

РЕШЕНИЕ

№ 43

гр. Б., 21.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Б. в публично заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ДАНИЕЛА Й. ИГНАТОВА

при участието на секретаря ИЛИЯНА Н. НЕЙКОВА
като разглежда докладваното от ДАНИЕЛА Й. ИГНАТОВА Гражданско дело
№ 20213210100650 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по предявена искова молба от М. И. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., ж.к. „*“, вх. *, ет. *, ап. **, чрез адв. Т. А. Ч., вписан в Адвокатска колегия - Д., с личен № ***** и със служебен адрес: гр. В., бул. „С.“ № **, ет. * срещу: Б. И. И., ЕГН *****, с адрес: гр. Д., ул. „С. С.о“ **, вх. *, ет. *, ап. ** и С. В. И., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. В., „П.П. ****“ № ***, с правно основание чл. 33, ал. 2 от ЗС.

С допълнителна молба е насочен иска и към съпругата на ответника И., а именно И. И., т.к. към момента на сделката е бил в граждански брак с последната.

В исковата молба ищецът твърди, че в качеството си на наследници на И. В. И., починал на 13.09.1996 г., заедно с майка й Б. И. и брат й И. И. В., са придобили в съсобственост следните недвижими имоти: поземлен имот с площ от 500 кв.м., с идентификатор № *****, двуетажна вилна сграда със застроена площ от 66 кв.м., с идентификатор № ***** и сграда с площ от 59 кв.м. с идентификатор № *****, и трите с административен адрес: гр. Б., в.з. „С.М“, улица „П.“ № **.

Съгласно наследствените квоти, в неин дял се падат 1/6 идеални части, на брат й също 1/6 части, а делът на майка й бил в размер на 4/6 идеални части.

През декември 2012 година с договор за покупко-продажба майката прехвърлила своите 4/6 на сина си с което той придобил общо 5/6 идеални части от горепосочения имот.

След смъртта на И. И. В. ,починал на 29.09.2021 г., по закон майката наследила всички негови дялове по отношение на имота, в размер на 5/6 идеални части.

На 07.10.2021 г. по телефона на ищцата се обадила майка й-П.та ответница, която й каза че е разговаряла със С. И. и му е предложила той да изкупи 5/6 на майката и 1/6 на ищцата. По причина че продажбата на имота не била обсъждана,ищцата отказала, но заявила, че ако действително майка й желае да продаде своя дял може да го закупи при условията, които е договорила с чичото.Майката не била съгласна.

В края на м.октомври, с ищцата се свързал чичо й-ответника С. И., който й съобщил, че е минала сделката и е купил 5/6 идеални части от майка ми, като поискал да изкупи и нейната 1/6 идеална част.

Същият ден - на 31.10.2021г. й изпратил по имейл данъчна оценка на имота и дела на ищцата по данъчна оценка е около 4 000 лв.

Новината за продажбата изненадала силно ищцата, знаейки, че като единствен друг съсобственик имотът трябвала да й бъде предложен първо на нея чрез писмена покана, но фактически такава не била получила.

Няколко дни след разговора с чичо си, ангажирала адвокат и след извършена от него на 03.11.2021 г. справка в Имотния регистър, се снабдила с препис от нотариалния акт,от съдържанието на който узнала, че на 22.10.2021 г. майка й Б. И. е продала своите 5/6 идеални части на чичо й - С. И. за сумата от 20 000 /двадесет хиляди/ лева.

С оглед на горното претендира съдът да постанови решение с което да допусне да изкупи продадената от продавача Б. И. И. 5/6 идеални част от Вилно място, с площ от 500 кв.м., урбанизирана територия, ниско застрояване, представляващо ПИ с кадастрален № *****, с площ по скица от 551 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Б., обл. Д., вилна зона „С.М“, одобрена със Заповед № 300-5-5 от 04.02.2004г. на АК, урегулирано в парцел **** в квартал ** по регулационния план на в.з. „С.М“, гр. Б., обл. Д., ведно с 5/6 идеални части от Вилна сграда на два етажа със застроена площ по скица от 66 кв.м. и разгъната застроена площ от 132 кв.м, с кадастрален №***** и 5/6 идеални части от Сграда, допълващо застрояване на един етаж със застроена площ от 59 кв.м., с кадастрален №*****, с административен адрес: гр. Б., в.з.,„С.М“, улица „П.“ №**, на осн.чл.33,ал.2 от Закона за собствеността, срещу сумата от 20 000 /двадесет хиляди/ лева, договорена с договор за покупко-продажба, обективизиран в Нотариален акт №**, том **** рег. №****, дело № *****г. на нотариус С.И.

Претендират се разноси. С молбата са заявени доказателствени искания и са представени писмени доказателства.

Ответниците, в срока по чл.131 от ГПК са депозирали писмени отговори на исковата молба

Ответникът Б. И. С. с отговора по чл.131 от ГПК,счита че предявеният иск е процесуално допустим, но по съществото си е неоснователен и като такъв, същият следва да бъде отхвърлен.

Ответницата не оспорва изложените в исковата молба твърдения, че заедно с дъщеря си - ищцата М. И. С. и сина си И. И. В., всички като наследници на общия им наследодател И. В. И., с ЕГН: *****, починал на 13.09.1996 г. - съпруг на ответницата и баща на ищцата и на И. И. В. са наследили процесния имот при квоти както следва: 4/6 идеални части за ответницата Б. И. И. и по 1/6 идеална част за ищцата М. И. С. и за нейния брат и син на ответницата - И. И. В., починал на 29.09.2021 г.

Ответницата не оспорва, че през месец декември 2012 г. е продала на сина си И. И. В. своите 4/6 идеални части от процесното Вилно място, с площ от 500 кв.м. представляващо ПИ с кадастрален № ***** и от построената в същото място Вилна сграда на два етажа със застроена площ 66 кв.м. и разгъната застроена площ 132 кв.м., с кадастрален № *****, с представения с исковата молба Нотариален акт № **, том I**, вх. регистър № ****, дело № **/2012 г., по описа на Нотариус С. И. И., с рег. № *** на НК, с район на действие, района на Районен съд - Б., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № ****/20.12.2012 г., Акт № **, том *, дело № ****/2012 г.

По отношение обаче, на наследените от нея от съпруга ѝ 4/6 идеални части от сграда допълващо застрояване на един етаж със застроена площ от 59 кв.м., с кадастрален № *****, ответницата уточнява, че същите е продала на сина си И. И. В. през месец октомври 2013 г., с Нотариален акт № **, том **** вх. регистър № ****, дело № **/2013 г., по описа на Нотариус С. И. И., с рег. № *** на НК, с район на действие, района на Районен съд - Б., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № ****/28.10.2013 г., Акт № ****, том **, дело № ****/2013 г., както и че след смъртта на сина ѝ, И. И. В., като негов единствен наследник по закон, е придобила по наследство притежаваните от него 5/6 идеални части от вилния имот в гр. Б., представляващи процесния имот.

Не оспорва също така, че на 22.10.2021 г. е продала притежаваните от нея 5/6 идеални части от същия имот на трето за собствеността лице, а именно на нейния девер, брат на покойния ѝ съпруг И. В. И. и чичо на ищцата - ответника С. В. И., с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **, том **** рег. № ****, нотариално дело № ** от 2021 г., по описа на Нотариус С.И. с рег. № *** на НК, с район на действие Районен съд - гр. Б..

Ответницата категорично оспорва, като неверни и наведени единствено за целите на процеса, твърденията на ищцата, че когато на 07.10.2021 г. ответницата Б. И., ѝ се е обадила по телефона, ѝ била казала, че е разговаряла е чичо ѝ С. и му била предложила, той да изкупи притежаваните от ответницата 5/6 идеални части от вилния им имот в гр. Б., както и притежаваните от ищцата 1/6 идеални части от имота, но ищцата отказала, тъй като не желала да продава собствения си дял от същия имот, като оспорва също, като неверни и наведени единствено за целиш на процеса и твърденията на ищцата, че в този разговор по телефона на 07.10.2021 г., когато заявила на майка си, че не желае да продава собствените си 1/6 идеални части от имота, била ѝ предложила, тя да купи нейните 5/6 идеални части от имота при условията, които била договорила с чичо ѝ, но майката не

се съгласила.

