

РЕШЕНИЕ

№ 132

гр. Велики Преслав, 10.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ, III СЪСТАВ, ГО, в публично заседание на втори юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Соня Анг. Стефанова

при участието на секретаря ГЕРГАНА ПЛ. САВОВА
като разгледа докладваното от Соня Анг. Стефанова Гражданско дело № 20213610100285 по описа за 2021 година

В производството по настоящото дело съдът е сезиран с депозирани от А.. Х.. С.. срещу Т. М. К., Т. М. К. и С. А. М. субективно и обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК и чл. 33, ал. 2 от ЗС, за признаване за установено в отношенията между страните, че ищцата е собственик на $\frac{1}{2}$ ид.част от двуетажна жилищна сграда с таван, с площ от 80 кв.метра на всеки етаж и на тавана, жилищна пристройка към нея с площ от 30 кв.метра и навес с оградни стени на един етаж с площ от 20 кв.метра, намиращи се в УПИ IX-523 в кв. 6 по плана на село Я., общ. С., обл. Ш., направено е искане за отмяна на нотариален акт № 72, том VII, дело № 913/2020 год. на нотариус с рег. № 592 на НК, с район на действие РС – Велики Преслав в частта му касателно продажбата на $\frac{1}{2}$ ид.част от описаните сгради, на осн. чл.537, ал. 2 от ГПК както и за признаване правото на изкупуване на останалата $\frac{1}{2}$ ид.част от описаните сгради от С. А. М., по уговорените между прехвърлителя и приобретателя условия.

Ищцата излага, че с М.А. К. – наследодател на първите двама ответници, са бивши съпрузи, като бракът им бил сключен на 18.04.1966 год. и прекратен на 23.03.2015 год. Сочи, че преди сключване на брака, на 27.10.1964 год. М. закупил недвижим имот, представляващ парцел II-35 в квартал 29 по плана на с. Я., заедно с построената в него къща. Твърди, че описаният имот е идентичен с УПИ IX-523 в кв. 6 по плана на селото и поземлен имот с идентификатор 87429.27.523, представляващ земеделска земя извън границите на населеното място. Релевира, че няколко години след сключване на брака била съборена старата кирпичена къща, находяща се в имота и била построена нова двуетажна жилищна сграда с площ от по 80 кв.метра на всеки етаж, с използваем таван също с площ от 80 кв.метра, заедно с жилищна постройка към къщата с площ от 30 кв.метра и навес с оградни

стени на един етаж с площ от 20 кв.метра. Излага, че новите постройки попадат в УПИ IX-523 в кв. 6 по плана на селото, като счита, че доколкото същите са били построени по време на брака ѝ с М. К., то те са придобити от двамата съпрузи в режим на СИО. Релевира, че в началото на м.април 2021 год. научила от първите двама ответници, че бившият ѝ съпруг вероятно е продал целия недвижим имот, ведно с находящите се в него сгради на друго лице. В тази връзка твърди, че на 22.04.2021 год. извършила справка в Служба по вписванията и констатирала, че действително М. продал имота на третата ответница. Счита, че със сключения между бившият ѝ съпруг и третата ответница договор за покупко-продажба е нарушена нормата на чл. 30 от ЗС относно находящите се в имота сгради. Сочи, че на 27.04.2021 год. бившият ѝ съпруг починал, поради и което ищцата насочва претенцията си срещу законните му наследници. Доколкото счита, че е съсобственик на $\frac{1}{2}$ ид.част от построените в имота сгради, моли това обстоятелство да бъде признато за установено между страните. Моли, като последица от положителното произнасяне по установителната претенция, да бъде отменен нот.акт, в който е обективизирана покупко-продажбата, до размера на $\frac{1}{2}$ ид.част от сградите. Моли да бъде уважена претенцията ѝ с пр.осн чл. 33, ал. 2 от ЗС за изкупуване на останалата $\frac{1}{2}$ ид.част от процесните сгради срещу продажната цена, уговорена в договора, в размер на 5369,13 лева, платими на третата ответница в едномесечен срок от влизане в сила на решението. Моли да ѝ бъдат присъдени сторените съдебно-деловодни разноски.

В последното по делото съдебно заседание ищцата се явява лично и с процесуалния си представител като поддържа исковата молба и моли същата да бъде уважена.

В хода на производството съдът е констатирал, че първият ответник по делото Т. М. К.. е починал след депозиране на исковата молба като е оставил за свои наследници съпругата си и двете си деца - Г.. АД. К., ЕГН: ***** - съпруга, Т. Т. К., ЕГН: ***** - син и ЕЛ. Т. К., ЕГН: ***** – дъщеря. Съдът като е счел, че делото следва да се разгледа с участието на законните наследници на починалия ответник, ги е конституирал в производството на негово място, на осн. чл. 227 от ГПК.

