

РЕШЕНИЕ

№ 1149

гр. С., 20.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ, в публично заседа.е на двадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20221110100081 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124 ГПК.

Предявени са от ищите П. П. П., А. Т. П. и С. С. В. установителни искиове с правно основание чл. 26, ал. 2, изр. 1, пр. 5, чл. 17, ал. 1 ЗЗД и чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за разкриване на относителна симулация и обявяване за нищожен на нотариален акт за продажба на недвижими имоти № том II-1, рег. № дело №3 от 27.12.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, и на нотариален акт за продажба на недвижим имот № 112, том I-1, рег. № 1514, дело № 88 от 17.07.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, по силата на които ищите са продали на ответниците процесните недвижими имоти като привидни, прикриващи договори за дарение и прилагане последиците на прикритите сделки – договори за дарение. При условията на евентуалност - за обявяване на нищожност на същите два нотариални акта поради накръняване на добрите нрави и явна нееквивалентност на насрещните престации.

Ищите твърдят, че в нотариален акт за продажба на недвижими имоти № том II-1, рег. № дело №3 от 27.12.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, вписан под акт № т. ..., дело № 33629/27.12.2012 г. на СВ, гр. С., било посочено, че ищите продават на ответника В. (по мъж М.а) следните недвижими имоти, находящи се в с. К. – С., район „Б.“, ул. „...“ („...“) № 18: 1.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор ... /тридесет и седем хиляди двеста и осемдесет, две хиляди и сто, Ч.стотин и седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-11 от 17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ от 370 кв.м. /триста и седемдесет квадратни метра/, а съгласно Скица на поземлен имот № от 20.12.2012 г. на Служба по ГKK - гр. С. - с площ от 497 кв.м. /Ч.стотин деветдесет и седем квадратни метра/, трайно предназначение на територията: *Урб.зирА.*, начин на трайно ползване: *Незастроен имот за жилищни нужди*, съставляващ по преходен план УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /парцел/ № ... в квартал № по плА. на село К. - С., район „Б.“, при съсед: улица - тупик и урегулирА. поземлени имоти № XIX..., № XX..., № 11-32, № 111-35 и № XVII-37, и при съсед по кадастъра:3,37,35,32,34 и36, и 1.2. ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор36.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-11 от 17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ от 43.56 кв.м., а съгласно Скица на сграда № 90868 от 20.12.2012 г. на Служба по ГKK - гр.С. – със застроена площ от 60 кв.м., с

разгъната застроена площ от 110 кв.м., узаконена с Акт за узаконяване на строеж № 06 от 05.01.2010 г. на СО - район „Б.“, находяща се в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор36, представляващ по преходен план УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /парцел/ № XIX... квартал № по плА. на село К. - С., район „Б.“, за обща продажна цена 7 463, 70 лева, представляваща общата данъчна оценка на продава.те имоти, видно от удостоверения изх. №...75 от 21.12.2012 г. и изх. №...05 от 28.06.2012 г. на СО - Дирекция ..Т, отдел МДТ „Б.“.

На следващо място посочват, че в нотариален акт за продажба на недвижим имот № 112, том I-1, рег. № 1514, дело № 88 от 17.07.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, вписан под акт № 69, т. LXX, дело № 14620/17.07.2012 г. на СВ, гр. С., било посочено, че ищите П. П. и А. П. продават на ответника В. следния недвижим имот, находящ се с. К. – С., район „Б.“, ул. „...“ № 18: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор36 /тридесет и седем хиляди двеста и осемдесет, две хиляди и сто, тридесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-11 от 17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ от 370 кв.м. /триста и седемдесет квадратни метра/, а съгласно Скица на поземлен имот № 22268 от 06.04.2012 г. на Служба по ГKK - гр. С. - с площ от 413 кв.м. /Ч.стотин и тринадесет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: *УрбА.зирА.*, начин на трайно ползване: *Ниско застрояване* (до 10 м), представляващ по преходен план УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (парцел) № XIX... /деветнадесети за имот с планоснимачен номер тридесет и шест/ в квартал № /седем/ по плА. на с. К. - С., район "Б.", целият с площ 370 /триста и седемдесет квадратни метра/, при съседи по кадастъра:3, ...,34, заедно с всички подобрения в имота, за сумата от 1 349, 80 лв. /хиляда триста Ч.десет и девет лева и осемдесет стотинки/, представляваща данъчната оценка на продава.я имот, видно от у-ние изх. №...05 от 28.06.2012 г. на СО - Дирекция ..Т, отдел МДТ "Б.".

Сочат, че по време на сключване на сделките ответникът В. е била със сключен граждански брак с ответника М., поради което придобитите имоти стА.ли СИО. Твърдят, че двете сделки били нищожни, тъй като били привидни и прикривали дарения. Посочват, че ответника В. била пожелала сделките да се изповядат като покупко-продажба. Твърдят, че пред нотариуса били заявили, че са получили сумите по договорите, но в действителност не били получили нищо. В подкрепа на твърденията си прилагат два броя обратни писма от 18.07.2012 г. и от 28.12.2012 г. В условията на евентуалност твърдят, че същите договори са нищожни на основа.е противоречие с добрите нрави, тъй като продажните цени на имотите били над 40 пъти по-ниски от пазарните. Молят съда да се произнесе с решение, с което да уважи предявените искове. Претендират разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответниците са депозирали отговори на исковата молба по чл. 131 ГПК.

