

# РЕШЕНИЕ

№ 142

гр. Русе, 10.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ** в публично заседание на едИ.десети март през две хиляди двадесет и четвърта годИ. в следния състав:

Председател: ГалИ. Магардичиян

при участието на секретаря Маня Пейнова  
като разгледа докладваното от ГалИ. Магардичиян Гражданско дело № 20234500100468 по описа за 2023 годИ.

Предявен е иск с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД.

П. Г. Г. твърди, че на 01.06.1990г сключил с В.П. Г. договор за продажба на недвижим имот, с НА № \*\*\*, т. V, дело № 1765/1990г на СВ-Русе, по силата на който е прехвърлил собствения си недвижим имот в \*\*\*, , състоящ се от две стаи, дневна, кухня и сервизни помещения, със застроена площ 85кв.м., заедно с избено помещение № 35 с площ 4.86кв.м. и заедно с 1.487% идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху теР., който имот представлява по схема на АГКК самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.5.409.11.35, срещу задължение на купувача за гледане и издръжка на продавача докато е жив. Към датата на сключване на сдЕ.та В. Г. не е бил в граждански брак. През м.януари 2023г В. Г. е почИ.л и е оставил за наследници съпруга и малолетно дете. Още от сключване на договора В. Г. не е изпълнявал изобщо задължението си за гледане и грижи на прехвърлителя. Твърди се, че цялостно, системно и непрекъснато изпълнение на договора не е имало никога нито лично, нито чрез трето лице. След смъртта на В. Г. никой от неговите наследници не е полагал каквито и да било грижи за прехвърлителя, а и тъй като договорът е сключен с оглед личността на В. Г. прехвърлителя не е и длъжен да приеме грижи от друго лице. Ищецът е възрастен човек и има нужда от непосредствена грижа и издръжка. С оглед факта, че е налице пълно неизпълнение на задълженията на договора от страна на купувача, иска от съда да постанови решение, с което да развали договора за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, описан по- горе. Претендира разносните по делото.

Ответниците Т. В. Г. и И. В. Г., действаща лично и със съгласието на своята майка Т. Г., в писмен отговор по реда и в срока по чл.131 ГПК, считат иска за допустим, но неоснователен. Оспорват изложените в исковата молба факти. Твърдят, че през целият период от време ответниците не само са изпълнявали задълженията си по договора, но са имали и истински синовни

чувства към ищеца и не само са се грижили за него, но са го посрещали в дома си редовно. Когато е бил болен грижата отново е била от синя му и неговото семейство. През м.май 2016ж ищецът е имал сърдечен проблем, което е наложило болнично лечение. През целият период на болничния престой синът му и снаха му са се грижили за неговите битови нужди и са поддържали контакт с лекуващия медицински персонал – носели са му храна, вода и нужните медикаменти и лични вещи в болницата, а след изписването му тези грижи са продължили и в домашни условия. В. Г. е бил неотлъчно до баща си до пълното му възстановяване. След смъртта на В. Г. първата ответница е изявила ясно намерението си да продължи да се грижи за своя свекър и с оглед неговото спокойствие му предложила да му учреди право на ползване на имота и е започнала подготовка на документи за това. Продължили са да контактуват постоянно като двете ответници са посещавали дома на ищеца, носели са му храна, напитки, грижили са се за чистотата на дома му. Всеки път са се интересували от нуждите му като той е заявявал, че му е „достатъчно да ги вижда“. За ответниците било изненада, че ищецът е завел настоящото дел и след завеждането му връзката между тях се е прекъснала. Те продължили да го търсят и да му предлагат грижи и издръжка, но той е отказвал контактите и не е давал съдействие за изпълнение на договора, поради което са завели и иск за трансформация на задължението за гледане в паричен еквивалент, считано от датата на завеждането му. Считат, че е налице пълно изпълнение на договора, поради което искът за развалянето му като неоснователен следва да се отхвърли. Претендират направените по делото разноси.