В срока за отговор по чл. 131, ал. 1 от ГПК, наследниците на първия ответник, починал в хода на производството - Г.. АД. К., Т. Т. К.. и ЕЛ. Т. К., и вторият ответник Т.. М. К. депозират писмен отговор, в който заявяват, че намират исковата претенция за процесуално допустима, а по същество – основателна. Релевират, че процесната жилищна сграда в парцела е построена по време на брака на М. и ищцата. Сочат, че по време на строежа до построяване на новата жилищна сграда цялото семейство е живяло на квартира в селото. Релевират, че сградата е строена от съпрузите продължително време, тъй като не са разполагали с достатъчно финансови средства, за да довършат строителството по-бързо. Не оспорват, че ищцата е научила за покупко-продажбата на целия имот, ведно с построените в него сгради, на 22.04.2021 год., след извършена справка в имотния регистър.

В последното по делото съдебно заседание ответниците Г.. АД. К.. (лично и като пълномощник на сина си Т. Т. К., на осн. чл. 32, т. 2 от ГПК, съгласно представеното по делото пълномощно), ЕЛ. Т. К.. и Т.. М. К. се явява лично като поддържат отговора на исковата молба и молят исковата претенция да бъде уважена.

Третата ответница С. А. М. също е депозирала писмен отговор в законоустановения

срок, като намира исковете за неоснователни. Счита, че процесните сгради не са придобити от ищцата в режим на СИО. Релевира, че в бракоразводното производство самата ищца е заявила, че с бившия си съпруг нямали имущество – движимо или недвижимо, което са придобили в режим на СИО. Намира това изявление на ищцата за признание относно обстоятелството, че бившите съпрузи са нямали общо имущество, и моли съда да го вземе под внимание. Касателно исквата претенция с пр.осн. чл. 33, ал. 2 от СК ответницата категорично оспорва твърдението на ищцата, че за сделката била научила едва на 22.04.2021 год. като навежда твърдение, че А.С. разбрала за сделката още в началото на 2021 год., когато била информирана и дъщеря ѝ. Претендира разносните по делото.

В съдебно заседание третата ответница се явява лично и заедно с процесуалния си представител като поддържа депозирания от нея отговор и претендира отхвърляне на исквата претенция.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните писмени доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено следното от фактическа страна:

От представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 107, том V, дело № 1687 от 1964 год. по описа на съдия при Районен съд – Велики Преслав се установява, че М.А.ов К. е придобил собствеността върху следния недвижим имот: къща с дворно място от 1500 кв.метра, находящи се в село Я., за който имот съгласно плана на селото се отрежда парцел II-35 в квартал 29. Няма разногласие по въпроса, че имотът е придобит само от М. К. преди сключване на брака му с ищцата.

В приобщеното към материалите по делото удостоверение изх. № 15/18.08.2020 год., на община С. е отразено, че имотът, описан в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 107, том V, дело № 1687 от 1964 год., представляващ къща с дворно място от 1500 кв.метра, находящи се в село Я., за който имот съгласно плана на селото се отрежда парцел II-35 в квартал 29 е идентичен с УПИ IX-523 в квартал 6 по плана на село Я., общ. С., одобрен със заповед № 373 от 03.04.1967 год. и последно изменен със заповед № 387 от 15.07.2016 год. на Кмета на община С., с площ за УПИ: 850 кв.метра, за дв. пл. № 523: 856 кв.метра и включващо се собствено място от 812 кв.метра, и поземлен имот с идентификатор 87429.27.523 – вид територия: земеделска, начин на трайно ползване: нива в местност „П.С.“, с площ 552 кв.метра, по КККР за неурбанизираната територия на з-ще Я., общ. С., одобрена със заповед № РД-18-23/16.01.2020 год. на ИД на АГКК. В удостоверението е посочено още, че разликата в площта на имота се дължи на това, че с плана, одобрен със заповед № 373 от 03.04.1967 год., част от имота е изключен от регулационния план на село Я..

От приложената Скица изх. № 64/ 14.08.2020 год., изд. от Община С. се установява, че като собственик на процесния УПИ IX-523 в квартал 6 по плана на село Я., общ. С., с площ от 850 кв.метра, площ на дв.пл. №523: 856 кв.метра, включващо се собствено място 812 кв.метра, е вписан М.А.ов К.в.

Видно от Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7708000329/17.08.2020 год., изд. от общ. С., данъчната оценка на процесния имот ведно с построените в него сгради и постройки възлиза на 7852,40 лева.