Ответникът М. счита, че е собственик на ½ ид.ч. от процесните имоти, тъй като бил заплатил цената на ръка на ищите и договорите не били симулативни. Твърди, че закупил имотите без същите да са въведени в регулация, без да са уточнени гра.ци им и без наличие на разрешение за строеж за построената в единия имот къща. Платил имотите и вложил и вложил всичките си средства в построяването на сега съществуващата къща, обединяване на имотите и уреждането на сметките по регулация. Разказва, че ремонтът е извършен изцяло с негови средства през периода 2007 г. - 2008 г., когато те с бившата му съпруга живеели при нейните родители. Посочва, че още от самото начало поставил условие, че ще строи и плаща, само ако и той придобие собственост върху имоти. Такава била и уговорката му с ищите, а именно, че ако вложи средства, те ще им прехвърлят имота чрез покупко-продажба. Твърди, че е заплащал материали и възнаграждения на работници във връзка с ремонтни дейности по процесните имоти. Оспорва обратните писма, представени от ищите. Сочи, че по силата на процесните договори и съдебно решение за развод с другия ответник от повече от 5 години е собственик на имота. Предявява насрещна искова молба с иск за собственост, както и такъв за подобрения, която поради неизпълнение на многократни указа.я на съда е върната с Определение № 11179 от

23.03.2023 г. по настоящото производство, влязло в законна сила на 18.04.2023 г. Отхвърля иска А.ята на ищците за обявяване на процесните договори за нищожни.

Ответникът В. депозира отговор по чл. 131 ГПК, с който признава изцяло предявените искове.

Съдът, като взе предвид иска А.ята и доводите на стрА.те, събрА.те по делото доказателства, намира за установено от фактическа стрА. следното:

С доклада по делото, неоспорен от стрА.те са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване по делото следните факти и обстоятелства: че с нотариален акт за продажба на недвижими имоти № том II-1, рег. № дело №3 от 27.12.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, и с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 112, том I-1, рег. № 1514, дело № 88 от 17.07.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, ищците са прехвърлили на ответницата В. процесните имоти.

Не се спори също така по делото, че договорите за покупко-продажба, обективирА. в посочените по-горе нотариални актове от 17.07.2012 г. и от 27.12.2012 г. са сключени по време на брака на ответниците А. Л. В. и Н. В. М., както и че бракът им е прекратен с решение от 11.03.2014 г. по гр.д. № 18208/2013 г. на СРС (л.9 по делото).

По делото са представени два броя документи, озаглавени „обратно писмо“ (л. 15-16), подписА. от ищците П. П. П., А. Т. П. и С. С. В. и ответницата А. В., съответно с дати 28.12.2012 г. и 18.07.2012 г., в които подписалите стрА. заявяват, че сключените между тях сделки, обективирА. в нотариален акт за продажба на недвижими имоти № том II-1, рег. № дело №3 от 27.12.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, и в нотариален акт за продажба на недвижим имот № 112, том I-1, рег. № 1514, дело № 88 от 17.07.2012 г. на нотариус Ж. Б. са привидни и не отговарят на тяхната действителна воля и че продажна цена по тези договори никога не е заплащА.. Действителната воля на стрА.те била да се сключат договори за дарение, по силата на които П. П. П., А. Т. П. и С. С. В. да дарят процесните имоти на ответницата А. Л. М.а.

По делото са събрА. гласни доказателства посредством разпити на свидетелите на ищцовата стрА. – С.Ц.С. (далечна роднина на ищците) и Р.Ж.Т. и свидетелите на ответната стрА. – СтА.слав С. С. и ИГ.И

Свидетелят С. С. разказва, че познава стрА.те по делото. С А. П. и П. П. са далечни роднини. Нейната къща е съседна на тази на А.. Свидетелката живее на ул. „Д. М.о“ № (сегашно наименовА.е „Ч.“, а А. живее на № 18. Разказва, че знае как А. е придобила къщата. Била ѝ дарена от баба А. и дядо П. през м.юли 2012 г. Спомня си годината, защото тогава се родила внучка й. А. и казала, че има да черпи, защото баба й и дядо й са и дарили къщата. Разказва, че в началото А. и бившият и мъж Н. живеели при майката на А., след това дошли в „К.“, направили голям ремонт, за който дядо П. изтеглил голям заем и след ремонта заживели там. Не е присъствала на самото дарение, знае, че имотът е дарен на А. от самата нея и от нейната баба и нейния дядо. Посочва, че е виждала непознати майстори, наети от дядо П. и че ремонтът бил извършен преди дарението, през 2007 г. -2008 г. Не знае какви са мотивите на дядо П. и баба А. за извършеното дарение.

Свидетелят Р. Т. също заявява, че познава стрА.те по делото отдавна, живяла е в „К.“. Работи с А. В. във фирма „К. – Б Ответникът Н. М. не познава. Разказва, че дядо П. и баба А. имали къща на ул. „Ч.“ № 18. Знае, че те са дарили тази къща на А. В.. Това го знае от самата А. и от тях. Дарили и имот с къща. Решили да дарят къщата на А., за да ги гледа, да е близо до тях.