В тази връзка ответницата твърди, че в действителност на 07.10.2021 г., е провела разговор по телефона с дъщеря си - ищцата М. С., но не за да ѝ казва, че е предложила на чичо ѝ да купи вилния им имот в гр. Б., като изкупи дяловете и на двете, а за да я уведоми, че той ѝ е предложил да купи притежаваните от нея 5/6 идеални части от имота за сумата от 100 000 лева, като ѝ обяснила, че чичо ѝ е готов да сключи сделка веднага, след като са готови необходимите за това документи, което се предвиждало да се случи до 20-25 октомври 2021 г. Ответницата споделила с ищцата, че сумата, която чичо ѝ предлага за нейните 5/6 идеални части от вилния имот в гр. Б. я устройва напълно, тъй като с част от тази сума ще може да погаси изцяло всички свои дългове и дълговете, които е наследила от сина си И. в размер на общо от приблизително 20 000 лева, а с останалата сума от 80 000 лева ще може да поеме лечението и издръжката си, предвид че е в тежко здравословно състояние и средствата от инвалидната пенсия, които получава, въз основа на решението на ТЕЛК са крайно недостатъчни за това, с които обстоятелства ищцата е отлично запозната.

За доказване на горното, представя Експертно решение № *****, издадено от МБАЛ - Д. АД - гр. Д. на 25.11.2014 г.; Удостоверение с изх. № *****, от 20.02.2020 г., издадено на Б. И. И. от ТИ на НОИ - гр. Д., документи за част от погасените задължения на ответницата и на починалия ѝ син И. И. В., а именно: Искане за предсрочно погасяване на кредит № *****, подадено до „ОББ” АД, на 27.10.2021 г., с внесена сума за пълно погасяване на кредита в размер на 8184,35 лева; Вносна бележка за плащане на сумата в размер от 805,08 лева, в „Банка ДСК АД, клон *****, от дата 27.10.2021 г., в полза на И. И. В., от наследника му Б. И. И.; Заявление за отказ от услуга, до „Т.Б.” ЕАД, подадено на 22.10.2021 г., за мобилен № +*****, с потребител на услугата И. И. В., с неплатени задължения в размер на 511,78 лева; Заявление за отказ от услуга, до „Т.Б.” ЕАД, подадено на 27.10.2021 г., за мобилен № +*****, с потребител на услугата Б. И. И., с неплатени задължения в размер на 2031,48 лева; Договор за изкупуване устройство към договор за лизинг с „Т.Б.” ЕАД, със стойност на дължимите оставащи месечни лизингови вноски в размер на 644,72 лева, от 27.10.2021 г.

Ето защо, ответницата Б. И. предложила на дъщеря си, ищцата М. С., ако желае, тя да купи дела ѝ на предложените от чичо ѝ условия в срок до 20-25 октомври 2021 г., тъй като ѝ било спешно да погасява дълговете, които била натрупала, както и дълговете, които наследила от починалия си син. Ищцата категорично отхвърлила това предложение, като отказала да изкупи дела на майка си за цена от 100 000 лева, която е предложил чичо ѝ, поради което и в същия разговор ответницата Б. И. заявила на дъщеря си, ищцата М. С., че при това положение ще приеме предложението на чичо ѝ и ще му продаде своите 5/6 идеални части за 100 000 лева, които той щял да ѝ плати още в деня на сделката.

С оглед на гореизложеното, ответницата Б. И. оспорва като неверни твърденията на ищцата, че последната била силно изненадана от новината за продажбата на идеалните части на майка ѝ от съсобствения им вилен имот в

гр. Б., както и твърденията ѝ че фактически майка ѝ никога не ѝ била предлагала да ѝ продаде собствените си 5/6 идеални части от същия имот. В тази връзка ответницата твърди, че на ищцата не само ѝ е било добре известно, че майка ѝ ще продаде собствената си част от имота на чичо ѝ, но и че ѝ е било също толкова добре известно, че цената, която чичо ѝ е предложил за дела на майка ѝ и при която цена ищцата е отказала да купи същия този дял на майка си, е в размер на 100 000 лева.

В подкрепа на което се посочва че не се отрича и от самата ищца факта че е била уведомена за цената и условията, които е предложил чичото за закупуването на дела на майката, като житейски нелогично било ответницата да откаже да продаде своя дял на дъщеря си при същите условия, които е предложил чичото, ответника С. И., който е трето за собствеността лице и да избере да продаде имота на него, а не на дъщеря си, при положение, че за нея като продавач няма значение кой ще е купувача, когато условията на продажбата ще са едни и същи.

Ето защо, след като ищцата отказала да закупи процесния имот от майка си при условията, предложени от чичо ѝ, ответника С. В., а именно за сумата от 100000 лева, ответницата Б. И. уведомила последния за отказа на дъщеря си и предприела действия по подготовка и извършване на сделката по продажбата на собствените си 5/6 идеални части от имота, на девер ѝ, ответника С. В. И..

Тъй като за подготовката на всички необходими за извършване на сделката документи било необходимо време и за да си гарантират, че уговорената сделка ще бъде сключена при условията, предложени от купувача - ответника С. В. И., страните сключили на 11.10.2021 г. Предварителен договор, в който за продажна цена била посочена сумата от 100 000 лева, платима по начин, в срокове и при условия, посочени в чл. 3, ал. 1 от същия предварителен договор.

В изпълнение на поетия с цитирания Предварителен договор ангажимент за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на процесния имот, страните се явили на 22.10.2021 г. в 10:00 часа в кантората на Нотариус С.И. с рег. № *** на НК, с район на действие, района на Районен съд - Б. и сключили окончателен договор за покупко-продажба на същия недвижим имот в нотариална форма, с който ответницата Б. И. прехвърлила на ответника С. В. И. правото на собственост върху имота, като по общо съгласие помежду им, като с оглед намаляване на разходите по сделката и прехвърлянето на имота, не била посочена в нотариалния акт действителната продажна цена в размер от 100 000 лева, а привидно посочили по-ниска такава, в размер от 20000 лева. Независимо от това, плащането на продажната цена за имота, било извършено съобразно уговорените в Предварителния договор размер, начин и условия и по посочените в същия договор банкови сметки на ответницата Б. И., като сумата в размер от 20 000 лева /двадесет хиляди лева/, била преведена от ответника С. В. И., като купувач по сделката, по банкова сметка с IBAN: ****, при банка "Обединена Българска Банка" АД, с основание за плащането: „Покупка на недвижим имот град Б.", видно от Операционна бележка за плащане към ****, на дата 22.10.2021 г., в 11:09

часа, издадена от „Банка ДСК” АД, клон ****, а сумата в размер от 80 000 лева /осемдесет хиляди лева/ - по банкова сметка с IBAN: ****, при банка „Обединена Българска Банка” АД, с основание за плащането: „Средства за издръжка и лечение”, видно от Операционна бележка за плащане към ****, на дата 22.10.2021 г., в 11:16 часа, издадена от „Банка ДСК” АД, клон ****.

С оглед на това, че сделката, сключена между ответницата Б. И. и ответника С. В. И. за придобиване на процесния имот е сключена при условията на относителна симулация в частта относно размера на продажната цена и че действително договорената и платена цена за покупката на имота е била в размер на сумата от 100 000 лева, а не посочената в нотариалния акт цена в размер на 20 000 лева, двамата ответници, като страни по същата сделка, подписали споразумение, наречено „Обратно писмо /Контра летенер/”, в което разкрили действителното съдържание на своите волеизявления по договора за продажба на процесния имот относно размера и начина на плащането на договорената по същия договор продажна цена.

Във връзка с предходното, ответницата оспорва като неоснователна по размер претенцията на ищцата да изкупи имота за цена в размер от 20000 лева, посочена в Нотариалния акт, с който е извършена продажбата на процесния имот и е направила възражение в тази връзка, като твърди, че същата е симулирана по смисъла на чл. 17 от ЗЗД и че действително платената по договора за покупко-продажба цена е посочената в Предварителния договор от 11.10.2021 г. и Обратното писмо от 22.10.2021 г., а именно в размер от 100 000 лв.

За доказване на твърденията за сключване на договора за покупко-продажба на процесния имот, при условията на симулация в частта относно размера на продажната цена, представя писмени доказателства и е направила доказателствени искания за разпит на свидетел.