Съгласно отразеното в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 72, том VII, рег. № 4317, дело № 913 от 2020 год. по описа на Нотариус С. Николов, рег. № 592 по Регистъра на НК, с район на действие Районен съд – Велики Преслав, М.А. К. е прехвърлил на третата ответница С. А. М. собствеността върху следния недвижим имот, находящ се в село Я., общ. С., обл. Ш., пл. „В.“ № 48, представляващ ДВОРНО МЯСТО от 1500 кв.метра, заедно с построените в него сгради: жилищна сграда на 2 етажа с маза и лятна кухня към нея, както и селскостопанска постройка, за който имот, съгласно плана на село Я., действащ към 1964 година е отреден парцел II-35 в квартал 29, при граници на имота: от север – улица, от изток – Х.Ю.Х., от запад – Д.Х. и от юг – река К., от който имот съгласно плана на село Я., общ. С., обл. Ш., одобрен със заповед № 373 от 03.04.1967 год., последно изменен със Заповед № 387/15.07.2016 год. на кмета на община С., са се образували 2 имота: УПИ с площ от 850 кв.метра, площ на дв. пл. № 523 – 856 кв.метра, с включващо се собствено място от 812 кв.метра, ведно с построените в него сгради, при граници: улица, УПИ Х-522, УПИ XIII-521,522; КВС и УПИ VIII-524 и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 87429.27.523, земеделска територия, начин на трайно ползване – нива, 6-та категория, находящ се в местността „П.С.то“, с площ от 552 кв.метра по КKKP за неурбанизираната територия на землището на село Я., общ. С., обл. Ш., одобрени със Заповед № РД-18-23/16.01.2020 год. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP, засягащо ПИ от 16.10.2020 год., с номер по предходен план: 000523, при съседи: ПИ с идентификатори: 87429.27.524, 87429.27.522 и 87429.888.9901.

Не е спорно между страните, че М.А.ов К.в и М.А. К. са имена на едно и също лице.

Между страните няма разногласие по въпроса, че с Решение № 76/17.04.2015 год., постановено по гр.д. № 109/2015 год. по описа на РС- Велики Преслав, е прекратен бракът между ищцата А.Х. К. и М.А. К., като ползването на семейното жилище, находящо се в село Я., общ. С., обл. Ш., пл. „В.“ № 48 е предоставено на съпруга, а на съпругата е възстановено предбрачното фамилно име С..

Няма спор, а и от приложеното удостоверение за наследници изх. № 26/28.04.2021 год., изд. от общ. С. става ясно, че М.А. К. е оставил като свои законни наследници своите деца Т. М. К., Т.. М. К..

Не е спорно, а и от представеното в настоящото производство удостоверение за наследници изх. № 2167/01.07.2021 год., изд. от общ. Ш. се установява, че починалият след депозиране на исковата молба ответник Т. М. К.. е оставил за свои наследници съпругата си Г.. АД. К.. и децата си Т. Т. К.. и ЕЛ. Т. К..

Ответната страна Т.. М. К. е изслушана по реда на чл. 176 от ГПК и на зададените ѝ от страните въпроси е посочила, че през последните 21 години живее в Република Т., но често идва в България, тъй като има къща. Излага, че за обстоятелството, че баща ѝ продал на С. имота с къщата в с. Я., разбрала някъде по средата или към края на март месец 2021 г., след проведен с майка ѝ (ищцата) телефонен разговор, но първоначално не повярвала. Сочи, че през този период се намирала в Т.. Разказва, че поради влошеното здравословно състояние на брат си се върнала в България в края на месец март 2021 год., за да му помогне. Сочи, че при завръщането си в България първо се свързала със С., за да я попита дали действително

баща й М. й е прехвърлил процесния имот, но последната не й дала конкретен отговор, а я насочила да говори с баща си М.. Ответницата Т.К. излага, че опитала да се свърже с баща си, но телефонът му бил изключен. След като успяла да се види с него на живо, той отрекъл да е прехвърлял имота на някого. Сочи, че едва на 22 април 2021 год., след направена справка установили, че баща им действително е продал имота на С.. На въпроса дали декември месец 2020 год. е била в България ответницата не можа да отговори с категоричност.

По делото са събрани гласни доказателства, посредством водените от ищцата и третата ответница С. А. М. свидетели.

Св. Осман А. К., брат на М. К. излага, че процесният имот е бил на техния дядо, който го прехвърлил с договор за покупко- продажба на М. преди последният да се ожени за ищцата. Сочи, че в имота имало стара кирпичена къща, състояща се от 3 стаи и маза, в която заживяло новосъздаденото семейство на М. и А.. Излага, че и двете им деца са се родили в тази къща. Разказва, че в началото на семейния им живот М. работил като учител и получавал малка заплата, но впоследствие с общи усилия и със заеми успели да построят нова къща на мястото на старата кирпичена жилищна постройка. Твърди, че по време на строежа семейството живяло в друга къща, находяща се в съседния двор. Въпреки, че е строителен работник, не могъл да помага активно при строежа, тъй като през периода 1971 год. – 1977 год. работил в Русия. Сочи, че след като се върнал през 1977 год. в България помогнал при измазването на новата къща и сложил фаянса в банята. Разказва, че около година по-късно съпрузите построили и голяма лятна кухня. Свидетелят заявява, че се носили слухове, че брат му продал имота на С., но след като го попитал дали това е вярно, М. категорично отрекъл. Твърди, че брат му не му е споделял да има здравословни оплаквания.