Свидетелят С. С. разказва, че знае, че Н. притежава имот в К. и знае от къде го е придобил. Имотът представлява малка двуетажна къща с двор. Имотът е придобит от Н. и жена му през 2012 г.чрез покупко-продажба. Придобили го от дядото на А.. Първоначално живеели в къщата на родителите на бившата му съпруга. След ремонта, през 2008 г., се преместили там. Ремонтът го извършил изцяло Н. със собствени средства. Имотът го придобили на два пъти, защото едното място било на братовчеда на А.. В последствие Н. обединил имотите. За покупко-продажбите плащал Н.. Знае това, защото лично му е носил пари. Даже бил с него при едното плащане. Спомня си, защото чакал да се роди дъщеря му. Това било ранната есен на 2012 г. Н. му поискал

5000 лева на заем, за да може да придобие имота. Толкова му бил необходими, остатъкът от сумата бил взел от друг човек. Н. имал уговорка с дядото на А. да ремонтира имота, да го плати и да го придобият, за да може младото семейство да се изнесе от родителите на А.. Закарал съпругата си на преглед, взел Н. от сервиза и до закарал до къщата на дядо П. в „К.“. Дядо П. бил в двора, със сламена шапка и копаел, а Н. му дал парите на ръка. Свидетелят чувал разговора между тях, но не може да го възпроизведе с точност, предвид изминалия дълъг период от време. Доколкото си спомня, Н. дал на дядо П. повече пари, защото уговорка им била за по-голяма сума. Ремонтът на къщата приключил някъде през 2008 г., а сделката била през 2012 г. Все се бавели и свидетелят „лично му давал зор“ да извършат продажбата. Разказва подробно за извършения ремонт, за съдействието на къщата преди и след него и заявява, че за всички ремонти дейности плащал Н., тъй като бившата му съпруга през този период работела на минимална работна заплата.

Свидетелят И. И. също разказва, че знае, че Н. М. притежава имот в „К.“, тъй като много пъти са се събирали там. Този имот бил собственост на дядото на съпругата на Н.. Разказва, че дядо П. предложил имотът да се ремонтира, за да може младото семейство да се премести да живее там. Ремонтът извършил Н. през 2007-2008 г., изцяло със свои средства. Записвал си всички извършени разходи в една тетрадка. Когато започнал ремонта било на груб строеж, ходили са заедно на имота многократно. Преместил се да живеят там някъде 2008 – 2009 г. През пролетта на 2012 г. А. и Н. придобили имота чрез покупко-продажба. Свидетелят помогнал на Н. финансово, дал му 5000 лева на заем. Н. го помолил да му даде парите, за да може да плати „стойността на данъчната оценка“. От Н. знае, че цялата сума за закупуването на имотите, заедно с разходите по документацията била около 10 000 лева. Братовчедът на А. притежавал някаква квадратура от самото дворно място. Имало сделка, с която се изкупила и тази квадратура, за да могат да се обединят имотите.

По делото е прието заключение на СТЕ, което съдът кредитира като обективно и всестранно изготвено. От същото се установява, че пазарната стойност на поземлен имот с идент.36 към 17.07.2012 г. е в размер на 20 114 лева, а пазарната стойност към 27.12.2012 г. на поземлен имот с идент. ... в размер на 24 205 лева, а на двуетажна къща с идент.36. 1 възлиза на 71 768 лева. Общата пазарна стойност на процесните имоти е 95 973 лева.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 2, пред. 5 ЗЗД нищожни са привидните договори като при тях стрА.те не желаят да бъдат обвързА. от явната сделка, но и двете стрА. са съгласни да се създаде привидността. Действителното намерение може да е стрА.те да не се обвържат въобще (абсолютна симулация) или да се обвържат от друго прикрито съглашение (относителна симулация). И в двата случая привидното съглашение е нищожно (чл. 26, ал. 2 ЗЗД), а ако някоя от стрА.те твърди, че има прикрито съглашение, тя може да поиска разкриването му (чл. 17, ал. 1 ЗЗД), какъвто е настоящия случай. В настоящия случай се твърди наличието на относителна симулация, като със сключените във формата на нотариални актове договори за покупко-продажба се прикрива дарение.

За да е налице привидност на договора, следва да се установи по несъмнен начин, че към датата на сключването му стрА.те не са желали да постигнат последиците му. При абсолютна симулация на договора във вътрешните отношения между съконтрахентите прехвърлителя остава собственик на вещта, а приобретателят не придобива права. При относителната симулация са налице две отделни съглашения - явно и прикрито, което следва пряко от разпоредбата на чл. 17, ал. 1 ЗЗД. Явното - за пред външния свят съглашение е привидното като привидността се изразява в това, че стрА.те се съгласяват да сключат договора по определен начин, но нямат воля да бъдат обвързА. по този начин и зад привидно изразената воля се крие воля за друга сделка. В случай, че стрА.те прикрият сключеното между тях съглашение с едно привидно съглашение, прилагат се правилата относно прикритото съглашение, ако са налице изисквА.ята за неговата действителност, аргумент от чл. 17, ал. 1 ЗЗД. В този смисъл решение № 79/26.06.2012 г. по гр. д. №91/2011 г. на III г. о. на ВКС.

В тежест на стрА.та, която претендира разкриване на симулацията е да установи по пътя на прякото и пълно доказване, че стрА.те изобщо са нямали воля за сключване на договора, евентуално, че действителната воля на стрА.те по сделката към момента на сключването ѝ не е такава, каквато е отразена в нея. В последния случай следва да установи каква точно е била действителната воля на стрА.те, като в случая следва да докаже, че стрА.те са постигнали съгласие да не настъпят правните последици, произтичащи от атакувА.та сделка – извършените покупоко-продажби, като се е целяло извършване на дарения. Дали зад нищожния симулативен договор има прикрита сделка и каква - е предмет на иска с правно основА.е чл. 17, ал. 1 от ЗЗД. В случая са предявени иски за обявяване на привидност по чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД и за разкриване на симулация по чл. 17, ал. 1 ЗЗД. Предявените иски имат различен предмет – единият касае нищожността на явната сделка, а другият - обвързващата сила на прикритото съглашение и приложението на нейните правила спрямо стрА.те по договора. В условие на евентуалност е предявен и иск с 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за обявяване на нищожност на същите два нотариални акта поради накръняване на добрите нрави.