Ответницата Б. И. твърди, че след като ответникът С. И. придобил процесния имот, се свързал с ищцата и я уведомил, че е купил имота и че вече са съсобственици, като същевременно ѝ предложил да купи и нейните 1/6 идеални части за сумата в размер от 20000 лева, именно, защото ищцата е била вече уведомена, че той е предложил за дела на майка ѝ от 5/6 идеални части от имота да плати сумата в размер от 100 000 лева.

С оглед на последното, ответницата оспорва като неверни и тенденциозно и удобно наведени, за целите на процеса, твърденията на ищцата, че в края на месец октомври, след сделката по продажбата на процесния имот ответникът С. И. се свързал с нея и ѝ предложил да купи нейната 1/6 идеална част от имота за сумата от 4000 лева, която се равнява на около 1/6 от размера на данъчната оценка на имота, които твърдения са наведени от ищцата единствено за да обосноват и подкрепят исковата ѝ претенция да изкупи процесния имот за сумата в размер от 20000 лева, посочена като продажна цена в Нотариалния акт.

Във връзка с последното, както и с оглед признанията на ищцата, че е била уведомена от майка си - ответницата Б. И. в проведения с нея на 07.10.2021 г. телефонен разговор, за предложението, което е получила от

чичо ѝ той да купи дела ѝ от вилния имот в гр. Б. за цена в размер на 100 000 лева, както и предвид, твърденията на ответницата, че ищцата е отказала да купи дела ѝ при предложените от третото лице условия, за което последната е представила писмена Декларация пред нотариуса, следва да се приеме, че ответницата твърди, че не е нарушила изискванията на разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗС при продажбата на процесния имот и съответно, за ищцата не е възникнало правото да изкупи същия, поради което, само на това основание претенцията на ищцата следва да бъде отхвърлена, като неоснователна.

В конкретния случай, посочената в нотариалния акт цена е привидно посочена по-ниска, от тази която е предложена на ищцата и отказана от нея и която е действително договорената и платена за продажбата на имота цена, то ѝ счита, че не е налице и втората предпоставка на разпоредбата на чл. 33, ал. 2 от ЗС, поради което и на това основание, претенцията на ищцата следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Ответникът оспорва правото на ищеца да иска изкупуване на притежаваната от съсобственика и ответник по делото 5/6 идеална част от процесният имот, за обявената в нотариалният акт продажна цена от 20 000,00 лева, т.к. действителната платена цена по сделката е 100 000,00 лева.

В случай обаче, че съдът приеме, че претенцията на ищцата да изкупи имота е основателна, то следва при уважаване на иска, съдът да постанови ищцата да встъпи в продажбеното правоотношение на мястото на купувача ответника С. И. при действително уговорените от страните по сделката условия, а именно при цена на изкупуване в размер на 100 000 лева, каквато е действително договорената и платената цена по продажбата на процесния имот.

Ответникът И. е заявила с отговора си и искане за присъждане на направените разноски по делото,направила е доказателствени искания и е представила писмени доказателства.

Ответникът С. В. И., с ЕГН: ***** и И. Д. И., с ЕГН: ***** и двамата с постоянен адрес: гр. В., р-н „П.П ***” № ** чрез адв. К. Г. К. от Адвокатска колегия със съдебен адрес: гр. В., ул. „К.В.“ № **, ет. * офис *, е депозирал писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК,като са посочили ,че подадената искова молба е

Считат, че предявения иск е процесуално допустим, но по същество за неоснователен и недоказан, поради което, го оспорват изцяло с молба да бъде отхвърлен.

В отговора е посочено,че ответницата Б. И. И. е продала на купувача, ответника С. В. И., с ЕГН: *****, процесния недвижим имот, който имот е придобит от последния и И. Д. И. по време на брака им, в режим на СИО.

Не се оспорват изложените в исковата молба твърдения, че ищцата М. И. С., нейният брат И. И. В. и тяхната майка - ответницата Б. И. И., всички като наследници на общия им наследодател И. В. И., с ЕГН: *****, починал на 13.09.1996 г. - съпруг на ответницата Б. И. и баща на ищцата и на брат ѝ И. И. В., са наследили процесния имот при квоти от 4/6 идеални части

за ответницата Б. И. И. и по 1/6 идеална част за ищцата М. И. С. и за нейния брат и син на ответницата Б. - И. И. В., починал на 29.09.2021г.

Не се оспорват твърденията, изложени в исковата молба, че ответникът С. В. И. - девер на ответницата Б. И., брат на покойния ѝ съпруг И. В. И. и чичо на ищцата, е купил от ответницата Б. И. притежаваните от нея 5/6 идеални части от вилния имот в гр. Б., които е придобил по време на брака със съпругата му - ответницата И. Д. И., в режим на СИО,

Ответниците С. В. И. и И. Д. И. оспорват, като неверни и наведени единствено за целите на процеса, твърденията на ищцата, че на 07.10.2021 г. майка ѝ, ответницата Б. И., ѝ се е обадила по телефона, ѝ била казала, че е разговаряла с чичо ѝ С. и му била предложила, той да изкупи притежаваните от ответницата 5/6 идеални части от вилния имот в гр. Б., както и притежаваните от ищцата 1/6 идеални части от имота, но ищцата отказала, тъй като не желаела да продава собствения си дял от същия имот. Оспорват като неверни и наведени единствено за целите на процеса и твърденията на ищцата, че в този разговор по телефона на 07.10.2021 г., когато заявила на майка си, че не желае да продава собствените си 1/6 идеални части от имота, тя от своя страна била предложила на майка си, да купи нейните 5/6 идеални части от имота при същите условия, които била договорила с чичо ѝ ответника С. В., но майка ѝ не се съгласила.

В тази връзка ответниците С. В. И. и И. Д. И. твърдят, че след смъртта на племенника им И. И. В., на 29.09.2021 г., неговата майка и единствен наследник по закон, ответницата Б. И., наследила, както активите в наследството оставено от сина и - притежаваните от него идеални части от апартамент в гр. Д., където Б. живее постоянно и процесния имот, представляващ 5/6 идеални части от вилен имот в гр. Б., така и пасивите в наследството, съставляващи множество задължения към кредитори и доставчици на услуги. На 07.10.2021 г., бил извършен помен /опело/ за 9 дни от смъртта на И. И. В., където присъствали близки и роднини, вкл. и ответниците С. В. и И. Д. И.. Именно на това събиране, ответницата Б. И. споделила с девера си, ответника С. В. И. и племенницата си Ц.И.С., която ежедневно полага грижи за нея, че за да погаси задълженията, които е оставил синът ѝ към доставчици и кредитори, в това число и задължения по кредит, който бил изтеглен на нейно име, но който обслужвал синът ѝ, тъй като средствата от кредита били за него, трябвало да продаде единия имот. Ответницата Б. И. споделила също, че тъй като е инвалид, с решение на ТЕЛК и не разполага с други средства освен с инвалидната си пенсия, то освен средства, с които да погаси оставените ѝ от сина ѝ задължения ѝ били необходими и средства за личната ѝ издръжка и лечение. В тази връзка ответницата Б. И. споделила, че иска да продаде дела си от 5/6 идеални части върху вилния имот в гр. Б. и че иска продажна цена за него от 100 000 лева /сто хиляди лева/.

Ответникът С. И. ѝ предложил той да купи имота, като заявил, че може да ѝ плати тази цена веднага, но само след като първо предложи същите условия на дъщеря си, която притежава останалата 1/6 идеални части от имота и едва ако тя не е съгласна да го купи при тези условия, тогава той ще

го купи и ще ѝ изплати цялата сума в дена на сделката. Твърдят ,че по-късно същия ден, на 07.10.2021г., Б. И. се обадила на девера си, ответника С. И. и му казала, че е говорила с дъщеря си по телефона, че ѝ е съобщила за решението си да продаде дела си от вилния имот в гр. Б., както и че чичо ѝ С. е предложил той да купи дела ѝ, и че има готовност да сключи сделка веднага след като са готови необходимите за това документи, което се предвиждало да се случи до 20-25 октомври 2021 г. и да ѝ плати поисканите от нея 100 000 лева /сто хиляди лева/.

С оглед на това ответниците С. И. и И. И. оспорват като неверни твърденията на ищцата, че последната била силно изненадана от новината за продажбата на идеалните части на майка ѝ от съсобствения им вилен имот в гр. Б., както и твърденията ѝ че фактически майка ѝ никога не ѝ била предлагала да ѝ продаде собствените си 5/6 идеални части от същия имот. В тази връзка доверителите ми твърдят, че на ищцата не само ѝ е било добре известно, че майка ѝ ще продаде собствената си част от имота на чичо ѝ, но и че ѝ е било също толкова добре известно, че цената, която чичо ѝ е предложил за дела на майка ѝ и при която цена ищцата е отказала да купи същия този дял на майка си, е в размер на 100 000 лева.