Св.А. М.ова заявява, че живее в селото през целия си живот и помни, че след като А. и М. се оженили заживели в старата къща на дядо им, в нея къща се родили и децата им. Спомня си, че съборили старата къща и започнали да строят нова на нейно място през 1974 год., като през периода на строежа живели в къща в съседния двор. Излага, че и ищцата е помагала при строежа като се сеща, че веднъж двете ходили заедно в Провадия с влака, откъдето закупили врати и прозорци за новата къща. Твърди, че по време на брака построили и лятна кухня отстрани на къщата. Сочи, че М. влязъл в болница, но не знае от какво е бил болен. Свидетелката заявява, че М. не й е споделял, че е прехвърлил имота. Сочи, че самата тя е чула, че имотът е бил прехвърлен 1-2 седмици преди смъртта на М..

Св. А. М.ова излага, че с третата ответница С. се запознала през 2021 год. Сочи, че живее в съседство с къщата на М.. Навежда твърдение, че на 21.02.2021 год. вечерта излязла до магазина и на връщане видяла през отворения прозорец на къщата на М., че внучка му Е. била при него и му се карала. Възпроизвеждайки дочутия разговор, свидетелката счита, че причината за кавгата била сключената между М. и С. сделка. Свидетелката разказва, че Е. питала дядо си защо е дал къщата на С., а той първоначално отрекъл да е давал къщата на когото и да било, а впоследствие заявил, че я е оставил на С.. М.ова заявява, че в цялото село имало слухове за извършената покупко-продажба още преди смъртта на М.. Свидетелката навежда твърдение, че преди смъртта на М. третата ответница се обадила на Т.ан по телефона по повод сделката. Сочи, че е присъствала на разговори между С., Т.ан и Т., които са се провели след смъртта на М., април месец 2021 год. Заявява, че от нейни комшии е чувала за намеренията на Е. да превърне процесния имот в къща за гости. Допълва, че не е чувала в селото да се говори, че А. знае за продажбата.

Св. А.К. излага, че познава ответницата С. от 7-8 години. Твърди, че през 2020 год., преди коледните празници, на 20 или 21 декември ответницата го поканила на банкет, по случай придобиване на процесния имот. Сочи, че по време на банкета, ответницата се свързала по телефона с Т.ан, за да я информира за придобиването на имота.

С оглед така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

По исковата претенция с пр. осн. чл. 124, ал. 1 от ГПК.

Наличието на правен интерес е абсолютна процесуална предпоставка за надлежното упражняване на всички видове претенции, но по отношение на установителните искове е изрично регламентирана от законодателя. В качеството им на субсидиарна форма на защита, тези искове са допустими само при условие, че степента на накърняване на спорното субективно право е с такъв интензитет, че същото би могло да бъде защитено само с внасянето на безспорност в отношенията. В случая, изхождайки от релевираните в обстоятелствената част на исковата молба твърдения, че ищцата е собственик на $\frac{1}{2}$ ид.част от описаните в исковата молба недвижими имоти, придобити в режим на СИО заедно с бившия ѝ съпруг М.А. К., настоящият състав приема, че за същата съществува правен интерес от избраната форма на защита. Същевременно, с оглед релевираното от третия ответник С.М. в отговора на искова молба оспорване на предявената искова претенция и като съобрази обстоятелството, че останалите ответници са наследници на покойния М.А. К., съдът намира, че именно ответниците са пасивно процесуално легитимирани по предявената претенция. Поради изложеното, настоящият съдебен състав приема, че положителният установителен иск с правно основание чл. 124 ГПК е предявен при наличието на правен интерес както от формата на защита, така и спрямо пасивно - процесуално легитимирани страни, с оглед на което същият е допустим и следва да бъде разгледан по същество.

Уважаването на предявения иск е обусловено от установяване от страна на ищцата при условията на пълно и главно доказване, че е собственик на $\frac{1}{2}$ ид.част от процесните сгради на твърдяното от нея основание – т.е. че сградите са построени по време на брака ѝ с прехвърлителя.

Съответно в тежест на ответника по делото е да установи всички наведени от него положителни правоизключващи и правопогасяващи възражения по исковете, от които черпи благоприятни за себе си правни последици. В случая, с оглед наведените възражения ответникът С.М. следва да опровергае презумпцията за съвместен принос по чл. 21, ал. 3 от СК.

Както вече беше отбелязано, между страните няма разногласие, че имотът, описан в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 107, том V, дело № 1687 от 1964 год., е придобит само от М.А.ов К.в преди сключване на брака му с ищцата, както и няма спор, че М.А.ов К.в и М.А. К. (с каквито имена фигурира в други документи, приложени по делото) са имена на едно и също лице.

