

РЕШЕНИЕ

Номер: 253, 29.08.2019г., гр.Исперих

В ИМЕТО НА НАРОДА

ИСПЕРИХСКИ РАЙОНЕН СЪД

На първи август през 2019 година,
в публично заседание, в състав:

Председател: Юлияна ЦОНЕВА

Секретар: Анна Василева,

Прокурор:

като разгледа докладваното от съдията гр.дело № 807 по описа за 2018 година и за да се произнесе взе предвид следното:

Обективно и субективно съединени иски с правно основание чл.26, ал.1 във вр. с чл.40 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и четири отделни иска с правно основание чл.108 от Закона за собствеността.

Постъпила е искова молба вх.№ 3815/11.10.2018г., уточнена с молби вх.№ 4199/09.11.2018г. и вх.№ 553/08.02.2019г., от Р.К., родена на ***г., гражданка на РТурция, действаща чрез упълномощен адв.В.К.,**, *съдебен адрес:*** против* М.Х.Ю., ЕГН-*****, И.Р.Ю., ЕГН-*****, Р.И.Р., ЕГН-*****, Е.М.Р., ЕГН-*****,**, К.С.К., ЕГН-*****, Е.Ю.К., ЕГН-*****, Е.Х.Б., ЕГН-***** и С.К.Б., ЕГН-*****, последните четирима от гр.Разград, ул.“Мидия“ № 6а и „Десово“ ЕООД, ЕИК 200378596, със седалище и адрес на управление: гр.Разград, ул.“Абритус“ № 29, вх.Б, ап.9, представлявано от управител Нуредин Назифовски, като ищцата моли съда да постанови решение, с което:

1.На основание чл.26, ал.1 във вр. с чл.40 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), да прогласи нищожността на Договор за доброволна делба от 16.12.2013г., с нотариална заверка на подписите, рег.№ 13842/16.12.2013г. по описа на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, с който ищцата Р.К. (Кямил), представлявана от пълномощника си Х. Х. Топчу и от друга страна Х. Х. Топчу, в личното си качество, са извършили делба на описаните в договора имоти, находящи се в землището на с.Йонково, обл.Разградска, подробно описани в исковата молба: „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива с площ от 24.001 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.107 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.19.224, 34103.19.243, 34103.19.80, 34103.19.79, 34103.19.78 и 34103.19.108“ и „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 25.006 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.22.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.22.34, 34103.22.261, 34103.22.154 и 34103.33.314“, като Х. Х. Топчу е станал изключителен техен собственик, а ищцата не е получила дял в натура, а получава чрез пълномощника си парична сума в размер на 3 680.00 лева от Х. Х. Топчу за уравниение дяловете, поради накърняване на добрите нрави, изразяващо се в договаряне от последния като пълномощник на прехвърлителя и сам със себе си във вреда на упълномощителя, предвид уговорената по-ниска от пазарната цена на имотите – предмет на делбата;

2.Да приеме за установено по отношение на ответника „Десово“ ЕООД, ЕИК 200378596, със седалище и адрес на управление: гр.Разград, ул.“Абритус“ № 29, вх.Б, ап.9, представлявано от управител Н. Н., че ищцата е собственик на 1/2 ид.част от „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 25.006 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.22.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.22.34, 34103.22.261, 34103.22.154 и 34103.33.314“, както и да го осъди да предаде на ищцата владението на нейната част от имота;

3.Да приеме за установено по отношение на ответниците Р.И.Р., ЕГН-***** и Е.М.Р., ЕГН-*****, че ищцата е собственик на 1/2 ид.част от „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 6.002 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.258 по кадастралната карта и кадастралните регистри

на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.259, 34103.19.79, 34103.19.78 и 34103.19.108“, както и да ги осъди да предадат на ищцата владението на нейната част от имота;

4. Да приеме за установено по отношение на ответниците К.С.К., ЕГН-***** и Е.Ю.К., ЕГН-*****, че ищцата е собственик на 1/2 ид. част от „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 12.002 дка, трета категория, в местността „****“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.259 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.260, 34103.19.79 и 34103.19.258“, както и да ги осъди да предадат на ищцата владението на нейната част от имота, и