Съдът като съобрази събраните по делото доказателства, по отделно и в тяхната съвкупност, намира за установена следната фактическа обстановка:

На 01.06.1990г с НА № \*\*\*, т.V, д.№ 1765/1990г на Нотариус при РРС между П. Г. Г. и сИ. му В.П. Г. е сключен договор, по силата на който П. Г. прехвърля на В. Г. собствеността върху собствения си недвижим имот – апартамент № 35, находящ се на 12 етаж в жилищна сграда \*\*\*, състоящ се от две стаи, дневна, кухня и сервизни помещения, застроени върху площ от 85кв.м., при граници : на изток – терен, на юг – терен, на запад – терен, на север – ап. 34 и стълбище, заедно с избено помещение № 35 със застроена площ 4.86кв.м., при граници : на изток – изба № 34, на юг - коридор, на запад – терен, на север – коридор, заедно с 1.487% идеални част от общите части на сградата, изброени в чл.38 ЗС и съответна част от отстъпено право на строеж върху теР., срещу задължението от страна на купувача за гледане и издръжка на продавача докато е жив.

Съгласно схема № 15-366715-04.04.2023, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр.Русе, този недвижим имот- апартамент по настоящем представлява самостоятелен обект н сграда с идентификатор 63427.5.409.11.35.

В.П. Г., е сключил граждански брак с Т. В. М./ след брака Г./ на 02.06.1990г.

В.П. Г. е почИ.л на 24.01.2023г и е оставил наследници Т. Г. - съпруга и И.т В. Г., родена на 15.04.2008г - дъщеря.

Според представени по делото епикризи П. Г. е бил на лечение в УМБАЛ „Медика“ Русе – кардиологично отделение в периода от 12.05.2016г до 17.05.2016г с диагноза „остра левостранна сърдечна недостатъчност-кардиална астма. Килип II. ХБ II ст., сърдечна форма, умеР. степен.

Хипертонична криза. Диастолна ЛК - дисфункция.

В периода от 20.03.2023г до 23.03.2023г Г. е бил на болнично лечение в УМБАЛ“Канев“- Русе в отделение „обща и съдова неврология“ с диагноза „ограничена атрофия на главния мозък“.

И в двата случая му е предписано медикаментозно лечение.

Св. Н.Б.М. и св. В.Б.М. са племенници на ищеца по делото. Същите знаят, че той е прехвърлил много отдавна апартамента си в бл. „\*\*\*“ на сИ. си В. срещу задължение на последния да полага грижи за баща си. Според свидетелите П. Г. допреди 2-3 години бил много жизнен човек и нямал нужда някой да се грижи за него. Преди 2-3 години обаче споделил, че е започнал да забравя. Тъй като той и св.Н.М. имали една и съща лична лекарка двамата отишли при нея като тя го пратила на невролог. Пред св. Н.М. споделила, че ищеца има деменция и навлиза в по-рискова група. Свидетелят споделил това с дъщерята на ищеца, която живее в гр.Бургас и тя го взела да живее при нея от м.септември 2023г.

Според св. Н.М. и св. В.М. след като синът на ищеца се оженил, заедно със съпругата си живеели заедно с ищеца в апартамента в бл.“\*\*\*“, но според свидетелите станало конфликт и младото семейство се отделило да живее самостоятелно в гр.Русе. Според св.Н.М. семейството на В. Г. не се е грижило за ищеца. Този свидетел не е виждал семейството на В. Г. от 1990г до смъртта на последния в дома на баща му. Според свидетеля ищецът е избягвал да говори за сИ. си, защото не били в добри отношения. Когато ходил в болница П. Г. сам отивал там и сам се връщал. Свидетелите не знаят семейството на В. Г. да се е грижило за него докато е бил в болница. Свидетелите извършвали дребни ремонти в дома на ищеца. Св. Н.М. организирал два юбилея на ищеца - първия за 70-тата му годишнИ. в заведението „Райбера“, а за 75-тата му годишнИ. в заведението на ищеца, което той бил предоставил на сИ. си. Според свидетеля семейството на В. Г. присъствало на първия юбилей, но не са се включвали в организацията му, а на втория не са присъствали. Ищецът и внучката му били в прекрасни отношения докъм 12-та годИ. на детето, след което то се отдръпнало. След смъртта на В. Г. напълно били прекъснати отношенията между П. Г. и съпругата и детето на В. Г..