Посочват,че ищцата сама признава, че е била уведомена за цената и условията, които е предложил чичо ѝ за закупуването на дела на майка ѝ, като в твърденията си, изложени в исковата молба и по-конкретно в изложението на тенденциозно наведената от нея версия, че в проведения на 07.10.2021 г. телефонен разговор ищцата заявила на майка си, че ако действително желае да продаде своя дял - ищцата можела да го купя при условията, които майка ѝ е договорила с чичо ѝ, но майка ѝ не се съгласила. От тези твърдения на ищцата следва безспорен извод, че тя сама признава, че е уведомена и знае какви са цената и условията, които е предложил чичо ѝ за закупуването на дела на майка ѝ, тъй като сама твърди, че била предложила същите тези условия на майка си, които условия обаче, ищцата удобно и тенденциозно премълчавала,както и житейски нелогично било ответницата Б. И. да откаже да продаде своя дял на дъщеря си при същите условия, които е предложил чичо ѝ ответника С. И., който е трето за собствеността лице и да избере да продаде имота на него, а не на дъщеря си, при положение, че за нея като продавач няма значение кой ще е купувача, когато условията на продажбата ще са едни и същи.

Ето защо, след като ищцата отхвърлила поканата на майката да купи процесния имот при условията, предложени от чичо ѝ, ответника С. В., а именно да купи притежаваните от нея 5/6 идеални части от вилния имот в гр. Б. за сумата от 100000 лева, в срок до 20-25 октомври 2021 г. и след като ответницата Б. И. уведомила последния за отказа на дъщеря си, тя предприела действия по подготовка и извършване на сделката по продажбата на собствените си 5/6 идеални части от имота, на девер ѝ, ответника С. И..

Тъй като за подготовката на всички необходими за извършване на сделката документи било необходимо време и за да си гарантират, че уговорената сделка ще бъде сключена при условията, предложени от купувача - ответника С. И., двамата с ответницата Б. И. сключили на

11.10.2021г. Предварителен договор, с който се задължили да сключат окончателен договор за покупко-продажба на процесния имот, в нотариална форма, в срок до 22.10.2021 г., с който Б. И. да прехвърли на С. И. собствеността върху притежаваните от нея 5/6 идеални части от вилния имот в гр. Б., предмет на исковата молба, за продажна цена от 100 000 лева, платима по начин, в срокове и при условия, посочени в чл. 3, ал. 1 от същия Предварителен договор.

В изпълнение на поетия с цитирания Предварителен договор ангажимент за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на процесния имот, страните се явили на 22.10.2021 г. в 10:00 часа в кантората на Нотариус С.И. с рег. № *** на НК, с район на действие, района на Районен съд - Б. и сключили окончателен договор за покупко-продажба на същия недвижим имот в нотариална форма, с който ответницата Б. И. прехвърлила на ответника С. В. И. правото на собственост върху имота, като по общо съгласие помежду им.С оглед намаляване на разходите по сделката и прехвърлянето на имота, не била посочена в нотариалния акт действителната продажна цена в размер от 100 000 лева, а привидно посочили по-ниска такава, в размер от 20000 лева. Плащането на продажната цена за имота се извършило ,съгласно уговорените в Предварителния договор по размер, начин и условия и по посочените в същия договор банкови сметки на ответницата Б. И., като сумата в размер от 20 000 лева /двадесет хиляди лева/, била преведена от ответника С. В. И., с основание за плащането: „Покупка на недвижим имот град Б.“, а сумата в размер от 80 000 лева /осемдесет хиляди лева/ с основание за плащането: „Средства за издръжка и лечение“. Сумите били преведени по сметка на П.та ответница в Банка ОББ за което ответниците към отговора са приложили съответните писмени доказателства.

В частта относно размера на продажната цена и че действително договорената и платена цена за покупката на имота е в размер на сумата от 100 000 лева, а НЕ посочената в нотариалния акт цена в размер на 20 000 лева, правят възражение за относителна симулация, за което първият и вторият по делото ответници подписали споразумение, наречено „Обратно писмо“ /Контра летер/, в което разкрили действителното съдържание на своите волеизявления по договора за продажба на процесния имот относно размера и начина на плащането на договорената по същия договор продажна цена.

В тази връзка ответниците С. И. и И. И. оспорват като неоснователна по размер претенцията на ищцата да изкупи имота за цена в размер от 20000 лева, посочена в Нотариалния акт, с който е извършена продажбата на процесния имот и са направили възражение в тази връзка, като навеждат твърдение, че същата е симулирана по смисъла на чл. 17 от ЗЗД и че действително платената по договора за покупко-продажба на процесния имот цена е посочената в Предварителния договор от 11.10.2021 г. и Обратното писмо от 22.10.2021 г., а именно в размер от 100 000лв. За доказване на тези си твърдения представят писмени доказателства - Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 11.10.2021 г.,Обратно писмо /Контра летер/ от дата 22.10.2021г.

Ответникът С. И. твърди още, че на 31.10.2021г., след като закупил процесния имот, се обадил по телефона на племенницата си, ищцата М. С., със съзнанието, че всичко е коректно, като ѝ съобщил, че сделката с майка ѝ, ответницата Б. И., за продажбата на нейните 5/6 идеални части от вилния имот в гр. Б. вече е осъществена, като ищцата не била изненадана и не възразила за каквото и да било по повод на продажбата. Двата дори разговаряли за взаимоотношенията си като съсобственици, с оглед уточняване за бъдещ период дали да прекратят съсобствеността помежду си с доброволна делба или с продажба, като единият да плати дела на другия. В тази връзка, ответникът С. В. заявил готовност и предложил на племенницата си, ищцата М. С., да купи и нейната 1/6 идеална част, като ѝ предложил продажна цена от 20 000,00 лева /двадесет хиляди лева/, предвид че за покупко-продажбата на притежаваните от майка ѝ 5/6 идеални части платил цена от 100 000,00 лева. За да се аргументира, че цената от 20 000 лева, която ѝ предлага е добра, той ѝ изпратил данъчната оценка на имота, с която разполагал и от която било видно, че сумата от приблизително 20 000 лева е данъчната оценка за целия имот и съответно 4000 лева за 1/6 от имота. Ищцата била споделила, че от майка си знаела за желанието му той купи целия имот и да плати на ищцата сумата от 20 000,00 лева за притежаваните от нея 1/6 идеални части от имота. Ответникът С. И. твърди, че ищцата умишлено е премълчала обстоятелството, че за нейния дял от 1/6 идеална част той ѝ е предложил сумата от 20 000 лева, именно защото за дела на майка ѝ от 5/6 идеални части е платил сумата от 100 000,00 лева, използвано това незнание било напълно тенденциозно, единствено за целите на процеса и за да създаде погрешни впечатления у съда, че чичо ѝ, ответникът С. И., се опитвал да купи имота на безценица, както и за да обоснове и подкрепи исковата си претенция да изкупи процесния имот за сумата в размер от 20000 лева, посочена като продажна цена в Нотариалния акт, ищцата е навела твърдения, че чичо ѝ е изпратил данъчната оценка на имота и ѝ казал, че цената на нейния дял е 4000,00 лева.

Разговорът на 31.10.2021 г. между ищцата и ответника С. В. приключил с уговорката да помислят по въпроса и да се чуят по-късно.