5. Да приеме за установено по отношение на ответниците Е.Х.Б., ЕГН-***** и С.К.Б., ЕГН-*****, че ищцата е собственик на 1/2 ид. част от „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 6.001 дка, трета категория, в местността „****“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.260 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.244, 34103.19.79, 34103.19.80, 34103.19.243 и 34103.19.259“, както и да ги осъди да предадат на ищцата владението на нейната част от имота. Претендира за разносните по делото. Ищцата твърди, че претендираните имоти притежава по наследство от баща си Х. Х. Т. През 1998г. направила на брат си Х. Х. Т. пълномощно, рег.№ 97/09.09.1998г. по описа на Кметство-с.Йонково, да извърши доброволна делба на наследствените имоти, вкл. да прехвърли на свое име нейния дял. Впоследствие се отказали от идеята за извършване на делба, но тя не оттеглила пълномощното, защото ѝ било обяснено, че не може да послужи на брат ѝ, тъй като при извършване на делбата били необходими нотариално заверени декларации по чл.25, ал.7 от ЗННД и по чл.264, ал.1 от ДОПК, които важали само за съответната календарна година, а тя не е подписвала такива декларации. Предоставила на брат си друго нотариално заверено пълномощно, рег.№ 7774/11.08.2008г. по описа на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, във връзка с отдаване под аренда на трети лица на съсобствените им имоти. Много по-късно, след смъртта на брат си, разбрала, че той се възползвал от първоначално предоставеното му пълномощно, въз основа на което е сключил процесния Договор за доброволна делба и е станал изключителен собственик на процесните имоти, като ищцата твърди, че не е подписвала представените при делбата Декларации, описани по-горе, нито е получавала сумата от 3 680.00 лева, така както е посочено в договора. Същата парична сума счита за крайно ниска и несъответна на пазарната цена на имотите, която надвишава 11-12 пъти договореното за уравниение на дяловете. След извършването на делбата, брат ѝ се разпоредил с наследствените им имоти, които понастоящем се владеят от ответниците, съответното едната нива се владее от „Десово“ ЕООД-гр.Разград, а втората нива, разделена на три нови имота – от останалите ответници, по начина, описан по-горе в т.3, т.4 и т.5, респ. ищцата била лишена от възможността да владее и ползва същите имоти. Счита, че брат ѝ не е придобил нейната 1/2 ид. част от тези имоти чрез нищожния Договор за доброволна делба, поради което и последващите приобретатели на същите имоти не са станали собственици на нейната част от съсобствеността.

В срока за писмен отговор на исковата молба по реда на чл.131 от ГПК, е постъпил такъв вх.№ 4912/28.12.2018г. от ответника „Десово“ ЕООД, ЕИК 200378596, със седалище и адрес на управление: гр.Разград, ул.“Абритуc“ № 29, вх.Б, ап.9, представлявано от управител Н. Н., като оспорва изцяло предявените икове като недопустими и неоснователни, и претендира за отхвърлянето им на това основание и поради недоказаност на същите.

Писмен отговор вх.№ 12/03.01.2019г. са представили в срок и останалите ответници заедно, като считат предявените икове за процесуално допустими, но ги оспорват като неоснователни и недоказани. Считат, че при извършването на делбата е била налице валидна упълномощителна сделка между ищцата и нейния брат-праводател на ответниците, като същият е придобил изключителната собственост върху имотите, съобразно волята на упълномощителя. Считат, че следва да се има предвид и обстоятелството, че ищцата като гражданин на РТурция нямала право да притежава земеделска земя, съобразно забраната по чл.22 от Конституцията на РБългария, чл.29 от ЗС и чл.3 от ЗСПЗЗ, като е била длъжна да се разпореди с възстановените ѝ земеделски земи в 3-годишен срок, съгласно чл.10а, ал.3 от ЗСПЗЗ. Оспорват и твърдението за липса на еквивалентност на престациите и противоречие с добрите нрави, предвид, че става въпрос за сделка между близки роднини, както и с оглед на съдебната

практика, която приема, че за да е налице такова накърняване на добрите нрави трябва обективно да липсва насрещна престация, т.е. да е явна, значителна нееквивалентност, какъвто не е процесния случай предвид наличието на насрещна престация в размер на 3 680.00 лева, определена за 1/2 ид.част от имотите и равна на данъчна им оценка. Считат, че определящ критерий е действителната воля на страните и целта за удовлетворяване на значим, допустим от закона интерес, какъвто в случая е изпълнението на законово задължение за прехвърляне на реституираната част от земеделските имоти в полза на лице, което има право да притежава такива имоти на територията на страната. Затова считат, че процесният Договор за доброволна делба не е сключен в противоречие с добрите нрави и не уврежда интересите на упълномощителя, поради което предявеният иск за нищожност на договора е неоснователен, а обусловено от това, считат за неоснователни и исковете за собственост. Претендират за отхвърляне на предявените искове, както и за присъждане на направените деловодни разноски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

На 16.12.2013г. е сключен процесният Договор за доброволна делба с нотариална заверка на подписите на страните, рег.№ 13842/16.12.2013г. по описа на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, с който ищцата Р.К. (Р. Кямил, Р. Хюсеинова Хасанова), представлявана и действаща чрез пълномощника си Х. Х. Т., от една страна и от друга страна Х. Х. Т., в личното му качество, са извършили делба на описаните в договора съсобствени имоти, находящи се в землището на с.Йонково, обл.Разградска, както следва:

1.,„Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива с площ от 24.001 дка, трета категория, в местността „****“, съставляваща имот № 019107 по плана за земеразделяне на селото, при граници и съседи: имоти №№ 019244, 019243, 019079, 019078, 019108 и 019165“, с данъчна оценка 4 057.40 лева и

2.,„Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 25.002 дка, трета категория, в местността „****“, съставляваща имот № 022033 по плана за земеразделяне на селото, при граници и съседи: имоти №№ 022034, 022261, 022154 и 0000004“, с данъчна оценка 3 307.80 лева. При сключването на договора двамата съделителите се легитимирали като единствени законни наследници на Х. Х. Т. - техен баща, от когото са останали по наследство описаните имоти, като същите са били възстановени на наследодателя като лична негова собственост, съгласно Решение № 01ЙВО от 30.10.1997г. на ПК-Исперих по чл.27 от ППЗСПЗЗ. При доброволната делба Х. Х. Т. е станал изключителен собственик на двата делбени наследствени имота, а ищцата не е получила дял в натура, а е получала чрез пълномощника си Х. Х. Т. и от него, като съделител, парична сума в размер на 3 680.00 лева за уравнение дяловете.