Спорни са въпросите дали описаните в исковата молба двуетажна жилищна сграда, жилищна пристройка към нея (лятна кухня) и навес с оградни стени са нови сгради, различни от описаната в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 107, том V, дело № 1687 от 1964 год. „къща с дворно място“ и съответно, в случай, че отговорът на първия въпрос е положителен, дали са построени по време на брака между ищцата и М.А. К..

Съдът, изхождайки от събрания по делото доказателствен материал, включително и показанията на разпитаните по делото свидетели, намира за безспорно установено, че двуетажната жилищна сграда, жилищната пристройка към нея – лятна кухня и навесът с оградни стени са нови сгради, построени от ищцата и нейния бивш съпруг по време на брака им. За да достигне до този извод съдът се довери на показанията на свидетелите Осман А. К. и А. М.ова. И двамата свидетели са родени в селото и са живели в него през по-голямата част живота си. И двамата свидетели познават имота, познават ищцата и бившия ѝ съпруг. Нито един от свидетелите няма родство с ищцата – първият свидетел е брат на бившия ѝ вече покоен съпруг, а втората свидетелка е жител на селото. Показанията им са ясни, вътрешно непротиворечиви, еднопосочни и взаимно допълващи се, поради което съдът не намира основание да не ги кредитира. Свид. Осман разказва, че е отраснал в къщата, описана в нотариалния акт от 1964 год. и е категоричен, че къщата, която дядото на М. му е прехвърлил през 1964 год., била стара кирпичена сграда, различна от намиращата се в момента в имота жилищна сграда. В същата насока са и показанията на свид. М.ова. И двамата свидетели разказват, че ищцата и М. като младо семейство (след като се оженили) започнали да строят новата къща. Сочат, че къщата се строяла бавно, поради липсата на финансови средства, което налагало семейството на ищцата да живее на квартира в къща в съседния двор. Свидетелите детайлно, с подробности описват какви строителни действия са били извършвани по изграждането на къщата и пристройките към нея, какви материали са били използвани. Съдът намира за установено, че ищцата е участвала при закупуването на нова дограма и материали, като съдбата им е ясна – били са вложени в новата жилищна сграда.

Неоснователно е възражението на ответника С.М., че ищцата не можела да претендира да е придобила процесните сгради в режим на СИО, тъй като в бракоразводното дело била направила извънсъдебно признание, че със съпруга си нямали движими и недвижими вещи, придобити в режим на СИО. Съдът изцяло споделя доводите на ищцата, че доколкото уреждането на имуществените отношения между съпрузите не е част от задължителното съдържание на споразумението за развод, в одобреното от съда споразумение за развод между ищцата А.Х. К. и М.А. К., приложено по настоящото дело, тези въпроси (касаещи имуществените отношения между съпрузите) изобщо не са включени. Ето защо, не може да се достигне до извод, че ищцата била направила извънсъдебно признание, че съпрузите нямали движимо и недвижимо имущество, придобито в режим на СИО, каквито твърдения навежда третата ответница в отговора на исковата молба. Още по-малко може да се заключи, че ответницата е направила отказ от правата си, за който акт е предвидена форма за действителност и вписване в имотния регистър (чл. 100 от ЗС). Поради и това съдът приема, че имотите, които са били придобити от съпрузите в режим на съпружеска имуществена общност, след прекратяване на брака са останали в обикновена съсобственост между тях.

В тежест на ответника беше да опровергае презумпцията за съвместен принос по чл. 21, ал. 3 от СК, но доказателства в тази насока не бяха ангажирани.

Направеното едва в писмената защита възражение, че в случай, че се приеме, че жилищната сграда е нова, то тя не била законна, тъй като нямало издадено разрешение за

строеж и нямало нотариално заверено съгласие от собственика на земята е преклудирано. Само за пълнота следва да се отбележи, че е и неоснователно. Няма абсолютно никакви доказателства, че за сградата няма издадено разрешение за строеж. Дори и, обаче, да няма такова, трябва да се има предвид, че съгласно §16 на ПР на ЗУТ строежи, изградени до 7 април 1987г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими. Ненужно е и ищцата да е разполагала със съгласие от бившия си съпруг – собственик на земята, изразено в нотариално заверено заявление до службата при народния съвет, вписано и в нотариалните книги (чл. 56, ал. 2, т. 2 от ЗУТ (отм.) за да е можела да извърши строежа, тъй като такова съгласие не е било необходимо, доколкото новите сгради са построени от двамата съпрузи съвместно по време на брака, както се установи.