Съдът намира, че следва да изтъкне, че в настоящия съдебен процес ответниците имат процесуалното положение на необходими другари, като това произтича от естеството на материалното правоотношение. Съдебното решение трябва да бъде еднакво за всеки от тях, доколкото не може оспорената сделка да се третира като договор за дарение в отношенията между ищците и ответника А. В. и същевременно като договор покупоко-продажба в отношенията с ответника Н. М.. Налице е съвместна пасивна процесуална легитимация, поради което за разпореждане с предмета на делото, по аргумент от чл. 216, ал. 2 ГПК, е необходимо съгласието на всички необходими другари. Следва да се отбележи и това, че към датата на предявяване на иска бракът между ответниците е прекратен. Обстоятелството, че ответникът А. В. признава предявения иск е без правна стойност и съдът не е длъжен, а и би нарушил процесуалния закон, ако се произнесе с решение при признА.е на иска. Процесуалното поведение на ответника В. обаче не е без правно значение що се касае до изхода на правния спор. Макар В. да е ответник, същата е в най-голяма степен заинтересовА. от уважаване на така предявения иск, тъй като ако се приеме, че оспорените от ищците договори за покупоко-продажба прикриват дарение, то недвижимият имот би бил нейна лична собственост, по аргумент от чл. 22, ал. 1 СК. Ето защо при преценката по съществуващото на правния спор съдът е длъжен да отчете и тези обстоятелства, най-вече това какъв би бил правният ефект от уважаването на иска, с оглед конкуренцията в правата на ответниците, що се отнася до преценката дали е възникнала съпругеска имуществена общност. Именно това, по мнение на настоящия съдебен състав, е същината на правния спор, като в случая прави впечатление, че ищците и ответника В. имат съгласувано процесуално поведение, насочено в посока уважаване на исковата претенция, което по принцип не е характерно за насрещни стрА. по който и да било правен спор, поставен пред съд.

Установява се от приетите по делото писмени доказателства, че оспорените договори за покупоко-продажба са сключени по време на брака между ответниците А. В. и Н. М., прекратен с решение за развод от 11.03.2014 г. по гр.д. № 18208/2013 г. на СРС.

Ищците са роднини на ответницата А. В., а ответникът Н. М. е неин бивш съпруг. Покупоко-продажбите са сключени по време на брак им и в сключването им са участвали ищците като продавачи, а ответницата В. като купувач. По делото са представени обратни писма, между продавачите П. П. П., А. Т. П. и С. С. В. и купувача, датирА. от 18.07.2012 г. и 28.12.2012 г., с които е направено изявление, че сключените сделки са договори за дарение, а не покупоко-продажби и че цена по тях не заплащА..

С решения на ВКС, постановени по реда на чл.290 ГПК /реш.№ №464/16.06.2010 по гр.д. №1069/2009 г. I г.о., реш.№91/13.07.2011г. по гр.д.№2969/2008г. IV г.о., реш. №544/06.01.2011г. II г.о., реш.№775/ 22.11. 2010г. по гр.д.№ 929/2009г. I г.о. и др./, е възприето, че в случаите на възмездно придобиване на имущество през време на брака

на името на единия съпруг, другият съпруг придобива право на собственост по силата на закона на основа. е установения в чл.21 ал.1 СК /респ. чл. 19 ал. 1 СК-отм./ режим на съпругеска имуществена общност върху вещи и права върху вещи, придобити в резултат на съвместен принос, който принос се предполага до доказване на противното. Това обаче не означава, че по силата на закона този съпруг става и стрА. по договора. Затова обратният документ, изхождащ от съпруга - купувач и удостоверяващ действителните отношения между стрА.те по договора, не обвързва неучастващия съпруг. В този случай подписА.ят от единия съпруг документ има значение на начало на писмено доказателство за разкриване на симулацията и по отношение на неучастващия. Тъй като двамата съпрузи имат качеството на необходими другари, когато единият признава симулативния характер на сделката, а другият го оспорва, съгласно правилото на чл.217 ГПК /респ. чл. 173 ГПК - отм./, ако фактическите им твърдения относно общите факти си противоречат, съдът следва да ги преценява с оглед всички обстоятелства по делото. Това разбиране се споделя от настоящия съдебен състав. Подчиненото материалноправно и процесуалноправно положение на неучастващия в сделката съпруг, спрямо съпруга-купувач, се извежда именно от факта, че макар да не е посочен като стрА. в договора, той придобива права от него по силата на закона. В този смисъл неучастващият съпруг следва правното положение /като права и задължения/ на съпруга – стрА. по сделката, без това да означава, че във всички случаи, когато има издаден обратен документ той разпростира действието си и по отношение на неучастващото в договора лице. Симулацията е съгласуваност на волеизявленията на договарящите стрА.. Когато е установено, че единият съпруг, не е в кръга на „договарящите” и не е подписал документа, разкриващ симулативността на сделката, този документ няма обвързваща доказателствена сила за него, но може да послужи за начало на писмено доказателство, респ. и за предпоставка за допустимост на свидетелските показА.я /чл.165 ал.2 ГПК/.

Въз основа на цялостния А.лиз на приетите по делото доказателства съдът намира, че са налице обоснова. съмнения, че представените по делото писмени документи, озаглавени „обратни писма“ са изготвени за целите на процеса, като с тях се цели да бъдат злепоставени правата на неучастващия по сделката съпруг.