Пълномощникът Х. Х. Т. е извършил делбеното разпореждане, като е легитимирал дадени правомощия за това от упълномощителя си – негова сестра Р. Кямил, съобразно представеното по делото нотариално заверено пълномощно, рег.№ 97/09.09.1998г. за заверката на подписа, по описа на Кметство-с.Йонково. С цитираното пълномощно ищцата е предоставила право на пълномощника си – неин брат Х. Х. Т., да я представлява пред всички административни и финансови органи, и съдебни власти в страната, при доброволната делба на земеделските земи, останали като наследство от баща й Х. Х. Т., находящи се в землището на с.Йонково, в масив № 19, парцел 107 и в масив № 22, парцел 33, като се подпише от нейно име и за негова сметка на всички необходими документи, като прехвърли нейния дял изцяло на негово име.

При извършването на делбата е била представена (видно от изисканата по делото нотариална преписка) Декларация по чл.264, ал.1 от ДОПК на ищцата Р. Кямил, с нотариална заверка на подписа й, рег.№ 54/02.12.2013г. по описа на Кметство-с.Йонково.

След извършването на делбата, Х. Х. Т. се разпоредил с наследствените имоти, като нивата от 25.002 дка прехвърлил на ответницата М.Х.Ю. с НА за покупко-продажба на недвижим имот № 7, том V, рег.№ 4971, дело № 652/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, която впоследствие заедно със съпруга си – ответникът И.Р.Ю. прехвърлили нивата на ответника „Десово“ ЕООД-гр.Разград чрез НА за замяна на недвижими имоти № 24, том II, рег.№ 1282, дело № 146/09.03.2018г. по описа на същия Нотариус. Понастоящем този имот се идентифицира като „Поземлен имот, с начин на трайно

предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Нива, с площ от 25006 кв.м., трета категория, в местността „Телешки път-Ляво“, съставляваща имот № 34103.22.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Йонково, обл.Разградска, при граници и съседни имоти №№ 34103.22.261, 34103.22.34, 34103.22.314 и 34103.22.154“ (представена Скица № 15-787075/28.10.2018г., изд. от СГКК-гр.Разград).

Втората нива от 24.001 дка била разделена от Х. Х. Т. на три нови имота, с които също се разпоредил, както следва:

С Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2014г. по НА № 8, том V, рег.№ 4973, дело № 653/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, Х. Х. Т. продал на ответника Р.И.Р., ЕГН-***** „Поземлен имот, с начин на ползване – тр.насаждения, находящ се в землището на с.Йонково, обл.Разградска, в местността „***“, с площ на имота от 6.001 дка, трета категория, съставляващ имот № 019258 по плана за земеразделяне на селото“, който имот понастоящем се идентифицира като „Поземлен имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Нива, с площ от 6002 кв.м., трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.258 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.259, 34103.19.79, 34103.19.78 и 34103.19.108“ (представена Скица № 15-787283/28.10.2018г., изд. от СГКК-гр.Разград). Към момента на сключване на този Договор за покупко-продажба, ответникът-купувач Р.И.Р., ЕГН-***** е бил в законен граждански брак с ответницата Е.М.Р., ЕГН-*****, съгласно представено Удостоверение за сключен граждански брак, изд. въз основа на Акт за граждански брак № 0112 от 31.07.2010г. на Община-Разград).

С Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2014г. по НА № 9, том V, рег.№ 4974, дело № 654/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, Х. Х. Т. продал на ответника К.С.К., ЕГН-***** „Поземлен имот, с начин на ползване – тр.насаждения, находящ се в землището на с.Йонково, обл.Разградска, в местността „***“, с площ на имота от 12.000 дка, трета категория, съставляващ имот № 019259 по плана за земеразделяне на селото“, който имот понастоящем се идентифицира като „Поземлен имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с площ от 12002 кв.м., трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.259 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.260, 34103.19.79 и 34103.19.258“ (представена Скица № 15-787476/28.10.2018г., изд. от СГКК-гр.Разград). Към момента на сключване на този Договор за покупко-продажба, ответникът-купувач К.С.К., ЕГН-***** е бил в законен граждански брак с ответницата Е.Ю.К., ЕГН-*****, съгласно представено Удостоверение за сключен граждански брак, изд. въз основа на Акт за граждански брак № 0141 от 09.08.2008г. на Община-Разград).

С Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2014г. по НА № 6, том V, рег.№ 4969, дело № 651/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, Х. Х. Т. продал на ответницата Е.Х.Б., ЕГН-***** „Поземлен имот, с начин на ползване – нива, находяща се в землището на с.Йонково, обл.Разградска, в местността „***“, с площ на имота от 6.000 дка, трета категория, съставляващ имот № 019260 по плана за земеразделяне на селото“, който имот понастоящем се идентифицира като „Поземлен имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с площ от 6001 кв.м., трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.260 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.244, 34103.19.243, 34103.19.80, 34103.19.79 и 34103.19.259“ (представена Скица № 15-78351/28.10.2018г., изд. от СГКК-гр.Разград). Към момента на сключване на този Договор за покупко-продажба, ответницата-купувач Е.Х.Б., ЕГН-***** е била в законен граждански брак с ответника С.К.Б., ЕГН-*****, съгласно представено Удостоверение за сключен граждански брак, изд. въз основа на Акт за граждански брак № 15 от 09.07.1977г. на Кметство-с.Йонково).

Към момента на сключване на обсъдените горе договори за продажба от 22.05.2014г., продавачът Х. Х. Т. е бил в законен граждански брак с Ф. А. Т., съгласно представен по делото

Акт за женитба на Кметство-с.Йонково, който удостоверя, че са сключили граждански брак на 26.12.1955г.

Х. Х. Т. е починал на 04.11.2015г. (представен Препис-извлечение от Акт за смърт № 0016/05.11.2015г. на Община-Исперих), а съпругата му е починала след него – на 21.04.2018г. (представен Препис-извлечение от Акт за смърт № 0004/22.04.2018г. на Община-Исперих).

Съгласно заключението на назначената по делото първа съдебно-оценъчна експертиза вх.№ 1164/20.03.2019г., изготвено въз основа на проучване на състоянието на пазара на земеделски имоти в района към момента на сключване на процесния договор за доброволна делба – 16.12.2013г., пазарната цена на делбения имот от 24.001 дка, индивидуализиран от вещото лице като „Поземлен имот, с начин на трайно ползване - Нива, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.107 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.19.224, 34103.19.243, 34103.19.80, 34103.19.79, 34103.19.78 и 34103.19.108“, към края на 2013г. е 24 000.00 (двадесет и четири хиляди) лева.

Съответно пазарната цена, която определя за втория делбен имот, индивидуализиран като „Поземлен имот, с начин на трайно ползване - Нива, с площ от 25.006 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.22.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.22.261, 34103.22.34, 34103.22.314 и 34103.22.154“, към края на 2013г. е 25 000.00 (двадесет и пет хиляди) лева.

Поради оспорване на заключението от ответната страна, при съмнение относно правилността на заключението по отношение на критериите, въз основа на които е формиран извод за пазарната цена на имотите, е назначена по делото повторна съдебно-оценъчна експертиза, с изготвено основно заключение вх.№ 2285/14.06.2019г. и допълнително заключение вх.№ 3148/30.07.2019г. По основното заключение, въз основа на извършеното проучване на пазара и използване на методи за оценка по сравнителна стойност и по приходна стойност, вещото лице определя пазарна стойност на един декар за Поземлен имот № 34103.19.107 с площ от 24.001 дка, от 941.63 лв/дка и пазарна стойност на един декар за Поземлен имот № 34103.22.33 с площ от 25.006 дка, от 995.36 лв/дка. По допълнителното заключение вещото лице, въз основа на направени справки в Имотния регистър на България и проучване на пазарни аналози за продажба на земеделска земя конкретно в землището на с.Йонково, обл.Разградска, както и съседните землище в с.Лудогорци и с.Старо селище, обл.Разградска, за 2013-2014г., потвърждава същата пазарна сойност на един декар от процесните имоти, както по основното си заключение. По допълнителното заключение изследва извършени продажби на земи от ответника „Десово“ ООД за периода 2012-2014г., които са извършвани на цена за декар земя, варираща, съответно 170.00 лв/дка през 2012г., а през 2014г. - от 117 лв/дка, 120 лв/дка, 700 лв/дка и най-висока цена от 1040 лв/дка, което вещото лице обяснява, че е въпрос на конкретно договаряне между страните. Констатира, че основно сделките са сключвани по данъчната оценка на имотите, т.е. на по-ниска цена от реално платената, с цел избягване плащане на данъци. Уточнява, че на североизток от гр.Исперих, реално сделките са такива, че под 1 500.00 лв/дка не може да се намери земя за 2013-2014г., като след 2012г. цената се е вдигнала над 1 200.00 лв/дка, като цената варира в различните населени места.

В производството по настоящото дело ищцовата страна претендира разноски по представен Списък по чл.80 от ГПК в общ размер на 1 244.83 лева, които са доказани пред съда и включват: 159.83 лева - заплатена ДТ при образуване на делото, 10.00 лева – заплатена ДТ за вписване на исковата молба, 5.00 лева – заплатена ДТ за издаване на съдебно удостоверение, 20.00 лева - заплатени такси на Община-Исперих за 4 броя Удостоверения за данъчни оценки на имотите, 100.00 лева – заплатени такси на АГКК за издадени 4 броя скици и Удостоверения за характеристики на имотите, 150.00 лева – заплатено възнаграждение на вещото лице по първоначалната оценъчна експертиза и 800.00 лева – заплатено адвокатско възнаграждение по Договор за правна защита и съдействие от 12.04.2019г. Ответниците, без „Десово“ ЕООД-гр.Разград, също претендират за деловодни разноски по представен Списък по чл.80 от ГПК, в общ размер на 650.00 лева, които също са доказани и включват: 150.00 лева – заплатено

възнаграждение на вещото лице по повторната оценъчна експертиза и 500.00 лева – заплатено адвокатско възнаграждение по Договор за правна защита и съдействие от 02.04.2019г.