Според св.А. С., която живее в съседен апартамент с този на ищеца, отношенията между П. и семейството на сИ. му В. били много добри. След като семейството на В. Г. отишли да живеят на друго място свидетЕ.та е виждала няколко пъти седмично В. Г. и дъщеря му И. да посещават дома на ищеца. Много често е виждала В. Г. с торби с покупки. П. често канел семейството на сИ. си в дома си по различни поводи. Много обичал внучката си И. и често се виждали. До м.12.2022г В. Г. бил непрекъснато в дома на баща си. Здравословното състояние на В. Г. се влошило много бързо, преди това не е имал проблеми, нито нужди някой да се грижи за него. СвидетЕ.та знае, че П. Г. не е имал задължения към входа на блока. СвидетЕ.та не е виждала св. Н.М. и св.В.М. в дома на ищеца. От септември - октомври 2023г ищецът не живеел вече в апартамента си, споделил с мъжа на свидетЕ.та, че отива да живее в гр.Бургас.

Докато семейството на В. Г. живеело заедно с ищеца в неговия апартамент, Т. Г. пазарувала, тя и готвела и се грижела за общото домакинство. Според св. С.И. П. те отишли да живеят в друго жилище не защото имали никакви проблеми в отношенията, а защото искали да имат собствено жилище. След това ищецът често им гостувал, както и на празниците на детето им, вИ.ги бил

на масата, заедно с тях и другите гости и бил уважаван и усмихнат. През 2015 или 2016г П. Г. получил сърдечна атака и бил на лечение в „Медика“ където синът му го посещавал. След изписването му от болница за известно време бил в дома на баща си, за да му помага. Заедно с баща си по мъжки ходили на почивка в с.Лозенец, където семейството на В. купило имот. Според св.П. семейството на В. Г. взело активно организационно и фИ.нсово участие в честването на юбилей на П. Г. в заведение „Райбера“, на които присъствали и св. Н.М. и св.В.М.. Според свидетЕ.та те били в добри отношения с В. Г. и тя не е чувала да са във влошени такива. След смъртта на В. съпругата му продължавала да носи храна на ищеца, но около заговезни на 2023г/ 26.02.2023г/ тя разговаряла в присъствието на свидетЕ.та с ищеца затова, че му е приготвила храна и иска да отиде да му я занесе, но П. Г. и отговорил, че не иска да му носи храна, а било достатъчно да разговарят по телефона. Това разстроило ответницата. Детето звъняло на дядо си същия ден, но той му казал, че не е удобно. Той отказал да се грижат за него. След около седмица ответницата Т. отново му звъннала, за да разбере какво се случва, но свидетЕ.та чула, че той и отговаря с рязък тон.Тя споделила със свидетЕ.та, че той казал, че иска да го оставят на мира и че той ще направи това, което е решил.

Св.Л. Г. също знае, че П. Г. и прехвърлил на сИ. си В. апартамент си в бл.\*\*\*, както и че един ден след това синът му сключва граждански брак с Т. Г.. До към 1999г тримата живеели заедно в този апартамент. Докато живеели заедно Т. пазарувала за всички и плащала битовите сметки. През 1999г В. и Т. били на лечение в София и след като се върнали се отделили да живеят на друго място, защото на Т. във връзка н инвитро процедура й трябвало спокойствие. След това всяка седмица били в дома на П., основно В. ходел. Носили му храна, правили ремонт, купили му климатици по време на Ковид. Малко след като отишли да живеят на друго място, в банята на П. имало проблем, от който били нанесени щети на долния апартамент. В. ходил да оправя щетите. Когато правили ремонт на покрива В. ходил там и трябвало да вземе разписка за платените суми. Здравословното състояние на П. било добро като през 2016г се наложило да влезе в болница „Медика“ като това станало със съдействието на сИ. му и снаха му. Малко преди В. Г. да почине двамата в с баща си били на почивка в с.Лозенец.След смъртта на В. през м.февруари 2023г П. и Т. били при нотариус, за да реализират това, което преди това обсъждали да бъде учредено право на ползване на апартамент на П., но това не се случило, тъй като П. завел настоящия иск. Той дълго време отсъствал от гр.Русе и ответницата не знаела къде се намира, нямала и банкова сметка, на която да превежда издръжката му. Разбрали, че той е при дъщеря си, но нямали нейн актуален адрес. Промяната в поведението на ищеца настъпила след смъртта на В.. Т. искала да продължи да се грижи за него, а ако не иска да му носи храна, да му заплаща сметките или да му изплаща някаква парична равностойност. Била продала имота в с.Лозенец, за да може да му осигури издръжката. Преди смъртта на В. ищеца и снаха му били в много добри отношения.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