На първо място следва да се изтъкне, че обратните писма не носят подписа на ответника Н. М., т. е. същите не представляват изходящи от него частни документи, като такива не се ползват и с достоверна дата по смисъла на чл. 181 ГПК. Въпреки това, по направените възражения относно доказателствената му стойност и достоверната дата на документа, следва да се посочи, че за да бъде ценен като доказателство е без значение кога е съставен – преди, след или заедно с явния договор. (В този смисъл решение №63 от 4.02.2011 г. на ВКС по гр. д. № 356/2010 г., III г. о., ГК и решение № 925 от 20.10.1998 г. на ВКС по гр. д. № 1150/96 г., II г. о.).

Макар ответника М. да не е участвал като купувач, сключената сделката рефлектира пряко в неговата правна сфера, доколкото съставлява възмездно придобивно основа. е по време на брака. Следва да се отбележи, че по въпроса дали е противопоставим обратен документ, подписА. само от едната от стрА.те по договора, чиято привидност се претендира, на неучаствалия в сделката съпруг – ответник по иска за нищожност, е формирА. съдебна практика на Върховния касационен съд. Както бе посочено по-горе, с решение № 464 от 16.06.2010 г. по гр. д. № 1069/2009 г. на ВКС, I г. о. е прието, че обратният документ не обвързва неучастващия в сделката съпруг, чиято симулация се претендира, като и че продавачът е следвало да се снабди с обратен документ и от неучаствалия в договора съпруг. В същия дух, но в малко по-различен смисъл е прието с решение № от 22.10.2014 г. по гр. д. №298/2013 г. на ВКС, IV г. о., а именно, че подписаното само от единия съпруг обратно писмо е непротипопоставимо на другия съпруг в случаите, когато обратното писмо няма достоверна дата, когато е съставено след влошаване на отношенията, фактическата раздяла и др. подобни обстоятелства, при които могат да възникнат съмнения, че писмото е подписано от стрА.те по договора с оглед злепоставяне на правата и интересите на съпруга, който не е стрА. по договора. С цитираното решение обаче е даден приоритет на процесуалното положение на съпрузите, както и на обстоятелството, че насрещната стрА. по договора

поначало следва да изиска обратно писмо от лицето, с което договоря, доколкото съпругът черпи права от сделката, но не е стрА. по нея.

Настоящият съдебен състав намира, че не може да се даде универсално разрешение на въпроса - с каква доказателства стойност се ползва обратно писмо, подписано от съпруг, по отношение на неучастващия по сделката съпруг, когато се иска разкриването на симулация. Следва да се изходи от конкретните данни по казуса и най-вече от това дали ищците по иска за симулация бранят свои, в тесен смисъл, противопоставими и на двамата съпрузи права, или е налице съмнение, че бранят права, от които би се ползвал един от съпрузите. Хипотезите са различни, ако се твърди симулация, между лица които нямат роднинска връзка, то не може да се очаква от прехвърлителя по сделката да разполага с обратен документ и от съпруга на приобретателя. Напротив, ако се твърди симулация между роднини по права линия, както е в случая, то следва да се изходи и от последиците, които твърдяната симулация би имала за съпруга на приобретателя, при данни за влошени отношения между съпрузите, развод и прочее.

В разглеждА.та хипотеза ищците са роднини на ответницата В. – дядо, баба и братовчед; с оспорените сделки се твърди, че договорите за покупко-продажба прикриват дарения, т. е. дори и да е налице симулация, правото на собственост върху имота няма да остане в патримониума на прехвърлителите; изложените в исковата молба твърдения, че сделките са изповядА. като покупко-продажби по настояване на ответницата А. В., за нейна по-голяма сигурност в бъдеще, съдът намира за алогични от правна и житейска стрА.. Логични и житейски оправдА. са мотивите, посочени от ответника М. и доказА. с показА.ята на разпитА.те свидетели СтА.слав С. С. и ИГ.И които заявяват, че Н. е имал уговорка с дядото на А. да ремонтира имота, да го плати и да го придобият, за да може младото семейство да се изнесе от родителите на А.. И Ч.мата разпитА. по делото свидетели посочват, че преди ремонта на къщата семейството е живяло при родителите на А., а целта на ремонта била да може младото семейство да се изнесе и да живее самостоятелно. Съдът не кредитира показА.ята на свидетеля С. С., в частта, в която последната заявява, че ремонтът бил извършен със средства на дядо П., който изтеглил голям заем. Не са представени никакви доказателства по делото, че ремонтът е бил извършен от него. Напротив, от показА.ята на свидетелите С. и И. които съдът кредитира изцяло като логични, последователни и детайлни се установява, че ремонтът е извършен изцяло от ответника М. преди изповядване на сделките.

Ключови за изхода на делото, в частност за преценката дали обратните писма са съставени за целите на процеса, са показА.ята на свидетелите С. и И. Същите са последователни, логични и вътрешно непротиворечиви, а и свидетелите са неизаинтересовА. от изхода на настоящия правен спор. От техните показА.ята се установява, че придобиването на имотите е било възмездно, със средства на Н. М. и че придобиването е стА.ло на два пъти. Изясни се, че уговорката между стрА.те е била ответникът М. да ремонтира имотът, за да може младото семейство да се изнесе. Установи се също и че ремонтът е извършен много преди изповядване на сделките и че младото семейство се е пренесло да живее там през 2008 г. Житейски логично е, ответникът М. да желае да придобие част от имота, предвид факта, че ремонтира и облагородява същия, като съдът приема, че именно такава е била уговорката между стрА.те. Свидетелите изясниха в показА.ята си, че са дали пари на заем на ответника М. именно за закупуване на процесните имоти. Свидетелят С. заяви, че е дал в заем на ответника М. сумата от 5000 лева през есента на 2012 г., а ответника И. че му е дал на заем сумата от 5000 лева през пролетта на 2012 г. И двамата свидетели заявиха, че сумите са дадени за покупка процесните имоти, като първо било закупено едното място от дядото и бабата на А., а после било закупено и мястото от братовчедата на А.. И двамата свидетели заявяват, че стрА.те са имали уговорка дядото и бабата на А. да им прехвърлят процесните имоти, за да има къде да живее младото семейство и че стойността на сделките била около 10 000 лева с таксите по документацията. В показА.ята си свидетелят С. дори посочи, че е присъствал, когато ответника М. е занесъл парите в дома на дядо П. и е видял как му ги дава. Съдът не дава вяра на