Въз основа на така изложеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи: Предявеният *иск за обявяване нищожност на договора за доброволна делба* има своето правно основание в разпоредбата на чл.26, ал.1 във вр. с чл.40 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) - установителен иск, с който ищцата цели да докаже правопрепятстващи факти, преграждащи възможността договорът да породи правно действие *поради накърняване на добрите нрави*, тъй като е сключен във вреда на представлявания по пълномощие съделител при уговорена цена за уравниение на дяловете – много по-ниска от пазарната и нееквивалентност на насрещните престации.

Така предявеният иск е допустим, но разгледан по същество - е неоснователен и недоказан.

Преди всичко от събраните по делото доказателства категорично се установи, че е налице изрично упълномощаване на праводателя на ответниците Х. Х. Т. от страна на ищцата – негова сестра Р. Кямил с автентично пълномощно, нотариално заварено с рег.№ 97/09.09.1998г. по описа на Кметство-с.Йонково, въз основа на което същият, представлявайки сестра си, като неин пълномощник, е извършил доброволната делба на наследствените от баща им земеделски имоти в с.Йонково. В хода на делото не бяха оспорени нито истинността на това пълномощно, нито истинността на подписаната от ищцата Декларация по чл.264, ал.1 от ДОПК, също с нотариална заверка на подписа на декларатора, представени при извършването на доброволната делба.

Упълномощаването е извършено в изискуемата от закона форма по чл.37, ал.1 от ЗЗД в редакцията му от ДВ бр.275/1950г., действала към момента на извършването му – писмено с нотариална заверка на подписа на упълномощителя, като съответства на особената форма на договора за доброволна делба, за която е предоставено (последващото изискване на закона за писмена форма с нотариално удостоверяване на подписа и съдържанието, извършени едновременно, е въведено с изменението на закона от ДВ бр.59/2007г. с § 23, т.1 от ПЗР на ГПК, в сила от 01.03.2008г. и важи за договори, за които законът изисква нотариална форма).

По отношение съдържанието на пълномощното категорично се установи, че съдържа изрично упълномощаване на Х. Х. Т. да извърши от името на сестра си и за негова сметка доброволна делба на наследените от баща им Х. Х. Т. земеделски имоти, като пълномощникът получи изцяло на неговото име делът на упълномощителката, при това без да е уговорено възмедяването ѝ с пари или по друг начин за уравниение на дяловете. Пълномощникът е извършил делбата по същия начин, в съответствие с действителната воля на сестра си и съобразно предоставената му от нея по пълномощие представителна власт, което налага извода за валидно осъществяване на тази нейна воля. *В тази връзка съдът приема за недоказано поддържаното основание за нищожност на договора за доброволна делба по чл.40 от ЗЗД, като противоречащ на добрите нрави, тъй като бил сключен във вреда на представлявания – на цена, много по-ниска от пазарната.* Обемът на представителната власт на пълномощника, съгласно чл.39, ал.1 от ЗЗД се определя според това, което упълномощителят е изявил. В процесния случай пълномощникът Р. К. изобщо не е изразила воля относно начина на уравнияване на дела ѝ, освен даденото право на пълномощника да прехвърли дела ѝ изцяло на негово име, което изявление е меродавно за определяне обема на упълномощителната сделка. Към настоящия момент е налице задължителна съдебна практика, обективизирана в Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016г. на ВКС по тълк.дело № 5/2014г., ОСГТК, т.1, според което „За упълномощаване с последиците по чл.36, ал.2 от ЗЗД за валидно разпореждане с имущество на упълномощителя, необходимо и достатъчно е в пълномощното общо да е изразена неговата воля за овластяване на пълномощника да извършва разпореждане от негово име. Не е необходимо в пълномощното да са посочени вид разпореждане, конкретни по вид сделки или действия на разпореждане, нито техни елементи – определено имущество, цена (стойност) и пр., нито лице, в полза на което да се извърши разпореждане. Обемът и ограниченията на учредената за пълномощника представителна власт за разпореждане изцяло се определят от изявената за това воля на упълномощителя в пълномощното.“ В настоящият случай в процесното пълномощно ясно е изразена волята на упълномощителя за извършване на доброволна делба с наследствените

