

# РЕШЕНИЕ

№ 389

гр. Р, 22.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Р, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Майя Й. Йончева

при участието на секретаря Емилия Д. Добрева  
като разгледа докладваното от Майя Й. Йончева Гражданско дело № 20224520106566 по описа за 2022 година

Искът е с правно основание по чл.124, ал.1 ГПК във вр. с чл.23, ал.1 СК.

Ищецът Г. Л. Д., чрез пълном. адв. К. Т. твърди, че ответницата М. Д. Д. е негова бивша съпруга, като бракът им е прекратен с развод със съдебно решение от 04.10.2022г. На 07.12.2018г. закупил апартамент в гр. Р, ул. “К” №20, ет.2, ап.10, с площ 77.86 кв.м. за сумата 30700 евро. Твърди, че при придобиването на апартамента липсва принос на бившата му съпруга, тъй като цената е платена изцяло с парични средства, предоставени от баща му, който на 14.11.2018г. му превел по банков път сумата 35000 евро, като сумата му е дарена. Моли да се признае за установено по отношение на ответницата, че е изключителен собственик на описания в исковата молба апартамент. Претендира за разноски.

Ответницата М. Д. П., чрез пълном. адв. Б. Д. оспорва иска. Заявява, че процесното жилище е придобито за сумата от 52000 евро, а не както се твърди в исковата молба за 30700 евро, която сума е равна на данъчната оценка на имота, а тя лично е заплатила за закупуване на жилището 3900 лв капаро на 11.11.2018г. и 9779.15 лв, платени на 19.11.2018г., както и сумата 9779.15 лв за обзавеждане. Посочените суми били платени от нея с нейни лични средства, които ѝ били дарени от родителите ѝ. Заявява, че в

нотариалния акт е посочено, че се закупува “обзавеждане” за 19300 евро, което е прикрита част от цената на жилището, като при закупуването в имота не е имало никакво обзавеждане и страните са правили цялостен ремонт, включително са закупили изцяло ново обзавеждане. Възражава, че сумата получена от бащата на ищеца е дарена лично на него, като се позовава на основанието посочено в превода: “Family funds for purchase of flat” - “семејни средства за закупуване на апартамент” и счита, че средствата са дарени на семейството, за семејни нужди. Моли искът да бъде отхвърлен, като претендира заплащане на направените разноски.

По делото са представени писмени доказателства и са разпитани свидетели.

За да се произнесе, съдът взе предвид следното:

От представеното в препис влязло в сила на 04.10.2022г. решение №1206/04.10.2022г. по гр. дело №4803/2022г. на Рнски районен съд се установява, че страните са бивши съпрузи, чийто брак, сключен на 05.05.2016г., е прекратен с развод по взаимно съгласие в производство по чл.50 СК.

През време на брака на страните с Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 18.11.2018г. Е М М Т е продала на Г. Л. Д. апартамент в гр. Р, ул. “К” №20, ж.б. К-Б”, втори етаж, с площ 77.86 кв.м., заедно с ½ ид.ч. от входното антре, избено помещение №4, таванско помещение №2 и 14.24 % ид.ч. от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху терена, за сумата 52000 евро, от която преди подписване на договора купувачът е внесъл депозит 2000 евро за посредничество на Агенцията, представляваща продавача за намерения апартамент и 5000 евро ще преведе на 19.11.2018г. по банков път на продавачката, като сумата общо 7000 евро представлява капаро за сделката. Остатъкът от 45000 евро ще се изплати по сметката на продавачката по банков път в деня на нотариалното прехвърляне на имота. Съгласно т.3 от договора страните са се задължили да сключат нотариален акт след набавяне на необходимите документи, но не по-късно от 21.12.2018г. Договорът е подписан от страните и посредниците по сделката и не е оспорен.

Съгласно чл.19, ал.1 ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална форма,

трябва да се сключи в писмена форма. Посоченият по-горе писмен договор съдържа всички елементи относно съществените условия на една продажба, но с оглед изискването на чл.18 ЗЗД за нотариална форма, поражда само облигационноправно действие.