На 14.11.2021 г., ответникът С. И. отново се обадил на ищцата, неговата племенница, за да продължат започнатия разговор за начина, по който да прекратят съсобствеността помежду им върху вилния имот в гр. Б.. Този път, в този разговор, ищцата М. С. предложила на чичо си, ответника С. И., тя да купи неговия дял. По този повод С. И. поканил племенницата си М. да дойде в гр. Б. на място да огледа състоянието на имота и да постигнат споразумение кой на кого и колко ще плаща. Ищцата М. С. се отзовала на поканата на чичо си и срещата се осъществила на 25.11.2021 г. в имота, където ищцата заявила, че не желае да си продава дела от имота, а чичо ѝ, ответникът С. В., от своя страна заявил, че не може да реши да продаде имота без съпругата си, тъй като той представлява семейна имуществена общност, предвид че същият е придобит по време на брака. По-късно, когато получил исковата молба, ответникът И. разбрал, че както по време на втория им разговор, проведен на 14.11.2021 г., така и по време на срещата проведена в гр. Б. на 25.11.2021 г.,

била подадена исковата молба, входирана на 09.11.2021 г. и че след като на 03.11.2021 г., при справката в имотния регистър е видяла, че в Нотариалния акт за продажбата на дела на майка ѝ е записана продажна цена 20 000,00 лева, тя, изопачавайки действителните факти по случая в исковата молба, цели да плати на чичо си за 5/6 идеални части от имота само 20 000,00 лв., както е записано в нотариалния акт и да придобие цялата собственост върху имота, ако съда уважи предявения от нея иск.

С оглед признанията на ищцата, че е била уведомена от майка си - ответницата Б. И. в проведения с нея на 07.10.2021 г. телефонен разговор, за предложението, което е получила от чичо ѝ, ответника С. В., той да купи дела ѝ от вилния имот в гр. Б. за цена в размер на 100 000,00 лева, както и предвид, твърденията на вторият и третият ответник, че ищцата е отказала да купи дела на майка си, ответницата Б. И., при предложените от третото лице условия, за което последната е представила писмена Декларация пред нотариуса, се твърди, че ответницата Б. И. не е нарушила изискванията на разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗС при продажбата на процесния имот и съответно, за ищцата не е възникнало правото да изкупи същия, поради което, само на това основание претенцията на ищцата следва да бъде отхвърлена, като неоснователна.

Едновременно с горното и предвид разпоредбата на чл. 33, ал. 2 ЗС, ищцата има възможност за изкупуване на тази част от имота при действително уговорените условия, в конкретния случай нито декларацията, представената от ответницата Б. И. пред нотариуса е неистинска, нито сделката е извършена при уговорени привидни условия била във вреда на ищцата. такива би могло да бъдат ако са налице „условия, уговорени привидно във вреда на останалите съсобственици“ по смисъла на цитираната разпоредба на чл. 33, ал. 2 от ЗС, ако вместо предложената на ищцата цена от 100 000 лв., която тя не е приела, имотът би бил продаден реално за цена от 20 000 лв., при формално /привидно/ посочена в договора цена от 100 000 лв., какъвто конкретния случай НЕ бил. В конкретния случай продажбата на процесния имот е извършена при действително договорена и платена цена за имота в размер на 100 000 лева, каквато ответникът С. И. е предложил на ответницата Б. И. и каквато цена последната, на свой ред и в изпълнение на закона е предложила на дъщеря си, ищцата М. С. да купи процесния имот, за което цена /в размер от 100 000 лева/ ищцата е отказала да купи дела на майка си, а НЕ в размер на 20 000 лева, както привидно е посочено в нотариалния акт, като ищцата целяла, след като се била запознала със съдържанието на Нотариалния акт и е видяла посочената в същия акт продажна цена, въпреки че добре ѝ било известно, че същата е договорена привидно, тъй като била отлично запозната с действителните уговорки между майка ѝ и чичо ѝ, както и с плащанията на цената, които е получила майка ѝ.

В конкретния случай, посочената в нотариалния акт цена била привидно посочена по-ниска, от тази която е предложена на ищцата и отказана от нея и която е действително договорената и платена за продажбата на имота цена, ответниците твърдят, че не е налице и втората предпоставка на разпоредбата на чл. 33, ал. 2 от ЗС, поради което и на това основание,

претенцията на ищцата следвало да бъде отхвърлена като неоснователна.

В случай обаче, че съдът приеме, че претенцията на ищцата да изкупи имота е основателна, то следва, при уважаване на иска, съдът да постанови ищцата да встъпи в продажбеното правоотношение на мястото на купувача ответника С. И. при действително уговорените от страните по сделката условия, а именно при цена на изкупуване в размер на 100 000 лева, каквато е действително договорената и платената цена по продажбата на процесния имот и да бъде постановено ищцата да изплати на ответника С. И., купувач по сделката, сумата от 100 000,00 лева.

Моли съдът, да постановите решение, с което да отхвърли изцяло като неоснователен предявения от ищцата М. И. С. с ЕГН: ***** иск с правно основание чл. 33, ал. 2 от ЗС и да бъде допуснато да изкупи 5/6 идеални части от Вилно място, с площ от 500 кв.м. урбанизирана територия, ниско застрояване, представляващо ПИ с кадастрален № *****, с площ по скица от 551 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Б., обл. Д., вилна зона „С.М“, одобрена със Заповед № 300-5-5/04.02.2004 г. на Изпълнителния директор на АК, урегулирано в парцел ****, в квартал 27 по регулационния план на в. з. „С.М“ гр. Б., обл. Д., ведно с 5/6 /пет шести/ идеални части от Вилна сграда на два етажа със застроена площ по скица 66 кв.м. и разгъната застроена площ 132 кв.м., с кадастрален №***** 5/6 /пет шести/ идеални части от сграда допълващо застрояване на един етаж със застроена площ от 59 кв.м., с кадастрален № *****, с административен адрес: гр. Б., в.з. „С.М“ улица „П.“ №**, срещу сумата от 20 000 лева, посочена в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **, том **** рег. № ****, н. дело № ** от 2021 г., заверен от Нотариус С.И. с район на действие Районен съд - гр. Б., с който Б. И. е продала на купувача С. В. И., с ЕГН: *****, като допусне изкупуването на имота да бъде извършено при действително уговорената и платена от купувача по сделката цена, а именно при цена на изкупуване в размер на 100 000 лева, която сума да бъде изплатена на купувача по сделката С. В. И., с ЕГН: *****.

Ответникът е направил доказателствени искания ,представил е и писмени доказателства.Претендира присъждане на разноски по делото.

С определение №77/16.02.2022г. на осн.чл. 146, ал. 5 от ГПК съдът е разпределил доказателствената тежест като е указал на страните, че върху ищеца лежи тежестта на доказване че е съсобственик на имота заедно с ответника-продавач; че ответникът-съсобственик е продал своя дял от съсобствения имот на третото лице - купувач, също ответник по иска; че е спазен преклузивният срок за предявяване на иска; размера на продажната цена,а върху ответниците лежи тежестта на доказване спазване на елементите от фактическия състав на чл. 33, ал.1 от ЗС: че ответникът - продавач е предложил на ищеца да купи при същите условия, както и че той не е приел; че е декларирал писмено пред нотариуса, че ищецът не е приел това предложение; размера на продажната цена.

От ответниците Б. И., С. И. и И. И. е изразено становище по доклада.

В с.з.от 26.04.2022 г. съдът е приел, че е предявен насрещен иск с

правно основание чл.17 от ЗЗД. Това определение на съда е обезсилено от ОС-Д.,като ответниците са депозирали уточняваща молба от 11.05.2022г. ответниците са направили възражение и навеждат твърдения за частични относителна симулация по смисъла на чл.17 от ЗЗД на договора за продажба скл. между Б. И. и С. И. по който ищцата претендира да встъпи в частта в която е уговорена продажбена цена като твърдят, че действително договорената и платена в договора за покупко-продажба цена е тази, която е посочена в сключения между страните по сделката Предварителен договор за покупко-продажба от 11.10.2021г. и в подписаното между тях обратно писмо от 22.10.2021г. а именно сумата от 100000,00лева. Посочено, в подкрепа на твърденията и възраженията на ответниците ,че действително уговорените по смисъла на чл. 33, ал. 2 от ЗС и по-конкретно продажната цена ,която следва да бъде платена от ищцата в случай че ѝ бъде признато правото да изкупи дела на ответницата Б. И. не съответства на посочената в НА по отношение на продажната цена и че цената по която следва да бъде допуснато изкупуването е тази, която е действително уговорената и платената по сделката и изкупуването да бъде допуснато по действително уговорените условия и цена. С оглед на което изрично са посочили, че направеното искане не представлява насрещен иск по чр.17 от ЗЗД, а правоизключващо възражение че посочената в НА цена от 20 000,00 лева е привидно договорена и, че действителната цена е договорена и платена в размер на 100 000,00 лева.

Съдът е приел за разглеждане в това производство направеното възражение за относителна симулация по отношение на продажната цена като се твърди, че същата е 100 000,00лева.