Както вече беше изяснено, няма спор, че М. К. е индивидуален собственик на поземлен имот, представляващ парцел П-35 в квартал 29 по плана на село Я., ведно с построената в имота къща (по нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 107, том V, дело № 1687 от 1964 год.), който поземлен имот съгласно отразеното в удостоверение изх. № 15/18.08.2020 год., на община С. е идентичен с УПИ IX-523 в квартал 6 по плана на село Я., общ. С., одобрен със заповед № 373 от 03.04.1967 год. и последно изменен със заповед № 387 от 15.07.2016 год. на Кмета на община С., с площ за УПИ 850 кв.метра, за дв. пл. № 523: 856 кв.метра и включващо се собствено място от 812 кв.метра, и поземлен имот с идентификатор 87429.27.523, представляващ земеделска, начин на трайно ползване: нива в местност „П.С.“, с площ 552 кв.метра, по КККР за неурбанизираната територия на з-ще Я., общ. С., одобрена със заповед № РД-18-23/16.01.2020 год. на ИД на АГКК.

Съдът прие за доказано, че в гореописания имот ищцата и бившият ѝ съпруг М. К. заедно, по време на брака си са построили нови сгради, които са придобити от двамата в режим на СИО. В тази връзка следва да се имат предвид дадените в т. 4 от Постановление № 5 от 31.10.1972 год. по гр.д. № 4/1972 год. на Пленума на ВС задължителни указания, съгласно които построената по време на брака сграда върху земя, индивидуална собственост на единия съпруг, представлява съпружеска имуществена общност и принадлежи общо на двамата съпрузи.

Предвид всичко изложено, исковата претенция с пр. осн. чл. 124, ал. 1 от ГПК се явява основателна и доказана и следва да бъде уважена.

По искането с пр. осн. чл.537, ал. 2 от ГПК

Ищцата е направила искане, на основание чл. 537, ал.2 от ГПК, за отмяна на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 72, том VII, рег. № 4317, дело № 913 от 2020 год. по описа на Нотариус С. Николов, рег. № 592 по Регистъра на НК, с район на действие Районен съд – Велики Преслав, до размера на ½ ид.част от описаните в него сгради, а

именно: жилищна сграда на 2 етажа с маза и лятна кухня към нея, както и селскостопанска постройка.

В писмената си защита ищцата чрез процесуалния си представител моли съда да не се произнася по искането ѝ с пр.осн. чл.537, ал. 2 от ГПК, но съдът счита, че дължи изрично произнасяне по искането в мотивите и диспозитива на съдебното решение, тъй като намира изявлението за преклудирано.

Съгласно мотивите на Тълкувателно решение № 3/29.11.2012 год. по т.д. № 3/2012 год. по описа на ОСГТК на ВКС на отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 от ГПК подлежат само констативните нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот и тези, които са издадени по обстоятелствена проверка. Нотариалните актове, с които се удостоверява извършването на правни сделки с вещни права върху недвижими имоти (каквото безспорно е горесцитираният) имат правопораждащо (конститутивно) действие и тяхната отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 от ГПК е недопустима. Вещнопрехвърлителното действие на сделка, сключена с н.а., настъпва само тогава, когато праводателят е бил титуляр на вещното право. Ако той не го притежава, не настъпва вещнопрехвърлителният ефект на сделката, поради което правата на третите лица не се засягат от нейните последици.

Поради изложеното съдът намира, че цитираният нотариален акт не подлежи на отмяна по реда на чл. 537, ал.2 от ГПК, а искането следва да се остави без уважение.

По исковата претенция с пр. осн. чл. 33, ал.2 от ЗС:

Поначало всеки титуляр на право на собственост може да се разпорежда с правото си свободно. При продажба на дял от съсобствен имот, обаче, чл. 33 от ЗС въвежда ограничение – съсобственикът не може да продаде своята идеална част на трето за съсобствеността лице, без преди това да предложи на останалите участници в общността да я изкупят при същите условия. Ако не изпълни това изискване, продажбата на третото лице ще е действителна, но в полза на останалите съсобственици ще възникне правото да предявят конститутивен иск за изкупуване, който следва да бъде предявен в преклузивния 2-месечен срок от продажбата, респ. от узнаването.

Съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест /чл. 154, ал. 1 от ГПК/, ищцата следва да установи при условията на пълно главно доказване следните правопораждащи факти: 1. Че ищцата и прехвърлителят да са съсобственици на процесните сгради; 2. Че прехвърлителят (наследодател на първите ответници) е продал на третия ответник С. А. М. дял от съсобствените сгради, който не му принадлежи; 3. Че срокът за подаване на иска е спазен.

В тежест на ответницата С.М. е да докаже при условията на пълно и главно доказване, че на ищцата е било предложено изкупуване при същите условия. Ако такова предложение не е отправено и се твърди друг момент на узнаване за процесната сделка, както в настоящия случай, ответницата следва да докаже това свое твърдение.