имоти в с.Йонково, при която пълномощникът да получи за себе си делът на упълномощителя. Съобразно предоставените му права Х. Х. Топчу е сключил договора, в който е участвал в личното си качество като съделител и като представител на другия съделител – сестра си, като е получил изцяло наследствените имоти в свой дял. Делът на втория съделител (ищцата) е бил уравнен с паричната сума от 3 680.00 лева, която съдът констатира, че е съответна – малко под данъчната оценка на прехвърления дял на ищцата, възлизащ на 1/2 ид.част от от всеки имот (арг. от чл.5, ал.1 от ЗН – децата на наследодателя, а в случая и единствени законни наследници, наследяват по равни части). За делбения имот с площ от 24.001 дка, данъчната оценка на 1/2 ид.част от него възлиза на 2 028.70 лева, а за делбения имот с площ от 25.002 дка – данъчна оценка на 1/2 ид.част е 1 653.90 лева, или обща данъчна оценка за 1/2 ид.част от двата имота от 3 682.60 лева. По описания начин ищцата е била овъзмездена за отстъпения дял с парична стойност от 150.19 лева за декар. Действително и съобразно заключенията на двете съдебно-оценъчни експретизи, които нямат същитвена разлика при определяне пазарната стойност на делбените имоти към момента на извършване на доброволната делба, получената от ищцата цена е значително по-ниска от реалната пазарна стойност на имотите към момента на сключване на договора, но този факт, според съда е ирелевантен за действителността на договора, след като самата ищца - упълномощител не е поставила ограничения в представителната власт при извършването на делбата. По този начин действията на пълномощника във връзка с определяне на цената за уравнения на дяловете, не могат да се тълкуват като такива, накърняващи добрите нрави, за да опорочат договора до степен на нищожност по силата на чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД. *Добрите нрави* изискват определено правно действие да бъде извършено в съответствие с установените и възприети в обществото на определен етап от развитието му правила и норми за поведение. В случая съделителят Х. Х. Т. е сключил договора за доброволна делба, действайки като пълномощник на сестра си (ищцата) в съответствие с обема на делегираната му от упълномощителя представителна власт, която дори не включва уравнение на дяловете. Нещо повече, ищцата е получила уравнение на дела си с цена по-ниска от пазарната му стойност, но същевременно съответстваща на неговата данъчна оценка, което обстоятелство не може да се разглежда като противоречие между поведението на пълномощника и добрите нрави. Става въпрос за договаряне между най-близки роднини, при което уговарянето на условия, по-благоприятни за страните, е обичайна и общоприета практика.

По изложените съображения не може да бъде споделено и твърдението за накърняване на добрите нрави *поради нееквивалентност на насрещните престации*. Според съдебната практика, липсата на еквивалентност на насрещно дължимите по двустранен договор престации, може да се приеме за противоречие с добрите нрави, доколкото последните са определени като граница на предвидената в чл.9 от ЗЗД свобода на договаряне. В задължителната за съда практиката на ВКС е прието, че неравностойността на престациите следва да е такава, щото практически да е сведена до липса на престация. В процесния случай, наличието на отклонение от пазарната стойност на дела на ищцата, само по себе си не обуславя извод за неравностойност, която да съставлява нарушение на *добрите нрави* и да води до нищожност на договора за доброволна делба в хипотезата на чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес. В случая, по отношение на ищцата – съделител е налице ответна парична престация, която макар да се отклонява от обичайната за региона пазарна стойност на дела ѝ, не представлява такава недопустимост, която да прави самия договор за доброволна делба нищожен.

Ето защо съдът приема, че договорът не е сключен във вреда на представлявания съделител – ищцата и не е нищожен на твърдяното в исковата молба основание, като е породил целените при сключването му правни последици. *Ето защо, искът за нищожност на този договор, претендирана на основание чл.26, ал.1 във вр. с чл.40 от ЗЗД следва да бъде отхвърлен като недоказан и неоснователен.*

По отношение на твърдението, че посочената цена за уравнение на дела на ищцата не била реално заплатена при сключване на Договора за доброволна делба от 16.12.2013г., то при липсата на подкрепящи това твърдение доказателства, съдът следва да се съобрази с формалната доказателствена сила на нотариално заверения договор и изявленията, които се съдържат в него,

че паричната сума от 3 680.00 лева е получена от ищцата Р. Кямил за уравниение на дела ѝ, което обвързва съда.

Предвид всичко гореизложено следва да се приеме, че съделителят Х. Х. Т. – брат на ищцата, законосъобразно е придобил собствеността върху наследените от баща им земеделски имоти в землището на с.Йонково, обл.Разградска. Предвид обстоятелството, че към този момент (сключването на Договора за доброволна делба от 16.12.2013г.), същият този съделител е бил в законен граждански брак с Ф. А. Т., то следва извода, че е придобил в своя индивидуална собственост само наследената си лична квота от 1/2 ид.част от делбените имоти (арг. от чл.22, ал.1, изр.1 от СК), а останалата 1/2 ид.част от същите имоти, която фактически е придобил от сестра си (ищцата Р. Кямил – нейната квота от имотите), заплащайки ѝ при делбата паричното уравниение от 3 680.00 лева, е придобил в съпругеска имуществена общност (СИО) между него и съпругата му, тъй като е придобита на възмездно основание по време на техния брак (арг. от чл.21 от СК).

