

РЕШЕНИЕ

№ 87

гр. Елин Пелин, 12.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЕЛИН ПЕЛИН, IV СЪСТАВ ГРАЖДАНСКИ ДЕЛА, в публично заседание на дванадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Петко Р. Георгиев

при участието на секретаря Цветанка Анг. Николова
като разгледа докладваното от Петко Р. Георгиев Гражданско дело № 20221820100644 по описа за 2022 година

Делото е образувано по искова молба на Ц. А. Ц., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Б.“ № ..., вх. ..., ет. .. ап. .. срещу В. А. Ф., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Б.“ № ... и Ю. Х. К., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Л.“ № ..., ет. ..., ап. Ищецът твърди, че е собственик по наследство на 1/4 идеална част от следния недвижим имот: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в село Априлово, община Горна Малина, Софийска област, целият с площ 1285 кв.м., който по кадастралния и регулационен план на селото, одобрен със Заповед № 0692/07.08.1968г. съставлява имот с планоснимачен номер 140, за който е отреден УПИ VIII - 140, в кв. 23, при съсед: УПИ IX-142, УПИ XV-140, от две страни улици, заедно с 1/4 идеална част от построените в имота ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА и ПАЯНТОВА СГРАДА. Твърди се, че ответникът В. А. Ф. бил собственик на 3/4 идеални части от имоти, от които 1/4 придобил по наследство, а 2/4 идеални части чрез дарение. При справка в СВ на 05.05.2022 г. ищецът установил, че на 03.05.2022 г. ответникът В. А. Ф. дарил 1/40 идеална част от имота на ответницата Ю. Х. К., а с нотариален акт на същият ден продал на ответницата Ю. Х. К. 29/40 идеални части от имота. Твърди се, че ищецът имал правен интерес да иска недействителността на извършената разпоредителна сделка в нарушение на чл. 76 ЗН. Твърди се, че сключеният на 03.05.2022г. договор за дарение на идеална част от имота е недействителен, защото е сключен с цел да бъде създадено законно основание за изключване на приложението на чл. 33, ал. 1 ЗС, тъй като дарението на 1/40 идеална част от имотите е извършено непосредствено преди сключване на договора за покупко-продажба (в същия ден и час) и в

полза на новия купувач - ответник по настоящата искова молба, а дарението било извършено при липса на основание. Твърди се, че брат му не е имал за цел да възнагради безвъзмездно бъдещия купувач на притежаваните от него идеални части от имотите, а единственият мотив за извършване на дарението и самото дарение противоречат на закона и добрите нрави. Сключвайки договора за дарение, брат му не се ръководил от дарствено намерение, а единствено от намерението да създаде законно основание за изключване на ограничителното условие по чл. 33, ал. 1 ЗС. Твърди се, че дарението прикривало сключената между ответниците възмездна сделка, поради която причина същото било привидно. Твърди се, че не е спазено чл. 33, ал. 1 ЗС, тъй като ответникът В. А. Ф. не уведомил ищеца за намерението си да се разпорежи с притежаваната от него идеална част и не ми е отправил предложение да изкупи тези части при условията, при които е възнамерявал да ги продаде. Твърди се, че с решение № 261263 от 21.02.2021 СГС. по гр. д. № 4753 05.04.2019 г. ответникът В. А. Ф. бил осъден да заплати на семейството на ищеца разноски около 13000, поради което целял избягването на това плащане, а не да възнагради безвъзмездно бъдещия купувач на притежаваните от него идеални части от имота. Твърди се, че договорът за дарение е привиден, тъй като прикрива договор за продажба. Твърди се, че ответникът В. А. Ф. имал задължения към А. Ц. Ц. и Л. Ц. Ц. над 24000 лева, за които били издадени изпълнителни листи, като имал за цел бързо да освободи от всичкото си имущество чрез извършване на дарение, което прикрива продажба и по този начин да избегне заплащането на задълженията. Твърди се, че дарението е симулативно и нищожно, прикриващо продажба и целящо заобикаляне на чл. 33 ЗС. Искане се при обективно кумулативно съединяване да се обяви за нищожен като привиден договор за дарение, обективизиран в нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имоти № 191, том I, рег. № 1336, дело № 156 от 2022г. и да се допусне изкупуване на идеалните части при уговорените условия, като се заплати цената от 25000 евро.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил писмен отговор от ответника В. А. Ф., в който се оспорва допустимостта и основателността на исковете. Твърди се, че исквата молба е нередовна и неясна. Твърди се, че искът по чл. 76 ЗН е неоснователен, тъй като собствеността е смесена и не произтича само от наследяване. Твърди се, че искът за нищожност на договора за дарение, поради заобикаляне на закона, е очевидно неоснователен с оглед ТР № 5 от 28.11.2012 г. на ВКС по ТД 5/2012 г. ОСГК. Твърди се, че В. А. Ф. искал да надари Ю. Х. К., защото му помогнала в труден момент, когато получил отлепване на ретината на двете очи и останал да живее на улицата, а Ю. му намерила квартира в дом за слепи хора.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил писмен отговор от ответницата Ю. Х. К., в който се оспорва допустимостта и основателността на исковете. Твърди се, че исквата молба е нередовна и неясна. Твърди се, че искът по чл. 76 ЗН е неоснователен, тъй като собствеността е смесена и не произтича само от наследяване. Твърди се, че искът за нищожност на договора за дарение, поради заобикаляне на закона, е очевидно неоснователен с оглед ТР № 5 от 28.11.2012 г. на ВКС по ТД 5/2012 г. ОСГК. Твърди се, че В. А. Ф. искал да надари Ю. Х. К., защото му помогнала с лечение на зрението и го