Първата и втората предпоставка за уважаване на исковата претенция са налице – установи се, че процесните недвижими имоти (жилищна сграда, лятна кухня и навес с

оградни стени) са придобити от ищцата и бившия и съпруг в режим на СИО, както и че последният е прехвърлил на третата ответница С. А. М. освен своята ½ ид. част от имотите, така и другата ½ ид. част, която принадлежи на ищцата.

Въпреки разпределената ѝ доказателствена тежест ответницата не ангажира доказателства, че на ищцата е било отправено предложение за изкупуване на имота при същите условия, при които е била сключена сделката.

Последната предпоставка за основателност на иска – спазване на преклузивния срок за предявяването му, също е налице.

Безспорно в съдебната практика се приема, че преклузивният 2-месечен срок за предявяване на иска по чл. 33, ал. 2 от ЗС тече от датата на сключване на сделката, когато съсобственикът е бил поканен и е участвал в продажбата на недвижимия имот. В настоящия случай не беше доказано на ищцата да е било от правено предложение за изкупуване на имота, съобразно императивно установеното правило на чл. 33, ал. 1 от ЗС, поради което за нея двумесечният срок тече от момента на фактическото узнаване за продажбата, като този момент не е обвързан с момента на узнаване на всички условия по сключената сделка (така решение № 72/1.07.1959 г. по гр. дело № 48/59 г. на ОСГК на ВС ; решение № 100/1.03.1995 г. по гр. дело № 1430/93 г. на ВС IV г. о.).

Съдът, като анализира събраните по делото доказателства намира, че ищцата е узнала фактически за сделката най-рано средата на месец март 2021 год. Исковата претенция е депозирана на 07.05.2021 год., т.е. в рамките на преклузивния двумесечен срок.

Всички свидетели единодушно заявяват, че в селото са се носели слухове, че М. е продал имота си, но не се събраха доказателства, от които да се установява, че слуховете са достигнали до ищцата преди приетия от съда период. Освен това свид. А. К. и свид. А. М.ова, на които съдът се доверява, са категорични, че М. не им е споделял подобна информация. Нещо повече, М. е опровергал слуховете пред брат си (свид. А. К.), като му е заявил, че „нищо не е подписвал“ и че „къщата ще остане на фамилията“. Свид. А. М.ова, чиито показания съдът приема за достоверни, също излага, че в селото не е чувала „да се говори, че А. знае за тази продажба“. Действително, свидетелката разказа, за кавга на 21.02.2021 год., на която е станала неволен свидетел, възникнала между М. и внучка му Е. (ответник по делото) по повод продажбата, но самото обстоятелство, че някой от семейството знае или е чул слух за продажбата не означава, че и ищцата е узнала за сделката тогава. В същата насока са и показанията на свид. Кънев, който излага, че ответницата С. е информирала за сделката децата на М. – Тургай и Т.ан, но не и ищцата. Ответницата Т.ан, разпитана по реда на чл. 176 от ГПК, призна, че за продажбата е научила от майка си „някъде по средата или към края на март месец 2021 г.“, след проведен с нея телефонен разговор, като през този период ответницата се намирала в Т.. След като се върнала в България в края на месец март 2021 год. ответницата излага, че е разговаряла лично с баща си и той отрекъл да е прехвърлял имота на някого. Съдът, след като отчете обстоятелството, че Т.К. е страна в производството и направи преценка на изложените от нея обстоятелства с оглед евентуалната ѝ заинтересуваност от изхода на делото, счита, че обясненията ѝ кореспондират с останалия събран по делото доказателствен материал, поради което следва

да им се даде вяра.

Всичко изложено до момента налага извода, че претенцията на ищцата за съдебно наложена правна промяна, заявена чрез конститутивния иск по чл. 33, ал.2 от ЗС се явява основателна и следва да се уважи, като се допусне изкупуване на процесните движими вещи в полза на ищцата при параметрите на извършената продажба. Дворното място и сградите, построени в него, са прехвърлени за сумата от 8000 лева. Данъчната оценка на земята е 2633,60 лева, а на сградите – 5218,80 лева. Съотношението между данъчната оценка на сградите и данъчната оценка на земята действително е 1,98/1, както го е изчислила ищцата, което означава, че продажната цена на сградите възлиза на 5369,13 лева. При уважаване на иска ищецът встъпва в правата и задълженията на купувача по договора за продажба и на това основание дължи на купувача възстановяване на цялата сума, дадена за имота (в този смисъл решение № 2762 от 06.12.1965 г., I г.о. на ВС, Решение № 412 от 24.IV.1985 г. по гр. д. № 1026/84 г., I г. о. , Решение № 1771 от 2.II.1994 г. по гр. д. № 2018/92 г., IV г. о.), поради което следва да бъде допуснато ищцата да изкупи продадената на ответницата С.М. ½ ид. част от процесните сгради срещу продажната цена, уговорена в договора за тях в размер на 5369,13 лева.

