения и на предотвратяване на несправедливото облагодетелстване. Законодателят придава значимост на нарушението на добрите нрави с оглед защитата на обществените отношения като цяло, а не само поради индивидуалния интерес на конкретен правен субект. Като морални норми **добрите нрави нямат изрично правно описание**,но те като неписани норми съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Принципът на **справедливостта в гражданските правоотношения** изисква да се **закриля и защитава всеки признат от нормите на правото интерес** като се търси максимално съчетаване на интересите на отделните правни субекти. Съдът следва да следи за спазването на този принцип както при сключване на сделките,така и при тяхното

изпълнение като съобразява действието във всеки конкретен случай.

Първоинстанционният съд счита, че в разглеждания случай не са налице основанията за приемане, че атакувания от ищцовата страна **Договор за доброволна делба на съсобствени имоти от 24.11.2020г., сключен с нотариална заверка на подписите с рег.№ 3827 от 24.11.2020г. на нотариус с рег.№671 на Нотариалната камара**, с който страните са извършили доброволна подялба на притежаваните от тях в съсобственост недвижими имоти описани по-горе **не противоречи на закона и не го заобикаля, както и ненакърнява добрите нрави**, тъй като на съответната дата страните са се явили пред нотариус Г. Ив. с район на действие РС-Ор., с рег.№671 на НК, където в качеството си на съделители – съсобственици на недвижими имоти, придобити въз основа на Договор за покупко-продажба на наследствени права с рег.№3827, том V, акт 174 от 24.11.2020г. от регистъра на Г. Ив.-нотариус с рег.№671 на НК, с район на действие РС-Ор., надлежно вписан в РС-Кн. **са си поделили доброволно описаните два имота в регулация без каквито и да било уравнилия в пари или в имоти.**

Вероятната причина ответницата да получи съответния имот, в който е живяла заедно с дядо си К. е свързана с обстоятелството, че след смъртта на баба им Н. именно **ответницата К. е догледала и се е грижила за дядо си К. до смъртта му, включително последната повече от година, когато той е бил на едно място там. Справедливо и в съответствие с морала и добрите нрави е наследникът, който е догледал починалия наследодател да получи жилището, в което живее и се е грижил за него при доглеждането му.** По делото се събраха гласни доказателства от св.Б. и св.Шиндарски, че след смъртта на баба Н., която е била баба на ищцата М. и ответницата К., последната е дошла в имота в гр.Кн., ул. “****” №**, където **е догледала дядо им К.** като през това време **се е грижила за него, водила го е на болница, хранила го е, купувала му е лекарства, памперси и др.** Освен това **ответницата е извършила със собствени средства и личен труд ремонт на къщата и имота, в който е живяла с дядо си К.** Ответницата е помагала на майка си и на сестра си -ищцата М. като е гледала децата на ищцата редом със своите деца в дома на дядо си. Ищците са получили дял в съответствие на положените грижи за наследодателя дядо К. като в качеството си на съделители – съсобственици на недвижими имоти, придобити въз основа на Договор за покупко-продажба на наследствени права с рег.№3827, том V, акт 174 от 24.11.2020г. от регистъра на Г. Ив.-нотариус с рег.№671 на НК, с район на действие РС-Ор., надлежно вписан в РС-Кн. **доброволно са подписали** сключения с ответницата **Договор за доброволна делба на съсобствени имоти от 24.11.2020г., сключен с нотариална заверка на подписите с рег. № 3827 от 24.11.2020г. на нотариус с рег.№671 на Нотариалната камара** без да претендират каквото и да било уравниение в пари или имот. Видно от лист 5, изр.1 от сключения **Договор за доброволна делба на съсобствени имоти от 24.11.2020г., сключен с нотариална заверка на подписите с рег. № 3827 от 24.11.2020г. на нотариус с рег.№ 671 на Нотариалната камара** с този договор съделителите прекратяват съсобствеността върху описаните по-горе недвижими имоти като за в бъдеще никой от тях не може да има каквито и да е претенции по отношение на същите. Този договор е бил сключен между страните на 24.11.2020г. и е вписан на 24.11.2020г. с Вх.№2255, том 3, №157 на СВ при РС-Кн. като в съдържанието му освен двата имота са посочени и данъчните им оценки като е видно, че получения в дял имот от ищците е с данъчна оценка от **4049,50лв./**четири хиляди и четиридесет и девет лева и петдесет ст./, а получения в дял имот от ответницата е с данъчна оценка от **13674,50лв./**тринадесет хиляди шестотин седемдесет и четири лева и петдесет ст./, което е в насока, че страните са знаели за това несъответствие на получените от ищците в дял имот. Последното е в насока, че истинската воля на страните съделители по **Договор за доброволна делба на съсобствени имоти от 24.11.2020г., сключен с нотариална заверка на подписите с рег. № 3827 от 24.11.2020г. на нотариус с рег.№ 671 на Нотариалната камара** е била такава, **ищците да получат в дял имот с данъчна оценка от 4049,50лв./**четири хиляди и четиридесет и девет лева и петдесет ст./, а ответницата да получи в дял имота с данъчна оценка от **13674,50лв./**тринадесет хиляди шестотин седемдесет и четири лева и петдесет ст./ **без каквото и да е било парично или имотно**