показА.ята на свидетелите С. и Т. в частта, в която те заявяват, че им е известно, че А. била придобила имотите чрез дарение. И двете свидетелки преразказват чутото от ишците и ответницата В., което им били споделили, без изложеното да се подкрепя от събрА. по делото доказателства.

Съвкупният А.лиз на свидетелските показА.я, сочи на извод, че обосновано може да се предположи, че обратните писма не са съществували към сключване на оспорените сделки, поради което и единствено разумно обяснение е, че същите са изготвени за целите на процеса, за да се злепоставят права на съпруга, който не е участник по сделката. Този извод се подкрепя също от близката роднинска връзка между ишците и ответника А. В., която би била облагодетелствА. от уважаването на иска; от съгласуваното им процесуално поведение; от стремежа ответника М. да бъде лишен от собственост след развода между него и ответницата В..

Съдът намира за неиздържА. тезата, че бабата и дядото, когато се разпореждат с недвижим имот в полза на своя внучка, биха предпочели да изповядат сделката като покупко-продажба, а не дарение, тъй като договорът за дарение между роднини по права линия е освободен заплащане на местен данък. Обикновено стрА.те не симулират сделка, която ще доведе до заплащането на допълнителен данък, ако не преследват друга изгодна правна последица от привидната сделка. В случая подобна правна последица би могла да бъде препятстване на спор между наследниците, но такава причина не се изтъква от ишците. Ето защо единствена разумна причина сделката да бъде сключена под формата на покупко-продажба е намерението на прехвърлителите имотът да бъде придобит от семейството на тяхната внучка, т. е. и от двамата съпрузи. Следва да се изтъкне, че основА.ята за придобиване на право на собственост са изчерпателно уредени в закона, както и че е без правно значение дали продавачите ще получат договорената продажна цена. Заплащането на продажната цена е последица от сключения договор, а не негово основА.е и елемент от фактическия му състав. Договорът за покупко-продажба е консенсуален, а не реален договор. В края на краищата, ако продажната цена не е платена, то продавачите разполагат с иск за реално изпълнение и с иск по чл. 87, ал. 3 ЗЗД, които искове в случая биха били погасени по давност. Плащането на продажната цена не е съществено за преценката какъв вид правна сделка е сключена. Съдът кредитира показА.ята на водените от ответника свидетели, че продажната цена е платена. Житейски логичната е тезата, че плащането на продажната цена по-висока от данъчната оценка, предвид извършения от ответника ремонт на имота, е малко вероятно с оглед близките роднински връзки между стрА.те по делото, съществували към сключването на договора. Не може да се приеме, че договорът за покупко-продажба прикрива договор за дарение. Договорът следва да се третира като юридическа техника - транслативен способ, целящ семейството да придобие собственост по правоприемство от роднините на единия съпруг. Вероятно ишците са били мотивирА. от стремежа им да подсигурят семейно жилище, както и от обстоятелството, че ще получават грижи от семейството на тяхната внучка, включително и от това, че младото семейство е подобрило и облагородило имота със семейни средства. Не може обаче да се приеме, че подобна сделка е безвъзмездна, нито пък че с оглед прекратения брак съпругът, който не стрА. по сделката, следва да бъде лишен от собственост, само защото не оправдал нескрепените с правно задължение очаквА.я на прехвърлителите. Задължението за заплащане на продажна цена може да бъде опростено от кредитора, което само по себе си не би превърнало сделката в дарение. От значение е дали при сключване на сделката е налице симулация, а не как са се развили отношенията между стрА.те след това.

От свидетелските показА.я се установява също, че преди прехвърлянето на собствеността в имота са извършени сериозни ремонти и подобрения от ответника М.. Тоест, обосновано може да се предположи, че последният не би извършил такива, ако не придобие дял от собствеността върху имотите. Искът е неоснователен, включително и предвид обстоятелството, че сигурността в гражданския оборот не може да допусне правото на собственост да бъде обусловено от развитието на едни личностни отношения и неоправдА. очаквА.я на прехвърлителите в житейски аспект. Съмненията,

които категорично са налице по делото, че с обратните писма могат да бъдат zlepоставени правата на единия от съпрузите, сочи на извод за отхвърляне на исковата претенция като недоказА..

Предвид изхода по спора по исковете с пр. осн. чл. 26, ал.2, предл. 5 и чл. 17 ЗЗД, съдът приема, че се е сбъднало процесуалното условие за разглеждане на предявения в условие на евентуалност иск с пр. с 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за обявяване на нищожност на същите два нотариални акта поради накърняване на добрите нрави.