В с.з. ищцата редовно призована не се явява, представлява се от адв.Д. от АК-Д..

Адв.Д. поддържа изцяло предявената искова молба както и допълнителните за отстраняване на нередовностите по нея.

Ищцата чрез процесуалният си представител твърди,че е узнала от своя чичо в края на м.октомври за изповядването на сделката.Оспорила е искането на ответната страна за допускане до разпит на свидетел позовавайки се на това че поканата до другият съсобственик за изкупуване на дяловете следва да е писмена и това е формата на валидност .

Адв.Д. пледира съдът да уважи исковата молба и се произнесе по нея като уважи предявеният иск с правно осн.чл.33,ал.2 от ЗС а именно да постанови на ищцата правото на изкупуване на недвижимия имот така както е посочен в исковата молба и молбата за отстраняване на нередовности за сумата от 20 000,00 лева,която е продажната цена вписано в НА ,т.к.това е посочената като действителна цена,позовавайки се на чл.25,ал.9 от ЗННД,като в НА се посочва действителната цена.

Претендира разноси.

Ответниците по делото редовно призовани в с.з. се явяват и се представляват от адв.К. и адв.Д..

Поддържат се депозирания отговори на исковата молба молят съдът да отхвърли иска изцяло като неоснователен .

Считат за установено че ищцата е знаела и е била наясно че ще се извършва продажба на процесният имот по отношение на идеалните части на нейната майка по отношение на трето лица ,а именно на нейния чичо по време на брака с ответицата И. И. за сумата от 100 000,00 лева на която и в действителност била осъществена сделката позовавайки се на представените по делото писмени доказателства-предварителен договор ,обратно писмо ,платежните нареждания за платена между страните по банков път сума от общо 100 000,00 лева, а не тази записана в нотариалният акт.Твърдят ,че писмена покана не е била отправена до съсобственика и ищец по делото. Молят съдът да приеме, че в действителност ищцата е навела твърдения с което по същество представляват признание, че е била уведомена от своята майка,ответника Б. И., че последната ще продава дела си и че е знаела цената и условията при което ще бъде извършена продажбата на нейния чичо,ответника С.о И., т.к.самата ищца твърди, че е предложила същите условия но майката, ответника Б. И. не се била съгласила,т.к.за продавача е без значение на кого ще продаде имота си и ид.части от него при едни и същи условия.

Молят в случай,че съдът приеме че сделката е извършена в нарушение на разпоредбата на чл.33, ал.1 от ЗС да постанови решение с което да приеме за доказано възражението за симулация, че действителната цена по която е извършена сделката не е тази посочена в НА в размер на 20 000,00 лева, а действителната по която е извършена сделката от 100 000,00 лева като страните по сделката са разкрили действителните си отношения, да постанови, изкупуване на имота в 5/6 ид.ч. по действително платената цена по сделката в размер на 100 000,00 лева.

Претендират се разноски ,направени по делото.

След преценка на събраните по делото доказателства съдът приема за установена следната фактическа обстановка:

Ищцата е дъщеря на П.та ответница и племенница по бащина линия с втория ответник.

В качеството ѝ на наследник на бащата И. В. И. починал на 13.09.1996г. заедно с майка си и брат си И. И. В. придобила в съсобственост поземлен имот с площ от 500 кв.м., с идентификатор №*****, двуетажна вилна сграда със застроена площ от 66 кв.м., с идентификатор №*****.1 и сграда с площ от 59 кв.м. с идентификатор №*****, и трите с административен адрес: гр.Б., в.з.,С.М", улица „П." №**.Нейният дял Съгласно наследствените квоти, бил 1/6 идеални части, на брат ѝ 1/6 части, а делът на майка ѝ съответно 4/6 идеални части.

През декември 2012 година с договор за покупко-продажба П.та ответница прехвърлила своите 4/6 на своя син и брат на ищцата, с което той придобил общо 5/6 идеални части от горепосочения имот.

На 29.09.2021г. И. И. В. починал и майката наследила неговите дялове в размер на 5/6 идеални части.

Въз основа на горното ищецът и П.та ответница са придобили в съсобственост върху описания по-горе имот и описан в исковата молба при

квоти 1/6 за ищцата и 5/6 да ответницата Б. И..

На 22.10.2021г. собственика Б. И. прехвърлила чрез покупко-продажба ,собствената си 5/6 ид. част отг описаният недвижим имот на трето лице- купувачът С. И. ,в СИО с третият ответник И. И.-негова съпруга ,като разпоредителната сделка е обективирана с Нотариален акт №**, том **** рег. №****/22.10.2021г.,дело №*****г. на нотариус И. .

В документите, представени при издаването на нотариалният акт липсва декларация или друг вид изявление на продавача ответник Б. И. че е направила предложение на другия съсобственик-ищеца да изкупи собствените и идеални части от съсобствения имот и той не го е приел.

Но също така е видно от изисканото и приложено Нотариално дело, че ответника Б. И. е представила пред нотариус И. декларация от 22.10.2021г. с която е декларирила че на 07.10.2021г. се е обадила на дъщеря си М. по телефона и ѝ съобщила за решението си да продава дела си от вилен имот в гр.Б.,в който имала 5/6 ид. част, а за купувач се е явил девер и С. ,а за М. чичо, който предложил конкретна цена за дела ѝ. Декларирила е че е обсъдила този въпрос с дъщеря си която отказала и не проявила интерес тя да бъде купувач на дела ,казвайки че решението за продажбата било изцяло нейно.

За установяване на факта касаещ датата на узнаване от страна на ищеца, на извършената от ответницата И. разпоредителна сделка са приети писмени доказателства -справка от Агенция по вписванията, чрез отдалечен достъп по данни за документ-СВ-Б., НА.

Ищцата твърди че за разпоредителната сделка е узнала на 03.11.2021г.

Не се отрича от ищцата, че както майка ѝ ,така и по късно, нейният чичо, ответника С. И. ѝ се били обадили по телефона, но последният и предложил да изкупи и нейният дел по данъчна оценка в размер на около 4000,00 лева.

След като била изненадана ,че сделката е минала без тя да даде съгласие и след проверка в СВ установила, че имота относно 5/6 ид.ч. е продаден за сумата от 20 000,00 лева .

В първото по делото с.з. страните и съдът са приели че исковата молба е депозирана в двумесечния срок от узнаването за извършената разпоредителна сделка с 5/6 ид.ч. от процесния имот.

Във вр.с продажната цена на която ответника Б. И. е продала на ответника С. И. в СИО с ответника И. И. собствените си 5/6 ид. част от описаният по-горе имот по делото е представен нотариален акт ,в който е обективиран договор за покупко-продажба Нотариален акт №**, том **** рег. №****/22.10.2021г.,дело №*****г. на нотариус И.,от който е видно, че Б. И. е продала собствените си 5/6 ид.ч. от съсобствените ѝ с дъщеря и М. С. имот с цена от 20 000,00 лева и същата ще бъде изплатена изцяло по банков път ,която ще бъде преведена по банков път в деня на подписване на НА.

Видно от нотариалният акт ,участниците в производството са /ответниците по делото/са декларирили ,че посочената продажна цена 20 000,00 лева съставлява действително уговореното плащане по сделката.

Ответниците за удостоверяване на твърденията си, че в НА не е вписано действителната продажна цена, представят Нотариален акт №**, том **** рег. №****/22.10.2021г., дело №*****г. на нотариус И., предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, скл. между Б. И. и С. И. съответно като продавач и купувач с предмет сключване на окончателен договор за притежаваните от Б. И. 5/6 ид.ч. от процесния недвижим имот на цена от 100 000,00 лева, която цена по изявления на страните към момента на сключване на договора е следвало да бъде преведена по банков път.

В Т. II от договора е посочено, че окончателният договор ще бъде скл. най-късно до 22.10.2021г. В него в т. **** е посочено още че сумата от двадесет хиляди лева ще бъде преведена по банкова сметка на подавача в ОББ и сумата от осемдесет хиляди лева ще бъде преведена по друга сметка на подавача в ОББ.

От представените писмени доказателства, видно от операционна бележка за плащане към ***** от 22.10.2021г. е платена сумата от 20 000,00 лева за покупко-продажба на недвижим имот в гр. Б. и съгласно операционна бележка за плащане към **** от 22.10.2021г. е преведена сумата от 80 000,00 лева с основание средства за издръжка и лечение, съгласно сключено между страните Обратно писмо/контра легер/от 22.10.2021г..