Продажбата на горепосочения апартамент е изпълнена по нотариален ред на 07.12.2018г. с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №167/07.12.2018г., том IV, рег. №8252, нот. дело №698/2018г. на Рнския нотариус Любен Шилков, съгласно който ищецът е придобил недвижим имот, представляващ апартамент на втория етаж в жилищен блок К-Б” откъм ул. “Р. Блъсков” в гр. Р, ул. “К” №20, състоящ се от две спални, дневна, кухня, баня, клозет, черно антре, със застроена площ 77.86 кв.м., заедно с ½ ид.ч. от входно антре, избено помещение №4, таванско помещение №2 и 14.24 % ид.ч. от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху терена, а съгласно схема, издадена от АГКК – Служба геодезия, картография и кадастър – гр. Р, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.696.1.10 по КККР на гр. Р, ул. “К” №20, ет.2, ап.10, находящ се в сграда №1, разположен в поземлен имот с идентификатор 63427.2.696, с предназначение: жилище, апартамент, на едно ниво, с площ 77.86 кв.м., с прилежащи части: ½ ид.ч. от входно антре, изба №4, таван №2 и 14.24 % ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж 63427.2.696.1.4, 63427.2.696.1.3, под обекта 63427.2.696.1.9, 63427.2.696.1.1, над обекта 63427.2.696.1.6, 63427.2.696.1.5, за сумата 30700.00 евро, от която 5000.00 евро капаро, платено в деня на подписване на предварителния договор по посочена от продавачката банкова сметка и остатък 25700.00 евро, платени при подписване на нотариалния акт. В т.5 от нотариалния акт е посочено, че продавачката продава на купувача цялото налично обзавеждане и движими вещи в имота на обща стойност 19300.00 евро.

Свидетелят Г. Л. Д., баща на ищеца, установява, че семейството Г. и М. искали да си купят апартамент, но нямали достатъчно средства за това. Изпратили му договора за покупка на апартамента и за да им помогне, изпратил 35000 евро да си купят апартамент, като е посочил основанието - за закупуване на жилище. Парите изпратил само на сина си, защото нямало как да ги изпрати едновременно на две лица като семейство. Не е имал уговорка с ищеца да му върне парите, но двамата си имали уговорка като се пенсионира

и някой ден се прибере от Кипър да може да остане за малко в тяхното жилище, тъй като нямал друго жилище в Р. Заявява, че ответницата се занимавала с продажба на козметични продукти. Съпругата му приживе работела в банка в Кипър и служителките в нея ползвали български козметични продукти. Получавали едно-две кашончета, главно парфюми и др. женски неща, продавал стоката, след което винаги превеждал парите от продажбите и от тази дейност ответницата реализирала доходи. Свидетелят установява още, че имотът е бил закупен със стари мебели, които впоследствие са били изхвърлени и след ремонт на апартамента съпрузите закупили изцяло ново обзавеждане за него.

От приложеното на л.38-39 извлечение по сметка, в превод от английски на български език, се вижда, че на 14.11.2018г. Л. Б. Д. е превел по сметка на Г. Л. Д. с преводно нареждане сумата 35000 евро на основание “семеини средства за закупуване на апартамент”.

От приложеното на л.40-41 извлечение по сметка, в превод от английски на български език, се вижда, че на 07.12.2018г. Г. Л. Д. е превел по сметка на Е М М Т с преводни нареждания сумите 14300 евро на основание “закупуване на обзавеждане”, 25700 евро на основание “закупуване на жилище”, както и че на същата дата Л. Б. Д. е превел по сметка на Г. Л. Д. с преводно нареждане сумата 200 евро на основание “семеини нужди”.

Свидетелят Р. С. Р., роднина по сватовство на ответницата, заявява, че апартаментът, предмет на делото, бившите съпрузи закупили чрез Агенция за недвижими имоти на изключително добра цена – за 52000 евро. Видял е апартамента преди да бъде закупен, тъй като ходел на огледи със страните и познава състоянието му, както и непосредствено след закупуването му, а то било ужасно и апартаментът се нуждаел от основен ремонт. В него имало стари, на около 50-60 години, мебели, които трябвало да се изнесат, за да се направи основен ремонт и да се обзаведе жилището наново. За обзавеждането помагали родителите на М.. Откакто съпрузите били заедно М. работела като дистрибутор на “Ейван”, изпращала на бащата на Г. пратки с козметични продукти, които той продавал в Кипър и парите от тези продажби им изпращал. По време на придобиването на апартамента контактувал ежедневно с Г. и М. и от тях двамата знае, че имотът струвал 52000 евро.

От приложения на л.45 препис от Договор за дарение се установява, че

на 10.11.2018г. Д С П, баща на М. Д. П., безвъзмездно ѝ дарява 17000 лв, които дарената да използва като лични средства за лични нужди.

С две платежни нареждания (л.42) ответницата е превела на Е М М Т на 19.11.2018г. сумата 9779.15 лв капаро за покупка на имота, а на 07.12.2018г. ѝ е превела сумата 9779.15 лв за закупуване на обзавеждане. В т.см. е и приложеното на л.43 извлечение по сметка на М. Д..

Представен е договор за извършване на строителна ремонтна услуга от 22.03.2019г., от който се вижда, че Г. Л. Д. е възложил на “Калия Дизайн” ООД да изпълни строително-монтажни работи на обект: апартамент на ул. “К” №20, вх.1, ет.2 в гр. Р, като стойността на ремонта е договорена на сумата 19914 лв, от които 8000 лв аванс при подписване на договора – 22.03.2019г., 6000 лв – на 20.04.2019г., а остатъкът – при приключване на строително-монтажните дейности. Сроктът за завършване на договорените СМР е уговорен за три месеца, считано от 01.04.2019г.