По делото е безспорно, че на 01.06.2010г между П. Г. Г. като прехвърлител и В.П. Г. като приобретател е сключен договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка. Този вид договор е ненаименован, алеаторен, двустранен и възмезден. По силата на същия за

прехвърлителя на недвижимия имот възниква еднократно задължение - да прехвърли собствеността върху имота, а за другата страна задължението се характеризира с непрекъснатост на поетото задължение за гледане и издръжка в обема, определен от съдържанието на договора. С изпълнение на задължението на прехвърлителя да прехвърли, чрез нотариален акт собствеността върху имота, за другата страна възниква задължението за престиране на договорените грижи и издръжка.

Видно от съдържанието на НА № \*\*\*, т.V, д.№ 1765 от 01.06.2010г на нотариус при РРС прехвърлителят е изпълнил своето задължение да прехвърли на сИ. си собствеността върху имота, описан в НА, предвид което от този момент за приобретателя възниква задължението да изпълнява поетото от него задължение за грижи и издръжка в обема, предвиден в нотариалният акт.

В договора, сключен между ищеца и неговия син, това задължение е посочено бланкетно. В. Г. е поел задължението за „гледане и издръжка на продавача П. Г. докато е жив“. Точното изпълнение на поетите задължения изисква кредиторът да получи издръжка и гледане чрез престиране на грижа и издръжка ежедневно, редовно и в пълен обем. Това важи и за случаите, когато дължимият обем и интензитет на грижите и издръжката, които се дължат по договора, са уговорени бланкетно. Изпълнението на горното е независимо от факта дали прехвърлителят има доходи да се издържа и какво е здравословното му състояние. В настоящия спор от събраните гласни доказателства се установява, че в периода от сключване на договора до към 1999г ищецът и семейството на сИ. му са живеели заедно в апартамента, предмет на прехвърлителната сдЕ.. В този период от време Т. Г. се е грижила за домакинството и прехраната на всички и тримата на са били в добри отношения. След 1999г семейството на купувача се е отделило да живее в друго жилище в гр.Русе. По отношение на полаганите грижи от страна на В. Г. по отношение на баща му П. Г. са събрани две групи гласни доказателства – според св. Н.М. и св. В.М. ищецът и сИ. му били във влошени отношения и семейството на В. Г. не ходело в дома на ищеца, както и не полагало грижи за него. Св. В.М. обаче в периода от 1999 до 2019г бил трайно в чужбИ. и няма преки впечатления от отношенията между страните. Такива има след 2019г. Свидетелят Н.М. също известен период от време е живял в чужбИ.. От друга страна втората група свидетели – св. А. С., св. С.И. П. и св. Л. Г., твърдят, че В. Г. е носил покупки на баща си, както и храна, канили го в дома си, през 2016г посещавал баща си в УМБАЛ“Медика“-Русе докато бил на лечение в това болнично заведение, а след това синът му също се грижел за баща си в дома му в определен период от време, двамата ходили на почивка в с.Лозенец малко преди В. Г. да почине. Независимо от показанията на тези свидетели обаче по делото не е установено, че тези грижи са полагани системно, а не епизодично, както и не се установи с чии средства са заплащани разходите на ищеца за апартамента и закупуването на хранителни покупки. Двете групи свидетелски показания са напълно противоречиви и по отношение на организирането на тържества на ищеца и дали това е направено от семейството на В. Г. или от св.М. и другите близки на ищеца. С оглед обстоятелството, че в тежест на ответниците е да установят точното изпълнение на договорните задължения от страна на В. Г., съдът намира, че с оглед наличието на гласни доказателства в обратен смисъл, ответниците не са доказали при условията на пълно и главно доказване точното изпълнение на задълженията по договора от страна на В. Г.. Съдът намира, че от събраните

по делото доказателства може да се направи извод за полагане на грижи и издръжка от негова страна и от страна на семейството му, но същите не са били ежедневни и системни, за да се приеме, че е налице точно изпълнение по договора.