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл.33, ал.2 от ЗС и с него ищецът претендира в качеството си на съсобственик да бъде допуснато изкупуването от негова страна на продадените без негово съгласие идеални част от поземлен имот с площ от 500 кв.м., с идентификатор №*****, двуетажна вилна сграда със застроена площ от 66 кв.м., с идентификатор №*****, и сграда с площ от 59 кв.м. с идентификатор №*****, и трите с административен адрес: гр. Б., в.з., С.М", улица „П.“ №** от ответника Б. И. на ответника С. И. и в СИО с ответника И. И. , за сумата от двадесет хиляди лева, тази посочена в Нотариалният акт.

Съгласно разпоредбата на чл.33, ал.1 от ЗС съсобственик може да продаде своята идеална част от недвижим имот на трето лице само след като представи пред нотариус писмени доказателства че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и е декларирал писмено пред него че никой от тях не е приел това предложение. В противен случай заинтересованият съсобственик може да изкупи тази част при действително уговорените условия, като искът следва да се предяви в 2-месечен срок от продажбата, съгл. чл.33, ал.2 от ЗС.

В случая този 2-месечен срок започва да тече от момента на узнаването т.к. ищцата не е била страна по сделката.

Ищцата твърди, че е узнала на 03.11.2021г. когато е снабдила с препис от НА и от справка в имотния регистър към СВ.

Ищцата твърди, че на 07.10.2021г. по телефона ѝ се обадила майка ѝ, ответницата Б. И. като и обяснила че е разговаряла с чичо ѝ С. И. и му е предложила да изкупи нейните 5/6 ид.ч. Твърди, че не е било обсъждано преди

това продажба на имота че е заявила ,че не иска да продава своята част,но заявила на майка си,че ако действително желае да продава своя дял ,може да го купи при условията които е договорила с чичо ѝ.Майката не била се съгласила.

Също така твърди,че в края на м.октомври 2021г. по телефона се свързал чичо ѝ С. И. който съобщил че сделката за имота е минала и е купил 5/6 ид.ч.на майка ѝ и поискал да закупи и нейните 1/6 ид.ч.Същият ден - 31.10.2021г. и изпратил по имейл данъчната оценка на имота и и съобщил че данъчната оценка на нейният дял е 4000,00лева.

В същото време ответниците оспорват тази твърдения на ищцата като посочват,че в действителност разговори е имало и на тях са били обявени условията на продажбата както и сумата която ответницата Б. И. иска да получи при продажбата и това е цената от 100000,00лева но тя не се съгласила.Също така се твърди че ответникът С. И. не само че е отправил покана за закупуване на дела на ищцата от 1/6 ид.ч., но по нейно настояване е имало и среща в имота,на която ѝ било предложено да закупи имота на цена от сто хиляди лева.Последвал отказ от нейна страна.

Независимо от това по делото е прието,че ищцата е узнала на 03.11.2021г. за извършената продажба на имота и като е предявила иск,депозирайки исковата молба пред съда ,заведена с вх.№2173/09.11.2021г. е прието че са налице предпоставките на чл.33,ал.2 от ЗС като е спазен 2-месечния срок за предявяването му.

От представените писмени доказателства безспорно се установява че ищецът и ответницата Б. И. притежават съответно 1/6 и 5/6 ид.ч. от процесният имот като П.та ги е придобила по силата на наследяване от покойният си баща, а втората също по силата на наследяване от починалия си съпруг като е притежавала 4/6 ид.ч. и по силата на наследяване от починалия си син, последният притежавал 1/6 ид.ч. или общо 5/6 ид.ч.

Безспорно е също така че продавачът по сделката Б. И. не е предложила съобразно правилата на чл.33,ал.1 от ЗС на ищеца,в качеството ѝ на съсобственик да купи 5/6 ид.ч. от продадените от нея имот при същите условия,макар в кориците на делото да съществуват твърдения че ищцата е била изцяло запозната с условията на продажбата вкл.и с нейната цена, за това в кориците на делото е приложена и декларация, представена пред нотариус И. .

В същото време именно цената като важен елемент от продажбата се твърди от ищцата ,че не е била предмет на разговори и за нея тя е разбрала едва след като се е снабдила по официален ред с НА от СВ-Б..

Ответниците не представиха други писмени доказателства, а такива липсват и в НД,извън декларацията,че продавачът е предложила на ищцата да изкупи съсобствените и идеални част от процесният имот на конкретна цена, такива не се събраха в делото,поради което съдът приема,за доказано обстоятелство,че ответницата продавач-Б. И. не е отправила предложение за изкупуване до ищцата -съсобственик с оглед на което е налице хипотезата на чл.33,ал.2 от ЗС за допускане изкупуването от страна на ищеца на 5/6

ид.ч. от процесният имот при действително уговорените условия.

В настоящият случай спорно между страните е обстоятелството относно действителните условия на продажбата в частност на уговорената продажна цена.

С оглед релевираните от ответниците възражения ,че продажната цена е различна от отразената в НА,в тяхна тежест е да установят действителните условия на сделката.в тази връзка са направени твърдения за относителна симулация относно един от елементите на договора за продажба а именно действителната цена на която имота в частта от 5/6 ид.ч. е бил продаден.

В тази връзка ответниците са ангажирали писмени доказателствено-нотариален акт от 22.10.2021г.обективиращ оспорената сделка,предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 11.10.2022г. ,обратно писмо/контра лѐтер/двустранно подписани от ответниците Б. И. и С. И. и 2 бр.операционна бележка от 22.10.2021г. за плащане към **** за сумата от 20 000,00 лева и за сумата от 80 000,00 лева.

Изкупвачът дължи действително уговорената, а не посочената в НА цена,дори и когато цената в акта е по-ниска от действителната. Това разрешение съответства на целта и текста на закона, който постановява изкупуването да се извърши при действително уговорените условия. След като бъде доказана разликата между посочената в НА и реалната продажна цена, то при постановяване на изкупуване следва да се вземе предвид действително платената цена.

Видно от нотариалният акт от 22.10.2021г. Б. И. е прехвърлила притежаваните от нея 5/6 ид.ч. от процесният поземлен имот на обща цена от двадесет хиляди лева.Съгласно данъчната оценка представени пред нотариуса се установява,че стойността на имота е в размер на 19185,40лева.

Ответниците твърдят че е налице относителна симулация относно един от елементите на договора за продажба -уговорената в НА цена,а именно че действителната цена на 5/6 ид.ч. е сто хиляди лева .РазкрИ.ето на прикритото съглашение следва да се осъществи чрез изследване на конкретни обективни данни,съпоставени помежду си и с оглед твърденията на страните като се правят изводи относно намеренията на страните по симулативната сделка, вкл.и предвид събраните косвени доказателства ,предвид специфичността при установяването на субективен факт,каквто е отношението на страните към конкретен правен резултат.

За установяване на твърденията си на представили предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 11.10.2022г. ,обратно писмо/контра лѐтер/,двустранно подписани от ответниците Б. И. и С. И. и 2 бр.операционна бележка от 22.10.2021г. за плащане към ****,за сумата от 20 000,00 лева и за сумата от 80 000,00 лева.

В представения предварителен договор за продажба от 11.10.2021г. с предмет продажба на 5/6 ид.ч. от процесния имот страните са уговорили обща продажна цена от сто хиляди лева като са посочени две различни банкови сметки на продавача в банка ОББ,предвидено е било именно

превод на сумата по тези банкови сметки.

Ответниците твърдят че цената е преведена така както е договорена ,платена по банков път ,в размер на сто хиляди лева.

При относителна симулация на посочената в НА по фискални съображения по-ниска цена ,страните по договора за продажба могат в производството по чл.33,ал.2 от ЗС да разкрият своите действителни отношения .Доказателства които са допустими между тях,могат да бъдат противопоставяне на трето лице,което желае да изкупи собствеността ,защото по изричното разпореждане на чл.33 от ЗС изкупуването трябва да стане „при същите условия“,т.е. при условията ,при които е сключен договорът. Изкупвачът-съсобственик по чл.33,ал.2 от ЗС дължи действително уговорената ,а не посочената в НА цена между първоначалния продавач и третото лице ,когато тя е по-ниска от действителната .Допустимите писмени доказателства за разкрИ.е на симулацията по отношение на страните по симулативното съглашение могат да бъдат съставени едновременно или след сключването му и не е необходимо да имат достоверна дата.