Добрите нрави са неписА. общовалидни морални норми, които съществуват като общи принципи или произтичат от тях и са критерии за оценка на сделките. В решение № 1444 от 4.11.1999 г. по гр.д. №53/1999 г. на Пето Г.О. на ВКС е посочена нееквивалентността на престациите като конкретен пример за нарушение на добрите нрави, водещо до нищожност на сделката по смисъла на чл.26, ал.1 от ЗЗД. В това решение липсват критериите, по които съдът преценява кога престациите са нееквивалентни до степен, предизвикваща нищожност на сделката. Такива критерии са необходими, тъй като в противен случай преценката на съда би заменила волята на стрА.те. По този начин би се накърнил принципът на свободата на договарянето/чл.9 от ЗЗД/, защото еквивалентността на престациите поначало се преценява от стрА.те и се съобразява с техния правен интерес. Затова като критерий в съдебната практика е възприета изключително голямата разлика в престациите- в решение № 615 от 15.10.2010 г. на ВКС по гр.д. №1208/2009 г. на III Г.О. на ВКС например е прието, че нищожност има поради дваА.десет пъти по-ниската цена от пазарната, а в решение 119 от 22.03.2011 г. по гр.д. № 485 по описа за 2010 г. на I Г.О. на ВКС-при двадесет и осем пъти по-ниска цена. Във второто решение е подчертА. необходимостта от значителна липса на еквивалентност в насрещните престации. По абстрактен и принципен начин е формулиран критерият за преценка на значителната нееквивалентност в постановеното по реда на чл.290 от ГПК решение № 452 от 25.06.2010 г. по гр.д. № 4277 по описа за 2008 г. на I Г.О. на ВКС. Според това решение съгласно чл. 9 от ЗЗД стрА.те имат свобода на договарянето, която се рамкира от приложимите към правоотношението законови разпоредби и от добрите нрави. Законодателят допуска, че цената на недвижимия имот може да бъде по-ниска от данъчната оценка. В същото време понятието добри нрави предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. ВКС счита, че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева. Когато престацията не е толкова незначителна, съдът може само да извършва преценка дали не е налице сделка при явно неизгодни условия, сключена поради крайна нужда/унищожаемост по чл.33 от ЗЗД/, ако такъв иск е предявен. В обобщение-само наличието на нееквивалентност на насрещните престации според представата на съда не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от стрА.те с оглед техния интерес. Следващата степен на нееквивалентност на престациите може да представлява сделка, сключена при явно неизгодни условия и ако стрА.та е в съС.ие на крайна нужда, порокът би бил унищожаемост по чл.33 от ЗЗД. При най-високата степен на нееквивалентност на престациите съществува такова съотношение, че едната от тях е незначителна и практически нулева. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави.

Накърняването на добрите нрави по смисъла на чл.26 ал.1 предл.3 ЗЗД е налице винаги, когато се нарушава правен принцип, като принципа на справедливостта и на добросъвестността в гражданските отношения. Въпросът дали поведението на даден правен субект съставлява действие, накърняващо добрите нрави и zlepоставящо чужди интереси с цел извличане на собствена изгода се преценява с оглед конкретния случай.ВКС в практиката си приема, че не всяка нееквивалентност представлява

нарушение на добрите нрави и е основА.е за нищожност, а само значителната и явна такава, при която едната от насрещните престации е толкова незначителна, че има практически нулева стойност. При преценката дали една сделка е недействителна поради нарушение на добрите нрави, съдът не трябва да се огрА.чава единствено и само до простото сравняване на уговорената престация с пазарната стойност на имота, предмет на сделката. Продажбата на вещь на цена, по ниска от пазарната не е несъвместима с общоприетите норми за справедливост и добросъвестност. Още повече законът за местните данъци и такси и Закона за нотариусите и нотариалната дейност изрично допускат възможността сделки да се сключват и под данъчната оценка, но държавната такса се плаща по нея. Щом не се нарушават императивни разпоредби и законът изрично предвижда възможност да се договоря цена, равна на данъчната оценка или по-ниска от нея, то не е налице значителна нееквивалентност на ответната престация, водеща до абсолютна, изначална, непоправимо нищожност поради накърняване на добрите нрави. В този смисъл е безпротиворечивата практика на ВКС, обективирА. в решение № 452 от 25.6.2010 г по гр.дело № 4277/2008 г на ВКС, Първо гражданско отделение, решение № 119/22.3.2011 г по гр.дело № 485/11 г на ВКС, ГК, Първо ГО, решение № 29 от 22.3.2017 г по гр.дело № 2955/2016 г на ВКС, ГК, Първо ГО, решение № 24 от 9.2.2016 г по гр.дело № 2419/2015 г на ВКС, ГК, Трето ГО и решение № 65 от 21.3.2017 г по гр.дело № 639/2016 г на ВКС, Четвърто гражданско отделение.

Значителната липса на еквивалентност в насрещните престации при двустранните договори може да се приеме за противоречие с добрите нрави, доколкото те определят грА.цата на свободата на договаряне, предвидена в чл.9 от ЗЗД. Изхождайки обаче от качеството на лицата – стрА. по сделката, (роднини), еквивалентността се преценява наред с други морално етични съображения и имуществени отношения. Нереализирането на правните очаквА.я, поради които е сключена сделката, не е основА.е за прогласяване на нищожността ѝ. Безспорно в тази насока по делото се установи, че имотите са придобити на стойност, равна на данъчната им оценка- за сума в общ рамер от 8813,5 лева., като съдът приема, че житейски логично е сделките между роднини да се извършват на зА.жени цени. Плащането на продажната цена, равна на пазарната стойност на имотите е малко вероятно с оглед близките роднински връзки между стрА.те по делото, съществували към сключването на договора. От свидетелските показА.я се установява също, че преди прехвърлянето на собствеността в имота са извършени от ответника М. сериозни подобрения и реконструкции. Тоест, обосновано може да се предположи, че причината за изповядване на сделките на по-ниски стойности са и извършените преди сделките подобрения в имота, за да стане годен за живеене. Поради гореизложеното, съдът намира и предявения в условие на евентуалност иск с пр. осн. чл. 26, ал.1, предл. 3 ЗЗД за неоснователен.