настанила в дом за слепи хора, като похарчила безвъзмездно 1300 лева.

В съдебно заседание ищецът Ц. А. Ц. чрез процесуалния представител адв. Кавазова поддържа предявените искове и моли за уважаването им. В писмена защита се излагат доводи, че Ю. Х. К. не е заплащала каквито и да е разходи на В. А. Ф. до датата на сделките на 03.05.2022 г. Сочи се, че са налице умишлени действия на ответника В. А. Ф. да не продаде дела на брат си, поради крайно негативно отношение към него и задължения към семейството му за над 74506,72 лева. Сочи се, че представените от ответниците документи са в непълен вид.

В съдебно заседание ответникът В. А. Ф. чрез процесуалния си представител адв. В. оспорва исковите. В писмена защита се излагат доводи, че В. Ф. имал мотив за безвъзмездно прехвърляне на собствеността в полза на своята близка, а дарственото намерение е безспорно установено.

В съдебно заседание ответницата Ю. Х. К. чрез процесуалния си представител адв. К. оспорва исковите. В писмена защита се излагат доводи, че са налице множество писмени доказателства за отлепване на ретината на двете очи на ответника В. А. Ф., както и гласни доказателства за това, че Ю. Х. К. помогнала за лечението на В. А. Ф., а последният искал да я надари с идеална част от процесния имот.

Съдът, като прецени събраните доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Според удостоверение за наследници от 05.05.2022 г., А. Ц. Ф. е починал на 12.03.2018 г., а негови наследници по закон са: съпруга И. С. Ф. (починала на 14.02.2019 г.); син Ц. А. Ц. и син В. А. Ф..

Видно е от представения нотариален акт от 26.05.1979 г., че на посочената дата е сключен договор за дарение, с който А. Ц. Ф. дарил на синовете си Ц. А. Ц. и В. А. Ф. следния имот: дворно място с площ от 1240 кв. м., съставляващо парцел УПИ VIII - 140, в кв. 23 на с. Априлово, Софийски окръг, при съсед: от две страни улици, В.Ц.Б. и А. А. М., с построените в него ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, представляваща еднофамилно жилище с площ от 70 кв.м. и плевня.

Според нотариален акт от 23.11.1985 г. на тази дата е сключен договор за замяна, с който А. Ц. Ф. прехвърля на сина Ц. А. Ц. правото на строеж върху държавно урегулирано място, съставляващо парцел VIII имот № 68 в кв. 5 по плана на София, вилна зона Калфин дол, цялото с площ от 740 кв. м., което е отстъпено с договор № 23/ 31.08.1979 г. с Председателя на ИК на РНС, като в замяна Ц. А. Ц. прехвърля на баща си А.Ц. Ф. следния свой собствен недвижим имот: ½ идеална част от дворно място, цялото с площ от 1240 кв. м., съставляващо парцел УПИ VIII - 140, в кв. 23 на с. Априлово, Софийски окръг, при съсед: от две страни улици, В. Ц. Б. и А.А. М., заедно с ½ идеална част от построената в същото дворно място двуетажна жилищна сграда, представляваща еднофамилно жилище с площ от 70 кв.м. и плевня.

Според нотариален акт от 14.04.2008 г. на тази дата е сключен договор за дарение, с който Ц. А. Ц. и Ж. Л.Ц.а са дарили на синовете си А. Ц.Ц. и Л. Ц. Ц. следния собствен недвижим имот, придобит по време на брака им и представляваща СИО: поземлен имот, находящ се в

гр. София, район Панчарево, съставляващ УПИ VIII-68 в кв. 5 по плана на гр. София, местност „вилна зона Калфин дол“, с площ от 740 кв. м., при съсед: УПИ IX-68 УПИ I-68 УПИ VII-68 и улица, заедно с строящата се в него вилна сграда със застроена площ по архитектурен план от 60,24 кв. м. и РЗП от 101,30 кв.м.

Представен е протокол от 08.06.2020 г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строеж за ограда между УПИ XV-140 и УПИ VII-140 в кв. 23 ПУП на с. Априлово с възложител Ю. Х. К..

Според решение № 261263 от 21.02.2021 г. по гр. д. № 4753/2019 г. на СГС, I-23 с-в, с отбелязване, че е влязло в сила на 15.07.2022 г., са уважени по искове по чл. 108 ЗС, предявени от А. Ц.Ц. и Л.Ц. Ц. против В. А. Ф., че ищите са собственици на апартамент № ..., гр. С., кв. Л. на ул. П. № ., вх. . ет. ., застроена площ от 116,54 кв. м, идентификатор 68134.901.854.1.11, ведно с избено помещение № 11, с полезна площ от 4,20 кв. м, заедно с 2.507 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, като е осъден ответника В. А. Ф. да предаде владението върху описания имот на А. Ц.Ц. и Л.Ц. Ц., а ответникът В. А. Ф. е осъден да заплати на ищите А. Ц. Ц. и Л.Ц. Ц. разноски в размер на 5422,27 лева.

С решение № 1290/ 06.12.2021 г. по гр. дело № 1433/2021 г. на Софийски апелативен съд е потвърдено решение № 261263 от 21.02.2021 г. по гр. д. № 4753/2019 г., СГС, I-23 с-в, като ответникът В. А. Ф. е осъден да заплати на ищите А.Ц. Ц. и Л. Ц. Ц. разноски в размер на 3500 лева. Видно е от изпълнителен лист от 09.12.2021 г., че е издаден на основание решение № 1290/ 06.12.2021 г. по гр. дело № 1433/2021 г. на Софийски апелативен съд, на основание чл. 108 ЗС В. А. Ф. да предаде на А.Ц.Ц. и Л. Ц. владението върху ап. 11 в гр. София, район Лозенец на ул. Плачковица № 5, вх. А, ет. 6, със застроена площ от 116,54 кв. м, идентификатор 68134.901.854.1.11, ведно с избено помещение № 11, с полезна площ от 4,20 кв. м, заедно с 2.507 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото

Видно е от изпълнителен лист от 28.07.2022 г., че е издаден на основание определение № 349/15.07.2022 г. по гр. д. № 864/2022 г. на ВКС, първо ГО, решение № 1290/ 06.12.2021 г. по гр. дело № 1433/2021 г. на Софийски апелативен съд и решение № 261263 от 21.02.2021 г. по гр. д. № 4753/2019 г. на СГС, като В. А. Ф. е осъден да заплати на А. Ц. Ц. и Л. Ц. Ц. направени разноски пред СГС 5422,27 лева, 3500 лева, разноски за въззивната инстанция и 4500 лева – деловодни разноски за касационната инстанция.

Представен е амбулаторен лист от 11.06.2021 г. за В. А. Ф. с основна диагноза слепота на едното око на ЛО и придружаващи заболявания – отлепване на ретината с ретинално разкъсване на ДО. Представен е амбулаторен лист от 23.09.2021 г. за В. А. Ф. с посочено обективно състояние – отлепване на ретината на двете очи. Видно е от експертно решение № 1883 от зас. № 150 от 01.10.2021 г. ТЕЛК с отбелязване влязло в сила на 01.12.2021 г., че на В. А. Ф. по документи е определена 100 % т.н.р. с чужда помощ за 3 години до 01.10.2024 г. с водеща диагноза – отлепване на ретината с ретинално разкъсване. Според договор с изх. № СОА22-ДГ50-278 на Столична община, регистриран на 01.03.2022 г. и с вх. № 23/07.03.2022 г. на ДПЛСН, сключен между Столична община като доставчик на социални

услуги и В. А. Ф. като потребител на социални услуги, доставчикът предоставя на потребителя социална услуга – специализирана институция, делегирана от държавата дейност, финансирана от държавния бюджет – Дом за пълнолетни лица със сетивни нарушения ДПЛСН с адрес: гр. София, ж.к. „Иван Вазов“, ул. „Балша“ № 23.

Според справка от НИМХ за 07.01.2022 г. температурата за деня е била в границите от 1.3 градуса Целзий до 3.9 градуса Целзий, като в посочена среднадневна температура от 2.7 градуса Целзий.

Установява се от нотариален акт № 191, т. I, рег. № 1336, дело № 156/2022 г. на Нотариус И.Г., с район на действие Районен съд гр. Елин Пелин, че на 03.05.2022 г. е сключен договор за дарение, с който ответникът В. А. Ф. дарява на ответницата Ю. Х. К. следните недвижими имоти: 1/40 идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в село Априлово, община Горна Малина, Софийска област, целият с площ 1285 кв.м., който по кадастралния и регулационен план на селото, одобрен със Заповед № 0692/07.08.1968 г., съставлява имот с планоснимачен номер 140, за който е отреден УПИ VIII - 140, в кв. 23, при съсед: УПИ IX-142, УПИ XV-140, от две страни улици, заедно с 1/40 идеална част от построените в имота ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА и ПАЯНТОВА СГРАДА.

Видно е от нотариален акт № 193, т. I, рег. № 1338, дело № 158/2022 г. на Нотариус И.Г., с район на действие Районен съд гр. Елин Пелин, че на 03.05.2022 г. е сключен договор за продажба, с който ответникът В. А. Ф. продава на ответницата Ю. Х. К. следните недвижими имоти: 29/40 идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в село Априлово, община Горна Малина, Софийска област, целият с площ 1285 кв.м., който по кадастралния и регулационен план на селото, одобрен със Заповед № 0692/07.08.1968 г., съставлява имот с планоснимачен номер 140, за който е отреден УПИ VIII - 140, в кв. 23, при съсед: УПИ IX-142, УПИ XV-140, от две страни улици, заедно с 29/40 идеална част от построените в имота ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА и ПАЯНТОВА СГРАДА, за продажна цена от 25000 евро, която сума продавачът заявил, че е получил напълно по банков път, по банкова сметка, открита на негово име в Търговска банка Д АД, от купувача в деня на подписване на нотариалния акт.

Представени са заявление от 14.10.2022 г. и жалба от 14.10.2022 г. във връзка с издаване на скица на УПИ VIII - 140, в кв. 23 на с. Априлово, общ. Горна Малина.

Представени са удостоверение от 17.10.2022 г. за липса на изработена кадастрална карта и удостоверение от 14.10.2022 г., според което данъчната оценка за процесният имот е 6855,50 лева.

Следва да се отбележи, че възможността на страните да представят писмени доказателства е преклудирана след първото съдебно заседание, проведено на 31.10.2023 г., в което е предоставена възможност на ищеца в едноседмичен срок да представи писмените доказателства, посочени в докладваната молба на ищеца от 30.10.2023 г. (данни за 07.01.2022 г. от НИМХ, копия и протокол от 08.06.2020 г.), като до края на заседанието не е била поискана и не е предоставена възможност за допълнително представяне на писмени доказателства от ответниците. В тази връзка следва да се отбележи, че по делото не са

представени писмени доказателства за плащане на суми или разходи от страна на ответниците В. А. Ф. и Ю. Х. К. до датата на сделките на 03.05.2022 г. и след тази дата. Според показанията на свидетеля А. Ц. Ц., син на ищеца Ц. А. Ц., че от 2019 г. водели дело срещу чичо си В. А. Ф., който три години отказвал да напусне жилището им, след като починала баба на свидетеля Ц.. По време на делото ответникът В. А. Ф. не плащал сметки към Софийска вода и Топлофикация, за което се снабдили с три изпълнителни листа и завели изпълнителни дела. Свидетелят А. Ц. Ц. сочи, че за тези задължения провели разговор със съпруга на Ю.- В. К., като последният казал, че ще говори с В.. Свидетелят А. Ц. Ц. сочи, че до момента ответникът В. А. Ф. не е платил нищо по изпълнителните листове и се заканвал, че не иска да продава на баща им. В деня на въвода на 07.01.2022 г. В. А. Ф. казал на свидетеля А. Ц. Ц., че ще направи всичко възможно баща им да не може да вземе дял от процесния имот. Свидетелят А. Ц. Ц. сочи, че само по едно от изпълнителните дела наложили възбрана на части от земеделски земи от четири декара и половина. Според показанията на свидетеля Пл. Т.Б., че един ден през месец декември му се обадил В. и му казал, че е изгонен като куче и стои на площадка с една торбичка багаж. Свидетелят Б.нямало къде да го приюти, затова Ю. и В. намерили квартира на В. в гр. С., кв. И.В., а след това го настанили в дом за незрящи на ул. Б. № 38. Свидетелят Б. сочи, че водил В. на лекарски комисии и да му правят зъбите. След това на В. поставили диагноза отлепване на ретините. Ю. и съпругът ѝ намери белгийски лекар в болница Вижън, а на В. се направили две операции на очите. Свидетелят Богданов сочи, че е бил адвокат, но вече не е такъв, като не е водил дела на ответника В..

Според показанията на свидетелката Ил. Р. К. къщата в с. Априлово не била годна за живеене. Свидетелката К. работила в очна клиника като организатор прием СОБАЛ Академик Башев в София, а В. им бил пациент през 2021 г., като го довел В. а техните лекари след преглед и изследвания казали, че В. има отлепване на ретината на двете очи. Свидетелката К. сочи, че Ю. и В. платили за операция на В. около 5000 – 6000 лева през 2021 г. Свидетелката К. сочи, че през 2022 г. В. и казал, че бил изгонен от апартамент в гр. София. Ю. и В. водели В. в техен имот в с. Априлово. В. казал, че Ю. е купила от него част от имота за 25000 евро, но свидетелката не знае как са предадени парите, като предполага, че може да са били за операцията.

Според показанията на свидетеля В.Б.К., съпруг на ответницата Ю. Х. К., че Ю. и В. се познавали, като дворът на дядо им през 1977 г. бил разделен на три, а имотът на Ю. бил съседен на процесния. Свидетелят В. Б. К. сочи, че В. винаги е живял при баща си и майка си, защото нямал доходи, а родителите му го хранили. Свидетелят В. Б. К. сочи, че В. не работил от 1990 г., но нямал здравословни проблеми. Бащата на В. – А. давал под наем апартамент, като изхранвал семейството с пенсията си. Свидетелят К. през 2021 г. забелязал, че В. не вижда добре и се установило, че трябва операция на очите. Завели го в очна клиника в Подуене, където работила съседката им Илияна, а после на ТЕЛК. Свидетелят В.Б. К. сочи, че на 07.01.2022 г. съдия-изпълнител извел В. от апартамента в София. Свидетелят К. сочи, че плащал квартира на В. като хотелче по 40 лева на вечер, докато го настанили в дом за незрящи хора в края на януари 2022 г. Разбрали за белгийски професор в

Клиника Вижън и там направили операции на В.. Свидетелят Касабов сочи, че показал на нотариус платежно нареждане за 25000 евро (такова не е представено по делото).

С оглед на така приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

С доклада по делото по чл. 146, ал. 1 ГПК е възложена доказателствена тежест на ищеца Ц. А. Ц. да докаже твърденията си, че договорът за дарение от 03.05.2022 г. е привиден, тъй като прикрива договор за продажба, а ответникът-съсобственик В. А. Ф. е продал своя дял от съсобствения имот на трето лице-купувач Ю. Х. К..

По иска с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД за прогласяване на нищожността на договор за дарение, поради неговата привидност, като прикриващ действително съглашение за покупко-продажба /прикрита продажбена сделка/, при която намерението на страните по нея е било сключване на възмездна сделка:

Страната, която твърди, че има прикрито съглашение, може да поиска разкриването му (чл. 17, ал. 1 ЗЗД), тъй като за разлика от привидната, относно дисимулираната сделка страните желаят последната да прояви своето правно действие. В тази хипотеза следва да се установи не само, че волята на страните не е такава, каквато е отразена в договора, но и да се установи каква е била действителната воля на страните и дали са налице изискванията за сключване на прикритото съглашение. Съгласно чл. 17, ал. 1 ЗЗД, за да се приложат правилата за прикритото съглашение е необходимо да са налице изискванията за действителността му. Няма пречка привидността на сделката да бъде установена от трето, неучастващо в нея лице, стига то да има правен интерес от това, т.е. ако от привидността на сделката и от следващите се от това последици то би могло да черпи права. Това може да стане както с писмени доказателства, така и с гласни, при спазване на ограничението по чл. 165, ал. 2 ГПК. Когато симулацията е насочена срещу трети лица, те могат да искат разкриването ѝ неограничено във времето и без ограничения във възможностите за доказване със свидетелски показания. При привидните договори няма намерение за обвързване от явната сделка, но и двете страни са съгласни да се създаде привидността, като при относителна симулация действителното намерение на страните да се обвържат от друго прикрито съглашение. Привидността се отнася до третите лица, в които трябва да се създаде погрешна представа относно действителното правно положение, а не до страните по сделката, които са наясно, че същата няма правно действие. При относителната симулация всъщност има две сделки - едната привидна, симулативна, чиито правни последици страните не желаят и другата - прикритата или дисимулирана, чиито правни последици страните действително желаят (Решение № 79 от 26.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 791/2011 г., III г. о., ГК).

Съдът намира, че в случая се установява наличието на прикрит договор за продажба, тъй като са налице гласни доказателства, че В. А. Ф. не искал да продава имота на брат си Ц. А. Ц., както и В. А. Ф. не е искал да притежава недвижими имоти, върху които децата на Ц. А. Ц. да насочат изпълнение за дължимите суми по водените от тях дела. Това нежелание на ответника В. А. Ф. се потвърждава в писмения отговор от ответницата Ю. Х. К. – „Той в никакъв случай не е искал да го продаде на брат си, за да го предлага на него, предвид

крайно влошените между тях отношения“.

Твърденият от ответниците В. А. Ф. и Ю. Х. К. „дарствен мотив“ е в явно противоречие с размера на прехвърлената с дарението идеална част от 1/40 спрямо продадените такива 29/40 идеални части. Съгласно решение № 54 от 18.03.2013 г. на ВКС по гр. д. № 627/2012 г., IV г. о., ГК, пост. по реда на чл. 290 ГПК „това ще е така, когато съществува значителна разлика между стойността на заменяните вещи. За да се запази възмездният характер на отношенията, страните могат да предвидят доплащане на определена парична сума от заменителя, който получава вещта с по-голяма стойност. Тя обаче ще е уравнилителна, а клаузата, която я урежда ще е с допълнителен, второстепенен характер, като уговорка в договора за замяна, когато не е значителна по размер. Когато разликата е съществена, то тя ще е индиция за прикрит договор за покупко-продажба. По същия начин ще стоят нещата и когато заменяната вещ е родово определена, такава каквато може да се предложи на съсобственика от останалите съсобственици, а не само от лице притежаващо имот, който другите съсобственици не могат да предоставят. При уважаване на този установителен иск ще може да се упражни правото на изкупуване.“.

Индиция за наличието на прикрит договор за продажба е сключването на същата дата 03.05.2022 г. заедно и непосредствено след него на договор за продажба, оформен в нотариален акт, с които са прехвърлени 29/40 идеални части от процесните недвижими имоти. В този смисъл е решение № “190 от 5.12.2013 г. на ВКС по гр. д. № 3440/2013 г., I г. о., ГК, пост. по реда на чл. 290 ГПК - “По разрешеният материалноправен въпрос настоящият съдебен състав приема, че в разглежданата хипотеза договорът за дарение е привиден, тъй като с него е прикрит договор за възмездно разпореждане с имота. Това следва от уговорената цена при продажбата на другите 9/10 ид. ч. от гаража, която е в размер на стойността на целия гараж, както и от заплащането ѝ. Извършените правни действия по сключване и изпълнение на договора за продажба сочат на формирана воля между съконтрагентите за продажба на гаража срещу уговорената цена, а не за безвъзмездно разпореждане с идеална част от него.”.

Съгласно решение № 403 от 5.08.2010 г. на ВКС по гр. д. № 684/2009 г., III г. о., ГК, пост. по реда на чл. 290 ГПК, „Няма пречка симулацията да бъде разкрита и на базата на косвени доказателства, ако те, разгледани и преценени в своята съвкупност водят до единствен и несъмнен извод за наличие на такава. Няма пречка привидността на сделката да бъде установена от трето, неучастващо в нея лице, стига то да има правен интерес от това, т.е. ако от привидността на сделката и от следващите се от това последици то би могло да черпи права.“ .

По своя характер договорът за дарение е едностранен и безвъзмезден, и за дарения по принцип не възникват никакви насрещни задължения, освен морални такива, за признателност към дарителя (чл. 227, б. „в“ ЗЗД), но в случая единствената причина първо да бъде оформена сделка за дарение за част от идеални части от недвижимите имоти, последвана от съответна продажба, е желанието на ответниците В. А. Ф. и Ю. Х. К. да избегнат необходимостта имотите да бъдат предложени за изкупуване на ищеца Ц. А. Ц., а не дарствено намерение. Съдът намира, че е налице относителна недействителност на

дарствената сделка поради симулация, тъй като между страните е постигнато вътрешно съгласие за явната сделка - дарението да е привидна, а прикритата сделка - покупко-продажба да е валидна. Договорът за дарение е породил правните последици на прикрития с него договор за покупко-продажба.

С оглед изложеното искът за прогласяване на прикрита продажбена сделка е основателен и следва да бъде уважен.

По исковете с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС, за изкупуване на частите при действително уговорените условия, по договора за покупко-продажба:

При продажба на дял от съсобствен имот чл. 33 ЗС въвежда ограничение в избора на купувач, като задължава продавача да предложи дела си за изкупуване на останалите съсобственици. При нарушаване на това изискване за другия съсобственик възниква правната възможност да изкупи дела на разпоредилия се съсобственик при условията на чл. 33, ал. 2 ЗС.

Искът е конститутивен, тъй като с уважаването му се налага правна промяна, като ищецът замества купувача по вече сключения договор с досегашния собственик, а влязлото в сила съдебно решение замества актовете, с които се прехвърля собствеността. Правото на изкупуване възниква само при продажба на имот на трето за съсобствеността лице, а в случая се установи прикрит договор за продажба, за който също се претендира изкупуване от ищеца. Искът по чл. 33, ал. 2 ЗС се предявява в определен срок – двумесечен от продажбата, който в случая е спазен.

Установява се, че е налице съсобственост върху процесния имот между В. А. Ф. и Ц. А. Ц.. Няма доказателства, че преди сключването на договора на ищеца Ц. А. Ц. е било предложено изкупуване на имота при същите условия.

Съдебно решение, с което се уважава иска, има конститутивно действие – то прехвърля собствеността от сегашния собственик-ответник в имуществото на ищеца-изкупвач. Ищецът замества купувача в сключения преди това договор, като става носител на ония права и задължения, на които е бил носител измествения от него купувач.

Вещното право се придобива от момента на влизане на решението в сила, от който момент ищецът се счита за собственик на съответната идеална част от имота. Тези правни последици настъпват при условие, че в месечен срок от влизане в сила на решението ищецът плати дължимите поради изкупуването сума, в противен случай решението се обезсилва по право.

Изкупуващият придобива за себе си правата по сделката само ако заплати на купувача даденото от него по нея. Ако цената е платена изцяло, плащането следва да стане на купувача, както е в случая.

С оглед изложеното горепосочените конститутивни искове спрямо ответниците В. А. Ф. и Ю. Х. К. за изкупуване по чл. 33, ал. 2 ЗС, са основателни поради възникнало в полза на ищеца Ц. А. Ц. преобразуващо право по чл. 33, ал. 2 ЗС и следва да бъдат уважени.

Относно разноските:

При този изход на делото на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право на разноски, поради което ответниците следва да заплатят сумата от 2568,56 лева, от които: 68,65 лева за

внесена държавна такса и 2500 лева за платено адвокатско възнаграждение според договор за правна защита и съдействие от 03.06.2022 г.

С оглед на изложеното съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА на основание чл. 26, ал. 2 предл. 5 ЗЗД за установено в отношенията между страните по договора за дарение - В. А. Ф., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Б.“ ... и Ю. Х. К., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Л.“ № ..., ет. ..., ап. ... че договор за дарение, обективиран в нотариален акт № 191, т. I, рег. № 1336, дело № 156/2022 г. на Нотариус И. Г., с район на действие Районен съд гр. Елин Пелин, за дарение на следните недвижими имоти: 1/40 идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в село Априлово, община Горна Малина, Софийска област, целият с площ 1285 кв.м., който по кадастралния и регулационен план на селото, одобрен със Заповед № 0692/07.08.1968 г., съставлява имот с планоснимачен номер 140, за който е отреден УПИ VIII - 140, в кв. 23, при съсед: УПИ IX-142, УПИ XV-140, от две страни улици, заедно с 1/40 идеална част от построените в имота ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА и ПАЯНТОВА СГРАДА, е НИЩОЖЕН като ПРИВИДЕН и ПРИКРИВАЩ договор за покупко-продажба между същите страни и по отношение на същите имоти, КАТО ПРОГЛАСЯВА на основание чл. 17, ал. 1 ЗЗД действителността на прикритата сделка: а именно покупко-продажба от продавач В. А. Ф., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „Балша“ 23, от една страна и купувач Ю. Х. К., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „Лерин“ № 39, ет. 3, ап. 1, от друга страна за продажна цена в размер на 171,39 лева, представляваща 1/40 ид. части от данъчната оценка на недвижимите имоти от 6855,50 лева.

ПРИЗНАВА на основание чл. 32, ал. 2 ЗС по исковете на Ц. А. Ц., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „Бигла“ № 41, вх. А, ет. 3, ап. 9, правото на изкупуване срещу ответниците В. А. Ф., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Б.“ ... и Ю. Х. К., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Л.“ № ..., ет. ..., ап. ..., за изкупуване на 29/40 идеална част от процесните имоти за сумата от 25000 евро, представляваща продажна цена, обективирана в нотариален акт № 193, т. I, рег. № 1338, дело № 158/2022 г. на Нотариус И. Г., с район на действие Районен съд гр. Елин Пелин, за продажба на следните недвижими имоти: 29/40 идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в село Априлово, община Горна Малина, Софийска област, целият с площ 1285 кв.м., който по кадастралния и регулационен план на селото, одобрен със Заповед № 0692/07.08.1968 г., съставлява имот с планоснимачен номер 140, за който е отреден УПИ VIII - 140, в кв. 23, при съсед: УПИ IX-142, УПИ XV-140, от две страни улици, заедно с 29/40 идеална част от построените в имота ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА и ПАЯНТОВА СГРАДА.

УКАЗВА на ищеца Ц. А. Ц., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Б.“ № ..., вх. ..., ет..., ап. ..., че следва да заплати горепосочените суми на купувача Ю. Х. К., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Л.“ № ..., ет..., ап. ...

УКАЗВА на ищеца Ц. А. Ц., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Б.” № ., вх., ет. ., ап. .че ако не плати горепосочените суми в едномесечен срок от влизане на решението в сила, това решение се счита обезсилено по право на основание чл. 33, ал. 3 ЗС.

ОСЪЖДА В. А. Ф., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Б.“. и Ю. Х. К., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Л.” № ., ет. ., ап. .ДА ЗАПЛАТЯТ на Ц. А. Ц., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Б.” № ., вх. .ет. ., .ап. ., сумата от 2568,56 лева, направени разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Софийския окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Елин Пелин: _____