Дори и обаче да се приеме, че до смъртта на В. Г. - 24.01.2023г същият е изпълнявал задълженията си по договора, то по делото е безспорно установено, че след този момент неговите наследници - Т. Г.- негова съпруга и И. Г. - негова непълнолетна дъщеря, не са полагали грижи за прехвърлителя. Дори и това да е станало не по тяхна вИ., а поради неосказване на съдействие от страна на прехвърлителя, неприемането, съответно неосказването на съдействие от страна на кредитора не освобождава длъжникът от задължението за издръжка, тъй като издръжката може да се осигурява, според обстоятелствата - в натура или в пари. Ако кредиторът не приема или не оказва необходимото съдействие за изпълнение на задължението за издръжка в натура, длъжникът трябва да продължи изпълнението в пари, без да чака решение за трансформация на задължението му. Това е така, защото нуждата на кредитора от средства за съществуване, не може да остане неудовлетвор., докато трае производството за трансформация за задължението за издръжка. Дори при забава на кредитора, ако длъжникът не предложи трансформирано изпълнение на задължението си, той изпада в забава, а последицата от нея е виновно неизпълнение на задължението и разваляне на договора.

По тези съображения съдът намира, че е налице пълно неизпълнение на задълженията по договора за прехвърляне собствеността върху недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, от страна на ответниците, поради което предявеният иск за разваляне на договора е основателен и следва да се уважи.

В тежест на ответниците са направените от ищеца разноси в размер на 1938.96лв, съобразно представеният списък на разноси и доказателства за извършването им.

Мотивиран така, съдът

## **РЕШИ:**

**РАЗВАЛЯ, по иска с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД , предявен от П. Г. Г. , ЕГН \*\*\*\*\* срещу Т. В. Г. , ЕГН \*\*\*\*\* и И. В. Г. , ЕГН \*\*\*\*\* , действаща лично и със съдействието на майка си Т. В. Г. , сключеният между П. Г. Г. , ЕГН \*\*\*\*\* и В.П. Г. , почИ.л на 24.01.2023г, договор, сключен с НА № \*\*\*, т.V, д. № 1765/01.06.2010г на Нотариус при РРС, по силата на който П. Г. Г. прехвърля на сИ. си В.П. Г. собственият си недвижим имот: апартамент № 35, находящ се на 12 етаж в жилищна сграда \*\*\*, състоящ се от две стаи, дневна, кухня и сервизни помещения, застроени върху площ от 85кв.м., при граници : на изток – терен, на юг – терен, на запад – терен, на север – ап. 34 и стълбище, заедно с избено помещение № 35 със застроена площ 4.86кв.м., при граници : на изток – изба № 34, на юг - коридор, на запад – терен, на север – коридор, заедно с 1.487% идеални част от общите части на сградата, изброени в чл.38 ЗС и съответна част от отстъпено право на строеж върху теР., който апартамент съгласно схема № 15-366715-04.04.2023, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр.Русе, понастоящем представлява самостоятелен обект н**

сграда с идентификатор **63427.5.409.11.35** в гр.Русе, \*\*\* при съседни обекти в сградата- на същия етаж- 63427.5.409.11.34, под обекта 63427.5.409.11.32 и над обекта 63427.5.409.11.38, срещу задължението от страна на купувача за гледане и издръжка на продавача докато е жив, поради **неизпълнение на задълженията по договора.**

ОСЪЖДА **Т. В. Г.**, ЕГН \*\*\*\*\* и **И. В. Г.**, ЕГН \*\*\*\*\*, действаща лично и със съдействието на майка си **Т. В. Г.**а и двете от гр.Русе, \*\*\* да платят на **П. Г. Г.**, ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес- гр.Русе, \*\*\* чрез адв.Ф. М. сумата от 1938.96 лв. направени по делото разноски.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Апелативен съд- гр.Велико Търново в 2-седмичен от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Русе: \_\_\_\_\_