Същевременно когато страна по окончателен договор за покупко-продажба иска да установи симулативността на посочената в него продажна цена ,тя може да направи това чрез обратно писмо или чрез друг документ представляващ начало на писмено доказателство.Той може да бъде съставен както при сключването на сделката така и в по-късен момент и в същия ,според естеството на договора ,страните признават или неговата привидност или прикритото съглашение.Тогава когато писменото доказателство съдържа волеизявлението на всички страни по прикритата сделка ,то това писмено доказателство /обратно писмо/ ,служи за първо разкрИ.е както на симулативната сделка така и на действителните правоотношения между страните.Обратното писмо доказва симулацията в отношенията между страните и по тази причина доказването на симулацията със свидетели не е необходимо .В тази връзка и съдът не допусна до разпит св.Ц. С.Това обаче не означава ,че със свидетели не могат да се изясняват и други факти ,свързани с преддоговорните отношения, поведението на страните и пр.имащи отношение към спорни клаузи по прикритата сделка и тълкуването им.В случая обаче такива гласни доказателства липсват. Но от представените писмени доказателства се подкрепят твърденията на ответниците относно волята им относно продажната цена. Нещо повече ответницата Б. И. твърди ,че сумата от сто хиляди лева ѝ е била необходима за да покрие част от дълговете които е имал покойният и син, а с другата част да покрива нуждите си от лечение и издръжка,т.к.не разполагала с други средства за това.

При изложените правни и фактически съображения ,предвид ангажираните доказателства-отнасящи се както до цената на спорната сделка,така и до цената на покупко-продажбата ,съдът намира за доказани твърденията на ответниците относно действителната продажна цена на идеалните части от процесния имота,а именно цената от сто хиляди лева.Вписването на по-ниска цена в нотариалния акт ,с оглед заплащане на по-ниски местни данъци и такси ,не може да създаде права в полза на

ищцата като трето лице ,в полза на което е признато правото на изкупуване на имота.Нещо повече,ответната страна с представянето на гореописаните частни документи по повод действителната цена признава неизгодни за себе си факти, предвид законноустановената отговорност при евикция, както и административната и наказателната отговорност, в съответствие с чл. 127 от ЗМДТ, чл. 313 от НК във вр.с чл. 25, ал. 9 от ЗННД.

Ето защо следва в отношенията между страните да се приложи действителната уговорка относно размера на продажната цена на имота ,а не привидната такава ,вписана в НА и изкупуване следва да се допусне при действително уговорената цена, а именно сто хиляди лева .При съобразяване правата на ищцата М. С. ,а именно 1/6 ид.ч.,на осн.чл.162 от ГПК съдът намира,че изкупуването следва да бъде допуснато за 5/6 ид.ч.при цена от сто хиляди лева.

С изкупуването съсобственикът -ищец придобива правата ,които по нотариален акт е придобил купувачът ,като изкупуващият ще встъпи в сделката само ако заплати на купувача даденото от него по сделката.

Доколкото по делото ,с оглед представените предварителен договор и платежни нареждания в сметката на продавача са налице данни,че купувачът е заплатил на продавача задължението за заплащане на цената ,за да замести купувача в продажбеното правоотношение, ищцата следва да заплати в полза на С. И., сумата от сто хиляди лева, представляваща цената на 5/6 ид.ч. от имота,за които сделката е произвела вещно правен ефект.

По разноските:

На осн.чл.78, ал.1 от ГПК ищцовата страна има право на разноски.Съдът приема,че адвокатското възнаграждение от 1000,00 лева не се явява прекомерно и не следва да бъде редуцирано. На адвоката е заплатено възнаграждение в размер на 1000,00лева,направени са разноски за ДТ по делото за завеждането му и по неговия ход общо в размер на 1219,85 лева.Съдът счита,че в този им размер се дължат на ищцата,с оглед предмета на делото ,броя на вещните искове, фактическата и правна сложност,обема на съдопроизводствените действия, осъществен от процесуален представител на ищцата, ефективно участие в над две с.з.,както и предвид размерите, визирани в чл.7,ал.2 от Наредба №1/2004г. При този изход на спора при сторени разноски 219,85 лева разноски по делото и 1000,00 лева възнаграждение за адвокат на ищцата следва да и присъдена сумата от общо 1219,85 лева.

Предвид горното съдът,

РЕШИ:

ДОПУСКА на осн. чл. 33, ал. 2 от ЗС по иска, предявен от М. И. С., ЕГН*****, с постоянен адрес: гр. С., ж.к. „Д.“ **, вх. *, ет. *, ап. **, против Б. И. И., ЕГН *****, с адрес: гр.Д., ул.,С. С.о“ № **, вх. *, ет. *, ап. ** С. В. И., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. В., „П.П ***“ №

**** и И. Д. И. ЕГН *******, с постоянен адрес: гр. В., „П.П ***“ № **, да изкупи продаденият от Б. И. И., ЕГН ***** , с адрес: гр. Д., ул. „С. С.“ № **, вх. *, ет. *, ап. ** на С. В. И., ЕГН ***** , с постоянен адрес: гр. В., „П.П ***“ №** / в режим на СИО с И. Д. И. с ЕГН ***** , с постоянен адрес: гр. В., „П.П ***“ №**/ с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **, том **** рег. № ****, нотариално дело № ** от 2021 г., на Нотариус С.И. с район па действие Районен съд -Б., вписан в Службата по вписвания при РС-Б. с вх. № ****/22.10.2021 г., акт № **, том ***** Дело № *****, **А ИМЕННО** 5/6 ид.ч. от недвижим имот, с площ от 500 кв.м., представляващо ПИ с кадастрален № ***** , с площ по скица от 551 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Б., обл. Д., вилна зона „С.М“, одобрена със Заповед № 300-5-5/04.02.2004 г. на Изпълнителния директор на АК, урегулирано в парцел ****, в квартал 27 по регулационния план на в. з. „С.М“ гр. Б., обл. Д., ведно с 5/6 /пет шести/ идеални части от Вилна сграда на два етажа със застроена площ по скица 66 кв.м. и разгъната застроена площ 132 кв.м.,с кадастрален № ***** и 5/6 /пет шести/ идеални части от сграда допълващо застрояване на един етаж със застроена площ от 59 кв.м., с кадастрален № ***** , с административен адрес: гр. Б., в.з. „С.М“ улица „П.“ №**, при действително уговорената покупко-продажна цена от 100 000,00/сто хиляди/лева, **ПРИ УСЛОВИЕ**, че в едномесечен срок от влизане на Решението в сила М. И. С., ЕГН ***** , с постоянен адрес: гр. С., ж.к. „Д.“ **, вх. Б, ет. *, ап. **, **ЗАПЛАТИ** на С. В. И., ЕГН***** , с постоянен адрес: гр. В., „П.П ***“ № **, сумата в размер на 100 000,00/сто хиляди/лева.

УКАЗВА на М. И. С., ЕГН ***** , с постоянен адрес: гр. С., ж.к. „Д.“ **, вх. *, ет. *, ап. **, на осн. чл. 33, ал. 3 от ЗС, че ако не плати дължимата ,поради изкупуване сума в месечен срок от влизане на настоящото решение в сила, същото ще се счита за обезсилено по право.

УКАЗВА на М. И. С., ЕГН***** , с постоянен адрес: гр. С., ж.к. „Д.“ **, вх. *, ет. *, ап. **,че в шестмесечен срок от влизане на настоящото решение в сила следва да извърши отбелязването му в Службата по вписвания, съгл. чл. 115, ал. 2 от ЗС, в противен случай вписването на исковата молба губи действието си.

ОСЪЖДА Б. И. И., ЕГН***** , с адрес: гр. Д., ул.„С. С.“ № **, вх. *, ет. *, ап.**, С. В. И., ЕГН***** , с постоянен адрес: гр. В., „П.П ***“ № ** и И. Д. И. с ЕГН***** , с постоянен адрес: гр. В., „П.П ***“ № ** да заплатят солидарно на М. И. С., ЕГН***** , с постоянен адрес: гр.С., ж.к. „Д.“ **, вх. *, ет. **, ап. **, сумата в размер на 1219,85 лева, представляваща направените от нея разноски по делото пред РС-Б..

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд-Д., в двуседмичен срок от съобщаването му на страните .

Съдия при Районен съд – Б.: _____