При горните обстоятелства се налага извода, че Х. Х. Т. незаконосъобразно се е разпоредил впоследствие и приживе на съпругата си, еднолично с процесните имоти, сключвайки сам, като продавач, обсъдените в обстоятелствената част на решението Договори за покупко-продажба от 22.05.2014г., тъй като е имал право да стори това само за личната си 1/2 ид.част от процесните имоти. По отношение на притежаваната в СИО 1/2 ид.част от същите имоти, разпореждането е следвало да се извърши съвместно от двамата съпрузи по арг. от чл.24, ал.3 от СК. В тази връзка, съпругата му е разполагала с потестативното право по чл.24, ал.4 от СК да оспори едноличното разпореждане на съпруга си за притежаваната в СИО ид.част от имотите, но тъй като не е направила това в регламентирани от закона преклузивни срокове – шестмесечен срок от узнаването, но не по-късно от три години от извършване на разпореждането, като последният срок е изтекъл още приживе на съпругата, то следва да се приеме, че обсъдените договори за покупко-продажба от 22.05.2014г. са породили своето вещно-прехвърлително действие по отношение на продадените имоти. По този начин процесният „Поземлен имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Нива, с площ от 25006 кв.м., трета категория, в местността „****“, съставляваща имот № 34103.22.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Йонково, обл.Разградска, при граници и съседни имоти №№ 34103.22.261, 34103.22.34, 34103.22.314 и 34103.22.154“ законосъобразно е закупен от ответницата М.Х.Ю. с НА за покупко-продажба на недвижим имот № 7, том V, рег.№ 4971, дело № 652/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, като го е придобила в СИО със съпруга си – ответника И.Р.Ю. и впоследствие двамата заедно законосъобразно са го прехвърлили в полза на ответника „Десово“ ЕООД-гр.Разград чрез НА за замяна на недвижими имоти № 24, том II, рег.№ 1282, дело № 146/09.03.2018г. по описа на същия Нотариус. Понастоящем посоченият ответник се легитимира като безспорен собственик на обсъждания имот и си го владее на годно правно основание.

Същото следва да се приеме и за другия делбен имот, който, установено по делото, понастоящем е разделен на три нови имота, за които следва извода, че към настоящия момент принадлежат изцяло на ответниците, както следва:

Ответниците Р.И.Р., ЕГН-***** и Е.М.Р., ЕГН-***** са придобили и притежават в СИО „Поземления имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Нива, с площ от 6002 кв.м., трета категория, в местността „****“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.258 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.259, 34103.19.79, 34103.19.78 и 34103.19.108“, продаден имот от Х. Х. Т. с Договора за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2014г. по НА № 8, том V, рег.№ 4973, дело № 653/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих. Понастоящем посочените ответници-съпрузи се легитимират като безспорни собственици на обсъждания имот и си го владее на годно правно основание.

Ответниците К.С.К., ЕГН-***** и Е.Ю.К., ЕГН-***** са придобили и притежават в СИО „Поземления имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с площ от 12002 кв.м., трета категория, в местността „****“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.259 по кадастралната

карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.260, 34103.19.79 и 34103.19.258“, продаден им от Х. Х. Т. с Договора за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2014г. по НА № 9, том V, рег.№ 4974, дело № 654/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих. Понастоящем посочените ответници-съпрузи се легитимират като безспорни собственици на обсъждания имот и си го владеят на годно правно основание.

Ответниците Е.Х.Б., ЕГН-***** и С.К.Б., ЕГН-*****, са придобили и притежават в СИО „Поземления имот, с начин на трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, с площ от 6001 кв.м., трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.260 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.244, 34103.19.243, 34103.19.80, 34103.19.79 и 34103.19.259“, продаден им от Х. Х. Т. с Договора за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2014г. по НА № 6, том V, рег.№ 4969, дело № 651/22.05.2014г. на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих. Понастоящем посочените ответници-съпрузи се легитимират като безспорни собственици на обсъждания имот и си го владеят на годно правно основание.

Въз основа на горното, следва да се приеме, че предявените срещу посочените ответници субективно съединени *ревандикационни искове за собственост на обсъдените имоти*, са неоснователни и недоказани и като такива следва да бъдат отхвърлени. Същите имат правното си основание в разпоредбата на чл.108 от Закона за собствеността – ищцата претендира собственост върху процесните имоти, които понастоящем ответниците владеят без основание. За основателността на така предявените искове е необходимо кумулативното наличие на три предпоставки: ищцата да докаже, че е собственик на имотите; че същите имоти се владеят от ответниците и че това тяхно владение е без основание. В обсъждане на тези предпоставки съдът приема, че са недоказани от ищцовата страна.

При този изход на делото и на основание чл.78, ал.3 от ГПК, ищцата следва да бъде осъдена да заплати на ответниците направените от тях деловодни разноски, съразмерно на отхвърлената част от исковете, т.е изцяло, като такива са претендирали общо ответниците М.Х.Ю., ЕГН-***** и И.Р.Ю., ЕГН-*****, Р.И.Р., ЕГН-***** и Е.М.Р., ЕГН-*****, К.С.К., ЕГН-***** и Е.Ю.К., ЕГН-*****, Е.Х.Б., ЕГН-***** и С.К.Б., ЕГН-*****, като следва да им бъдат присъдени в доказвания размер от 650.00 лева.