уравнение.

Според съдебния състав е в противоречие с правната стабилността в Р.България след сключването и влизането в сила на договор за доброволна делба на 24.11.2020г. между страните в един по-косен момент -09.01.2023г. ищците да искат прогласяването на този договор за нищожен,тъй като получения от тях в дял имот е с близо три пъти по-ниска данъчна основа и не са получили парично или имотно уравнение при положение,че са знаели и са приели това при сключването му.

Според съда промяната на волеизявлението -изцяло или частично на която и да е от страните в един по-късен момент по вече сключен и влязъл в сила договор не води до нищожност на сключения договор,когато страните са били запознати с изтъкваните по-късно несъответствия на данъчните оценки на имотите,които са получили в дял и на липсата на парично или имотно уравнение,но въпреки това са го сключили.

Съгласно чл.20 от ЗЗД :

„Чл.20.При тълкуването на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните.Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността.“

Съответно,съгласно чл.20а от ЗЗД:

„Чл.20а.(Нов-ДВ,бр.12 от 1993г.)Договорите имат сила на закон за тези, които са ги сключили.

Договорите могат да бъдат изменени,прекратени,разваляни или отмененисамо по взаимно съгласие на страните или на основания,предвидени в закона.“.

Съобразно това предявения иск от ищците срещу ответницата е неоснователен и недоказан.Предвид изложеното,съдът следва да постанови съдебно решение,с което да отхвърли предявения от **М. М. С.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:обл.Пл.,общ.Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№*** и **М. Й. С., с ЕГН******* с постоянен адрес:обл.Пл.,общ. Кн.,гр.Кн.,ул. „****“ №*** против **К. М. Й.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:обл.Пл., общ.Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№** иск с правно осн.чл.26, ал.1,пр.1 от ЗЗД във връзка с чл. 69, ал.2 от ЗН и чл.26, ал.2, пр. 3 от ЗЗД и чд.390 и сл. от ГПК,с цена на иска:**17724,00 лв./седемнадесет хиляди седемстотин двадесет и четири лева/** като **неоснователен и недоказан.**

Да осъди **М. М. С.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:обл.Пл.,общ.Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№*** и **М. Й. С., с ЕГН******* с постоянен адрес:обл.Пл.,общ. Кн.,гр.Кн.,ул. „****“ №*** да заплатят солидарно на **К. М. Й.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:обл.Пл., общ.Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№** направените деловодни разноски в размер на **1000лв./хиляда лева/** за адвокатско възнаграждение.

Водим от горното,съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от **М. М. С.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:обл.Пл.,общ.Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№*** и **М. Й. С.,с ЕГН******* с постоянен адрес:обл.Пл.,общ. Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№*** против **К. М. Й.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:обл.Пл., общ.Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№** иск с правно осн.чл.26, ал.1,пр.1 от ЗЗД във връзка с чл. 69, ал.2 от ЗН и чл.26, ал.2, пр. 3 от ЗЗД и чд.390 и сл. отГПК с цена на иска:**17724,00лв./седемнадесет хиляди седемстотин двадесет и четири лева/** като **неоснователен и недоказан.**

ОСЪЖДА **М. М. С.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:обл.Пл.,общ.Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№*** и **М. Й. С., с ЕГН******* с постоянен адрес:обл.Пл.,общ. Кн.,гр.Кн.,ул. „****“ №*** да заплатят солидарно на **К. М. Й.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:обл.Пл., общ.Кн.,гр.Кн.,ул. „****“№** направените деловодни разноски в размер на **1000лв./хиляда лева/** за адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред ОС-Пл. в 14 дневен срок от съобщението

на страните,че е изготвено.

Съдия при Районен съд – Кнежа: _____