По разноските:

Претендират се от ищцата сторените по делото разноси в общ размер от 1230 лв., от които 100 лв. заплатени държавни такси и 1130 лв. заплатено адвокатско възнаграждение. С оглед изхода на спора, отправеното искане и представените доказателства, ответниците следва да понесат сторените от ищцата разноси в претендирания размер. По първата претенция с пр. осн. чл. 124, ал. 1 от ГПК ответниците са петима, заради това те следва да бъдат осъдени солидарно да заплатят дължимите разноси в размер на 615 лева (адвокатско възнаграждение и държавна такса). Втората претенция с пр. осн. чл. 33, ал. 2 от ЗС е насочена единствено срещу ответницата С. А. М., поради което само тя следва да възстанови направените разноси по този иск в размер на 615 лева.

Така мотивиран, Районен съд – Велики Преслав

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, в отношенията между ищцата А.. Х.. С., ЕГН: *****, с адрес: село Я., общ. С., обл. Ш., ул. „Д.В.“ №10, от една страна и ответниците Т. М. К., ЕГН: *****, с пост. адрес: гр. Ш., ул. „Ч.В.“ № 9А, Г. АД. К., ЕГН: *****, Т. Т. К., ЕГН: *****, ЕЛ. Т. К., ЕГН: *****, и тримата с пост. адрес: гр. Ш., ул. „М.“ № 24, вх. 1, ет. 6, ап. 18 и С. А. М., ЕГН: *****, с пост. адрес: гр. Ш., ул. „Г.С.“ № 30А, от друга страна, че **ищцата е собственик на ½ идеална част, придобита в режим на СИО по време на брака ѝ с М.А. К., ЕГН: *****, починал на 27.04.2021 год., на следните недвижими имоти:** двуетажна жилищна сграда с таван, с площ от 80 кв.метра на всеки етаж и на тавана, жилищна пристройка към нея с площ от 30 кв.метра и навес с оградни стени на един етаж с площ от 20 кв.метра, намиращи се в УПИ IX-523 в кв. 6 по плана на село Я., общ. С., обл.

Ш..

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищцата А.. Х.. С., ЕГН: *****, с правно основание чл. 537, ал. 2 ГПК, за отмяна на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 72, том VII, рег. № 4317, дело № 913 от 2020 год. по описа на Нотариус С. Николов, рег. № 592 по Регистъра на НК, с район на действие Районен съд – Велики Преслав.

ДОПУСКА заинтересованият съсобственик А.. Х.. С., ЕГН: *****, ДА ИЗКУПИ, на основание чл. 33, ал. 2 от ЗС, следните недвижими имоти, продадени от съсобственика М.А. К., ЕГН: *****, починал на 27.04.2021 год., за което е съставен акт за смърт № 0005/27.04.2021 год., съставен в село Я., на третото лице С. А. М., ЕГН: *****, с договор за покупко-продажба, сключен на 18.12.2020 год., обективиран в нотариален акт № 72, том VII, рег. № 4317, дело № 913 от 2020 год. по описа на Нотариус С. Николов, рег. № 592 по Регистъра на НК, с район на действие Районен съд – Велики Преслав: **двуетажна жилищна сграда с таван, с площ от 80 кв.метра на всеки етаж и на тавана, жилищна пристройка към нея с площ от 30 кв.метра и навес с оградни стени на един етаж с площ от 20 кв.метра, намиращи се в УПИ IX-523 в кв. 6 по плана на село Я., общ. С., обл. Ш., ПРИ УСЛОВИЕ, че в едномесечен срок от влизане на настоящото съдебно решение в законна сила А.. Х.. С.. заплати на С. А. М. сумата от **5369,13 лева**, представляваща действително уговорената продажна цена.**

УКАЗВА на А.. Х.. С., че ако не плати на С. А. М. дължимата действително уговорена продажна цена от 5369,13 лева в едномесечен срок от влизането на решението в сила, настоящото решение се счита обезсилено по право, на основание чл. 33, ал. 3 от Закона за собствеността.

ОСЪЖДА Т. М. К., ЕГН: *****, Г. АД. К., ЕГН: *****, Т. Т. К., ЕГН: *****, ЕЛ. Т. К., ЕГН: ***** и С. А. М., ЕГН: *****, ДА ЗАПЛАТЯТ солидарно на А.. Х.. С.. сумата в размер на 615 лв., представляваща сторените съдебно-деловодни разноси по исковата претенция с пр. осн. чл. 124, ал. 1 от ГПК, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

ОСЪЖДА С. А. М., ЕГН: *****, ДА ЗАПЛАТИ на А.. Х.. С.. сумата в размер на 615 лв., представляваща сторените съдебно-деловодни разноси по исковата претенция с пр. осн. чл. 33, ал. 2 от ЗС, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок, от връчването му на страните, пред ШОС.

ДА СЕ ВРЪЧИ препис от решението на страните, ведно със съобщението за постановяването му, на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Велики Преслав: _____