По разноските:

При този изход от спора и на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК право на разноски възниква за ответната стрА.. Ответникът претендира разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 2500 лева съгласно представен по делото списък по чл. 80 ГПК. По делото е предствен обаче договор за правна защита и съдействие (л. 33 от гр. дело №78623/2018 г.), от който е видно, че е заплатено в брой такова в размер на 1000 лева. Ответницата В. не претендира разноски. С оглед на изложеното, ищците следва да платят на ответника М. сумата от 1000 лева - разноски за адвокат. Направата на тези разноски се доказва от приложения по делото договор за правна защита и съдействие, имащ характер на разписка, според разясненията на ТР № 6/2013 г. на ОСГТК на ВКС. В него е посочено, че възнаграждението е платено в брой, като не е направено възражение за прекомерност.

Мотивиран от горното и на основА.е чл. 235 ГПК, Софийският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените установителни иски по **чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД и чл.17, ал. 1 ЗЗД** от **П. П. П.**, ЕГН *****, **А. Т. П.**, ЕГН ***** и **С. С. В.**, ЕГН ***** против **А. Л. В.**, ЕГН ***** и **Н. В. М.**, ЕГН *****, за прогласяване на нищожността поради привидност на договор за покупко - продажба, обективиран в нотариален акт за продажба на недвижими имоти № том II-1, рег. № дело №3 от 27.12.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, вписан под акт № т. ..., дело № 33629/27.12.2012 г. на СВ, гр. С., по силата на който ищите П. П. П., А. Т. П. и С. С. В. продават на ответника А. Л. В. (по мъж М.а) следните недвижими имоти, находящи се в с. К. – С., район „Б.“, ул. „...“ № 18: **1.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, с идентификатор ... /тридесет и седем хиляди двеста и осемдесет, две хиляди и сто, Ч.стотин и седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-11 от 17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ от 370 кв.м. /триста и седемдесет квадратни метра/, а съгласно Скица на поземлен имот № от 20.12.2012 г. на Служба по ГKK - гр. С. - с площ от 497 кв.м. /Ч.стотин деветдесет и седем квадратни метра/, трайно предназначение на територията: *УрбА.зирА.*, начин на трайно ползване: *Незастроен имот за жилищни нужди*, съставляващ по преходен план **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /парцел/ № ...** в квартал № по плА. на село К. - С., район „Б.“, при съсед: улица - тупик и урегулирА. поземлени имоти № XIX..., № XX..., № 11-32, № 111-35 и № XVII-37, и при съсед по кадастъра:3,37,35,32,34 и36, и **1.2. ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** с идентификатор36.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-11 от 17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ от 43.56 кв.м., а съгласно Скица на сграда № 90868 от 20.12.2012 г. на Служба по ГKK - гр.С. – със застроена площ от 60 кв.м., с разгъната застроена площ от 110 кв.м., узаконена с Акт за узаконяване на строеж № 06 от 05.01.2010 г. на СО - район „Б.“, находяща се в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор36, представляващ по преходен план **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /парцел/ № X IX...** квартал № по плА. на село К. - С., район „Б.“, за обща продажна цена 7 463, 70 лева и договор за покупко - продажба, обективиран в нотариален акт за продажба на недвижим имот № 112, том I-1, рег. № 1514, дело № 88 от 17.07.2012 г. на нотариус Ж. Б. с район на действие СРС, вписан под акт № 69, т. LXX, дело № 14620/17.07.2012 г. на СВ, гр. С., по силата на който ищите П. П. и А. П. продават на ответника В. следния недвижим имот, находящ се в с. К. – С., район „Б.“, ул. „...“ № 18: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор36 /тридесет и седем хиляди двеста и осемдесет, две хиляди и сто, тридесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-11 от 17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ от 370 кв.м. /триста и седемдесет квадратни метра/, а съгласно Скица на поземлен имот № 22268 от 06.04.2012 г. на Служба по ГKK - гр. С. - с площ от 413 кв.м. /Ч.стотин и тринадесет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: *УрбА.зирА.*, начин на трайно ползване: *Ниско застрояване (до 10 м)*, представляващ по преходен план **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (парцел) № XIX...** /деветнадесети за имот с планоснимачен номер тридесет и шест/ в квартал № /седем/ по плА. на с. К. - С., район "Б.", целият с площ 370 /триста и седемдесет квадратни метра/, при съсед по кадастъра:3, ...,34, заедно с всички подобрения в имота, за сумата от 1 349, 80 лв. /хиляда триста Ч.десет и девет лева и осемдесет стотинки/ и за признаване за установено между стрА.те, че посочените договори за покупко-продажба прикриват договори за дарение, както и предявените в условие на евентуалност иски с пр. основА.е **чл. 26, ал.1, предл. 3 ЗЗД**, че посочените по-горе договори за покупко-продажби, обективирА. в посочените нотариални актове са нищожни поради противоречие с добрите нрави, изразяващо се в нееквивалентност на престациите по договора.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 3 ЗЗД **П. П. П.**, ЕГН *****, **А. Т. П.**, ЕГН

***** и **С. С. В.**, ЕГН ***** да заплатят на **Н. В. М.**, ЕГН ***** , сумата от **1000,00 лева** – разноски за адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на стрА.те.

Препис от решението да се връчи на стрА.те.

Съдия при Софийски районен съд: _____