Воден от изложените съображения, съдът

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен на основание чл.26, ал.1 във вр. с чл.40 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), от Р.К., родена на ***г., гражданка на РТурция, действаща чрез упълномощен адв.В.К.,***, *съдебен адрес:*** против* М.Х.Ю., ЕГН-*****, И.Р.Ю., ЕГН-*****, Р.И.Р., ЕГН-*****, Е.М.Р., ЕГН-*****, К.С.К., ЕГН-*****, Е.Ю.К., ЕГН-*****, Е.Х.Б., ЕГН-***** и С.К.Б., ЕГН-*****, последните четирима от гр.Разград, ул.“Мидия“ № 6а и „Десово“ ЕООД, ЕИК 200378596, със седалище и адрес на управление: гр.Разград, ул.“Абритус“ № 29, вх.Б, ап.9, представлявано от управител Нуредин Назифовски, за прогласяване нищожността на Договор за доброволна делба от 16.12.2013г., с нотариална заверка на подписите, рег.№ 13842/16.12.2013г. по описа на Нотариус, рег.№ 254 с район на действие РС-гр.Исперих, с който ищцата Р.К. (Кямил), представлявана от пълномощника си Х. Х.Т. и от друга страна Х. Х. Т., в личното си качество, са извършили делба на описаните в договора имоти, находящи се в землището на с.Йонково, обл.Разградска: „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива с площ от 24.001 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.107 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.19.224, 34103.19.243, 34103.19.80, 34103.19.79, 34103.19.78 и 34103.19.108“ и „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 25.006 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.22.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседи: имоти №№ 34103.22.34, 34103.22.261, 34103.22.154 и 34103.33.314“, като Х. Х. Т. е станал изключителен техен собственик, а ищцата не е

получила дял в натура, а получава чрез пълномощника си парична сума в размер на 3 680.00 лева от Х. Х. Т. за уравниение дяловете, поради накърняване на добрите нрави, изразяващо се в договаряне от последния като пълномощник на прехвърлителя и сам със себе си във вреда на упълномощителя, предвид уговорена цена за уравниение на дяловете – много по-ниска от пазарната и нееквивалентност на насрещните престации, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН;

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен на основание чл.108 от Закона за собствеността, от Р.К., родена на ***г., гражданка на РТурция, действаща чрез упълномощен адв.В.К.,***, *съдебен адрес:****, за приемане за установено по отношение на ответника „Десово“ ЕООД, ЕИК 200378596, със седалище и адрес на управление: гр.Разград, ул.“Абритус“ № 29, вх.Б, ап.9, представлявано от управител Н. Н., че ищцата е собственик на 1/2 ид.част от „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 25.006 дка, трета категория, в местността „*** в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.22.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.22.34, 34103.22.261, 34103.22.154 и 34103.33.314“, както и да го осъди да предаде на ищцата владението на нейната част от имота, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН;

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен на основание чл.108 от Закона за собствеността, от Р.К., родена на ***г., гражданка на РТурция, действаща чрез упълномощен адв.В.К.,***, *съдебен адрес:****, за приемане за установено по отношение на ответниците Р.И.Р., ЕГН-***** и Е.М.Р., ЕГН-*****, че ищцата е собственик на 1/2 ид.част от „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 6.002 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.258 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.259, 34103.19.79, 34103.19.78 и 34103.19.108“, както и да ги осъди да предадат на ищцата владението на нейната част от имота, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН;

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен на основание чл.108 от Закона за собствеността, от Р.К., родена на ***г., гражданка на РТурция, действаща чрез упълномощен адв.В.К.,***, *съдебен адрес:****, за приемане за установено по отношение на ответниците К.С.К., ЕГН-***** и Е.Ю.К., ЕГН-*****, че ищцата е собственик на 1/2 ид.част от „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 12.002 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.259 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.260, 34103.19.79 и 34103.19.258“, както и да ги осъди да предадат на ищцата владението на нейната част от имота, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН;

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен на основание чл.108 от Закона за собствеността, от Р.К., родена на ***г., гражданка на РТурция, действаща чрез упълномощен адв.В.К.,***, *съдебен адрес:****, за приемане за установено по отношение на ответниците Е.Х.Б., ЕГН-***** и С.К.Б., ЕГН-*****, че ищцата е собственик на 1/2 ид.част от „Поземлен имот, с начин на трайно ползване – Нива, с площ от 6.001 дка, трета категория, в местността „***“ в землището на с.Йонково, съставляваща имот № 34103.19.260 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, при граници и съседни имоти №№ 34103.19.165, 34103.19.244, 34103.19.79, 34103.19.80, 34103.19.243 и 34103.19.259“, както и да ги осъди да предадат на ищцата владението на нейната част от имота, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН.

ОСЪЖДА, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, ищцата Р.К., родена на ***г., гражданка на РТурция, ДА ЗАПЛАТИ ОБЩО на ответниците М.Х.Ю., ЕГН-***** и И.Р.Ю., ЕГН-*****, Р.И.Р., ЕГН-***** и Е.М.Р., ЕГН-*****, К.С.К., ЕГН-***** и Е.Ю.К., ЕГН-*****, Е.Х.Б., ЕГН-***** и С.К.Б., ЕГН-*****, сумата от 650.00 (шестстотин и петдесет) лева - направени деловодни разноски, съизмерно на отхвърлената част от исковете.

Решението подлежи на обжалване пред Разградски окръжен съд, в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

РАЙОНЕН СЪДИЯ: