

РЕШЕНИЕ

№ 1870

гр. София, 02.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 35 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Калина В. Станчева

при участието на секретаря СОНЯ Д. КОНСТАНТИНОВА
като разглежда докладваното от Калина В. Станчева Гражданско дело № 20231110144701 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 124, ал. 1, вр. чл. 237 ГПК.

Образувано е по депозирана искова молба от Д. Н. Й., ЕГН: *****, чрез адв. Х. Р. от САК, с която срещу И. Й. С., ЕГН: ***** и С. Д. С., ЕГН: ***** (участва в производството чрез своя законен представител - И. Й. С. /майка/) са предявени обективно и субективно съединени в условията на евентуалност искове, както следва: иск с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД за установяване на нищожността на Договор за покупко-продажба от 25.03.2020 г., обективиран в Нотариален акт № **, том *, рег. № ****, дело № ** от **** г. на Цв. Д., нотариус с район на действие – Районен съд (град), вписан в регистъра на НК на РБ с рег. № *** и вписан в Службата по вписванията – гр. (град) във вх. Рег. № **** от **** г., Акт № **, том ****, дело № ****, в условията на евентуалност - иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за установяване на нищожността на договора поради противоречие с добрите нрави поради нееквивалентност на престациите; в условията на евентуалност - иск с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 4 ЗЗД за установяване на нищожността на договора поради липса на основание и в условията на евентуалност иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 от ЗЗД във вр. чл. 183 ЗЗД за установяване на нищожността на договора поради противоречие със закона.

Ищцата твърди, че въз основа на сключен договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № **, том **, рег. № ****, дело № *** от ****г. на Ив. Ив. - нотариус с район на действие Софийски районен съд, вписан в Службата по вписванията във вх. рег. № ***** от 26.08.2005 г., Акт № **, том ****, дело № *****/ ****г., е станала изключителен собственик на следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор (номер) по кадастралната карта и кадастралните

регистри на гр. (град), община (община), област (град), одобрени със Заповед (номер)/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: (град), (адрес), с площ от ***кв. м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване-ниско застрояване, номер по предходен план - ***, квартал **, парцел - *, при съседни поземлени имоти с номера: (номер); (номер); (номер), ЗАЕДНО с построената в имота СГРАДА с идентификатор (номер) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. (град), община (община), област (град), одобрени със Заповед (номер)/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: (град), (адрес), със застроена площ от *** кв.м., брой надземни етажи - два, брой подземни етажи - няма, предназначение - ЖИЛИЩНА СГРАДА - еднофамилна, район Б., с които поземлен имот и сграда по акт за собственост представляват: ДВОРНО МЯСТО, находящо се във в.з. "Б.", град (град), (община) община - район ,район", с административен адрес: (адрес), с предишен адрес: (адрес), цялото с площ от ***кв.м., съставляващо УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ *-***, в квартал ** по плана на в.з. "Б.", град (град), (община) община, при граници - имот без посочен номер обществен терен, УПИ ** - *** и УПИ ** - ***, заедно с построената в дворното място ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, състояща се от сутерен, със застроена площ от ***кв.м., включващ предверие, стълбище и три избени помещения; първи етаж, със застроена площ от ***,** кв.м., включващ два гаража, входно фойе, антре, дневна, трапезария, кухня, пералня, баня с тоалетна и стълбище; втори етаж със застроена площ от ***,**кв.м., включващ емпоре, фитнес зала, вестибюл, стълба, три спални и баня с тоалетна и таванско помещение, със застроена площ от **,** кв. м. В исквата молба е изложено, че с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *, том *, рег. №***, дело №* от **** г. на нотариус Ан. Т., Д. Й. прехвърля 1/2 идеална част от гореописания недвижим имот на Й. Д. Кр. Като резултат от така сключената сделка възниква съсобственост между лицата с квота всеки по 1/2 идеална част от вещното право на собственост по отношение на процесния недвижим имот. През 2007 г. сключва граждански брак с Й. Кр.. Ищцата с договор за покупко-продажба от 25.03.2020 г. продава своята 1/2 идеална част от имота на И. Й. С., обективиран в Нотариален акт № **, том *, рег. № ****, дело № ** от ****г. на нотариус Цв. Д., вписан в Службата по вписванията - гр. (град) във вх. рег. № ***** от **** г., Акт № ***, том *****, дело № *****. И. С. с дъщеря на съпруга на ищцата - Й. Кр. Сочи, че към момента на договора И. С. е била в брачно правоотношение с Д. К. С.. Така придобитите вещни права върху 1/2 идеални части от имота представляват съпружеска имуществена общност. На 02.06.2023 г. Д. К. С., съпруг на И. С., е починал. Негови наследници по закон са съпругата му И. и малолетният им син С. Д. С.. Така И. С. е титуляр на 3/8 идеални части от правото на собственост върху процесния имот, а малолетният й син - на 1/8 идеална част. Сочи се, че страните по договора не са желали настъпване на правните последици на сключената продажба, поради което на основание чл. 26, ал. 2, предл. 5 от ЗЗД последната е нищожна като привидна. Твърди се абсолютна симулация - между страните е постигнато вътрешно съгласие сделката да не прояви правните си последици между тях. Страните сключват горепосочения договор за покупко-продажба с цел да създадат представа у третите лица, в частност органите по приходите, че от патримониума на ищцата е излязло въпросното вещно право и в случай на принудително изпълнение, да не е възможно същото да бъде обект на изпълнение и съответно да не може да бъде осребрено, тъй като спрямо нея са проведени редица ревизионни производства. Сочи, че преди изповядване на сделката ответницата И. С. на 01.03.2020 г. е създала нарочен писмен документ, представляващ обратно писмо, в който се посочва, че страните не желаят настъпването на правните

последници на прехвърлянето на $\frac{1}{2}$ идеална част от правото на собственост върху процесния имот. В условията на евентуалност се твърди, че този документ представлява „начало на писмено доказателство“, защото от него може да се съди, че е възможно страните по сделката да не са желали настъпването на последниците ѝ и да са направили волеизявленията привидно. Твърди, че имотът винаги се е владял от ищцата и нейния съпруг. Обстоятелството, че ответницата е дъщеря на съпруга на ищцата, също представлявало индиция за привидността на съглашението. Сочи, че цената също била симулативна - внасяна е една сума, която впоследствие е изтегляна и внасяна отново, в следствие на което липсва реално имуществено разместване. В условията на евентуалност, се предявява иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за установяване на нищожност поради противоречие с добрите нрави, тъй като посочената в сключения договор площ и местоположение на имота предпоставят цена, която може да е в пъти по-висока от договорената. В случая продажната цена се явява нееквивалентна на продаденото имущество и като такава е в противоречие с добрите нрави, поради което е нищожна. В условията на евентуалност по предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 4 ЗЗД за установяване нищожността на сделката поради липса на основание се сочи, че престация от страна на ответната страна липсва, тъй като средствата за закупуване принадлежали на ищцата. В условията на евентуалност по предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД за установяване нищожността на договора поради противоречие със закона се сочи, че е нарушена разпоредбата на чл. 183 ЗЗД поради липса на имуществено разместване, тъй като средствата за закупуване на имота са предоставени от самия продавач и той не се е обогатил. Моли съда с решението си да прогласи нищожността на договора.

В срока за отговор по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е депозирал писмен отговор, с който претенцията на ищеца не се оспорва. Ответникът заявява, че счита предявения главен иск за допустим и основателен. Моли за уважаване на последния и за постановяване на решение при признаване на иска по чл. 237, ал. 1 ГПК. В условията на евентуалност счита другите предявени иски за допустими и основателни, моли да се постанови решение при признаване на иска.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 35 състав, след като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235, ал. 2, във вр. с чл. 12 ГПК, по свое убеждение, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

С оглед разпределената между страните доказателствена тежест и предвид установеното в чл. 154, ал. 1 ГПК правило в тежест на ищеца е да докаже, че договорът покупко-продажба, сключен с ответника, е нищожен на заявените с исковата молба основания, а именно поради привидност, евентуално – поради противоречие с добрите нрави; поради липса на основание или поради противоречие със закона, т.е. че накърнява принципите на справедливостта, добросъвестността в гражданските и търговските взаимоотношения, както и принципите за предотвратяване на несправедливото обогатяване.

В тежест на ответника и при установяване на гореизложеното е да докаже всички факти, на които основава своите искания и възражения.

Безспорно е между страните, че по силата на валидно сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № **, том IV, рег. № ****, дело № 570 от 2005 г. на нотариус Ивайло Иванов, ищцата Д. Н. Й. е станала собственик на процесния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор (номер) по кадастралната карта и кадастралните регистри на (град), (общ.), одобрени със Заповед (номер)/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на

АГКК, с адрес на имота: (град), (адрес), с площ от *** кв. м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване-ниско застрояване, номер по предходен план - ***, квартал **, парцел - *, при съседни поземлени имоти с номера: (номер); (номер); (номер), ЗАЕДНО с построената в имота СГРАДА с идентификатор (номер).1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. (град), община (община), област (област), одобрени със Заповед (номер)/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: (град), (адрес), със застроена площ от *** кв.м., брой надземни етажи - два, брой подземни етажи - няма, предназначение - ЖИЛИЩНА СГРАДА - еднофамилна, район Б., с които поземлен имот и сграда по акт за собственост представляват: ДВОРНО МЯСТО, находящо се във (град), (адрес), с административен адрес: (адрес), с предишен адрес: (адрес), цялото с площ от ***кв.м., съставляващо УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ *-***, в квартал ** по плана на в.з. "Б.", град (град), (община) община, при граници - имот без посочен номер обществен терен, УПИ ** - *** и УПИ ** - ***, заедно с построената в дворното място ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, състояща се от сутерен, със застроена площ от ***кв.м., включващ предверие, стълбище и три избени помещения; първи етаж, със застроена площ от ***,** кв.м., включващ два гаража, входно фойе, антре, дневна, трапезария, кухня, пералня, баня с тоалетна и стълбище; втори етаж със застроена площ от ***,** кв.м., включващ емпоре, фитнес зала, вестибюл, стълба, три спални и баня с тоалетна и таванско помещение, със застроена площ от **,** кв. м.

Не се спори и относно факта, че с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *, том *, рег. № ***, дело № * от ****г. на нотариус Ан. Т., ищцата Й. е прехвърлила 1/2 идеална част от процесния недвижим имот на Й. Д. Кр., с когото през 2007 г. сключва граждански брак.

Страните не спорят също, а и се установява от приложените по делото писмени доказателства, че на 25.03.2020 г. ищцата Д. Н. Й. прехвърля на ответницата И. Й. С. (дъщеря на Й. Д. Кр.), правото на собственост върху 1/2 идеална част от гореиндивидуализирания недвижим имот, като сделката е обективизирана в Нотариален акт № **, том *, рег. № ****, дело № ** от ****г. на Цв. Д., вписан в Службата по вписванията - гр. (град) във вх. рег. № ***** от **** г., Акт № ***, Том *****, дело № *****.

От приложеното по делото удостоверение за сключен граждански брак от 15.05.2015 г., се установява, че от същата дата (15.05.2015 г.), в това число и към датата на покупко-продажбата (25.03.2020 г.) ответницата И. Й. С. (моминско име Кр.) и Д. К. С. са имали помежду си сключен брачен съюз. Последният е прекратен със смъртта на съпруга Д. С. на 02.06.2023 г., видно от представените удостоверение за наследници на лицето от 08.06.2023 г. и акт за смърт от 05.06.2023 г.

От удостоверението за наследници на Д. К. С. се установява още, че последният е оставил за свои законни наследници своята съпруга – ответницата И. С. и малолетния си син – ответника С. Д. С.. С оглед това обстоятелство следва, че ответницата И. С. притежава съответно 3/8 идеални части от процесния имот, а малолетният й син - 1/8 идеална част от същия.

От представен по делото документ, назован "Запис на заповед" от 01.03.2020 г. се установява още, че ответницата И. С. е създавала същия с идеята да му придаде значението на документ, който в гражданското право е познат с термина „обратно писмо“. Последният представлява документ, в който е посочено, че ответницата С. е получила от ищцата Д. Й. сумата в размер на екзактно 50 000 лева за закупуване на 1/2 идеална част от процесния имот, находящ се в (град), (адрес), срещу насрещното

задължение до м.08.2023 г. да „върне“ нотариално 1/2 идеална част от същия процесен имот.

При така обсъдената доказателствена съвкупност, съдът намира за установено по категоричен начин обстоятелството, че с депозирания отговор на исковата молба на 07.11.2023 г. ответниците И. Й. С. и С. Д. С., чрез адв. А. Д., са извършили признание на предявения срещу тях иск по смисъла на чл. 237 ГПК, като признанието не е в противоречие нито със закона, нито с добрите нрави, а напротив – в унисон е със събраната по делото доказателствена съвкупност. Същевременно е признато право, с което страната може да се разпорежда – арг. за противното от чл. 237, ал. 3, т. 2 от ГПК. С извършването на процесуалното действие по признание на иска, спорът относно нищожността на сключения договор за покупко-продажба се преустановява.

Следва да се отбележи, че за релевантните за спора обстоятелства съдът гради извод относно съществуване/несъществуване по вътрешно убеждение, при анализ на събраните по делото доказателства, като не е обвързан от твърденията и признанията на страните, а ги обсъжда ведно с другите доказателствени средства. Признанието има обвързващо съда значение само в хипотезата на чл. 237 ГПК за постановяване на решение при признание на иска, доколкото не са налице условията по чл. 237, ал. 3 ГПК (така и Определение № 1724 от 20.06.2023 г. на ВКС по к. гр. д. № 4504/2022 г.).

Съгласно нормата на чл. 237, ал. 4 ГПК признанието на иска не може да бъде оттеглено, а според чл. 237, ал. 1 и 2 ГПК, съдът по искане на ищеца прекратява съдебното дирене и се произнася с решение съобразно признанието, което не се мотивира по същество. Съдът няма правомощия да отхвърли като недоказан признат от ответника иск. Той може единствено да откаже да постанови решение при признание на иска в хипотезите на чл. 237, ал. 3 ГПК, ограничаващи приложното поле на института в случаите, в които признатото право противоречи на закона или на добрите нрави (чл. 237, ал. 3, т. 1 ГПК) и/или признато право е от такова естество че, с него страната не може да се разпорежда (чл. 237, ал. 3, т. 2 ГПК), каквито специфики в настоящия случай несъмнено не са налице, както вече се посочи по-горе.

По разноските:

Гражданската отговорност за разноски, сторени от страните в рамките на едно гражданско дело, е регламентирана в разпоредбата на чл. 78 от ГПК.

В хода на проведеното на 31.01.2024 г. съдебно заседание пред районната съдебна инстанция процесуалните представители на страните поотделно са заявили, че не претендират разноски за производството, видно от отбелязването в съдебния протокол. Поради това и съдът не следва да разпределя отговорност за разноски между страните по настоящото дело.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА по предявения от Д. Н. Й., ЕГН: *****, с адрес: община (община), (град), (адрес), със съдебен адрес: (град), (адрес) срещу И. Й. С., ЕГН: *****, с адрес: (град), (адрес) и С. Д. С., ЕГН: *****, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД **НИЩОЖНОСТТА** на

сключения между Д. Н. Й. и И. Й. С. на 25.03.2020 г. договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт № **, том *, рег. № ****, дело № ** от ****г. на нотариус Цв. Д. , вписан в Службата по вписванията - гр. (град) във вх. рег. № ***** от **** г., Акт № ***, Том *****, дело № *****.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____