Съдът не обсъжда показанията на свидетеля А. А. С., които нямат отношение към предмета на делото.

Съобразявайки уговореното между договорящите страни относно цената на имота, предмет на продажбата, отразено в предварителния договор от 18.11.2018г., данните в нотариалния акт от 07.12.2018г. и показанията на свидетеля Р. Р., в тяхната съвкупност, дава основание на съда да приеме, че реално заплатената цена на продавачката Е М М Т за покупката на имота е 52000.00 евро, а не посочената в нотариалния акт 30700.00 евро.

Съпружеска имуществена общност възниква върху вещите и вещните права, придобити от съпрузите по време на брака в резултат на съвместен принос, независимо от това на чие име са придобити - чл.21, ал.1 СК. Независимо от това на чие име е придобита вещта (имотът), може да се установява трансформация на лично за всеки от съпрузите имущество. Съвместният принос на съпрузите се предполага оборимо при възмездните придобивни основания, какъвто е договорът за покупко-продажба на недвижим имот - чл.21, ал.3 СК. Критерият за преобразуване на лично имущество в закупения през време на брака имот е изцяло обективен - изследва се характерът на вложените в придобиването средства. Придобитото през време на брака, независимо на чие име, е с характера на вложените в придобиването средства. Съществен е приносът в придобиването, а не това на

чие име е придобит имотът. В т.см. е Тълк. реш. №5/29.12.2014г. по тълк. д. №5/2013г., ВКС, ОСГТК.

Твърденията на ищеца, че имотът, макар и придобит по време на брака с ответницата, е закупен със средства, за които изцяло липсва принос от нейна страна и че всички вложени средства в покупката му са дарени от баща му лично на него, е опровергано от наличните доказателства, в т.ч. и от показанията на свидетеля Л. Д., който казва, че парите са дадени на двамата съпрузи, като семейство, "...за да си закупят апартамент".

От преценката на всички доказателства по делото съдът намира, че в конкретния случай презумпцията за общност на придобитото по време на брака имущество, предвидена в разпоредбата на чл.21, ал.3 СК, не е оборена от ищеца. Това е така, защото условието, с което законът в чл.23, ал.1 СК свързва възникването на правото да се признае индивидуална собственост на един от съпрузите в резултат на преобразувано лично имущество, е конкретно влагане на лични, извънсемейни средства в придобиването на вещите по време на брака. Меродавен момент за влагането на личното имущество е този на юридическото придобиване на вещното право в зависимост от конкретния придобивен способ. В случая придобиването на процесния имот – апартамент в гр. Р, е станало по силата на договор за покупко-продажба, който е бил сключен в предвидената в закона нотариална форма и е породил целените от страните по него правни последици към момента на подписването му на 07.12.2018г. По делото не е установено, че към юридическия придобивен момент на правото на собственост спрямо апартамента вложените средства за покриване покупната му цена да са взети изцяло от банковата сметка на ищеца, респ. да са изцяло от дадените му средства от неговия баща.

Предвид изложеното, съдът намира, че предявеният иск да се признае за установено по отношение на ответницата, че ищецът е едноличен собственик на описания в исковата молба имот следва да се отхвърли.

Съгласно чл.78, ал.3 ГПК ищецът следва да заплати на ответницата сумата 2650 лв разноски за адвокатско възнаграждение.

Мотивиран така, съдът

**РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от Г. Л. Д. от гр. Р, ЕГН \*\*\*\*\*, иск да се признае за установено по отношение на М. Д. П. от гр. \*\*\*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\*, че Г. Л. Д. е изключителен собственик поради трансформация на лично имущество на следния недвижим имот: апартамент на втория етаж в жилищен блок К-Б” откъм ул. “Р. Блъсков” в гр. Р, ул. “К” №20, състоящ се от две спални, дневна, кухня, баня, клозет, черно антре, със застроена площ 77.86 кв.м., заедно с ½ ид.ч. от входно антре, избено помещение №4, таванско помещение №2 и 14.24 % ид.ч. от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху терена, а съгласно схема, издадена от АГКК – Служба геодезия, картография и кадастър – гр. Р, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.696.1.10 по КККР на гр. Р, ул. “К” №20, ет.2, ап.10, находящ се в сграда №1, разположен в поземлен имот с идентификатор 63427.2.696, с предназначение: жилище, апартамент, на едно ниво, с площ 77.86 кв.м., с прилежащи части: ½ ид.ч. от входно антре, изба №4, таван №2 и 14.24 % ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж 63427.2.696.1.4, 63427.2.696.1.3, под обекта 63427.2.696.1.9, 63427.2.696.1.1, над обекта 63427.2.696.1.6, 63427.2.696.1.5.

ОСЪЖДА Г. Л. Д. да заплати на М. Д. П. сумата 2650 лв разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано пред Рнски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Р: \_\_\_\_\_