

# РЕШЕНИЕ

№ 1214

гр. София, 22.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 140 СЪСТАВ**, в публично заседание на тринадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: И Г

при участието на секретаря С Р  
като разгледа докладваното от И Г Гражданско дело № 20221110160552 по описа за 2022 година

### **Производството е по реда на Част втора, Дял първи от ГПК.**

Образувано е по искова молба на А. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: гр.ххх, чрез адв. Г., съдебен адрес: гр.ххх, срещу Д. М. П., ЕГН\*\*\*\*\*, адрес: гр.ххх.

Ищецът - А. Д. И., твърди, че майка му АА И., починала на 05.10.2016 г., притежавала на основание договор за дарение, договор за покупко-продажба и доброволна делба следния недвижим имот: празно дворно място с площ от 656 кв.м., а по скица от 670 кв.м., съставляващо парцел V-50 от квартал ххх, по плана на гр. ххх“, при съседни на парцела по нотариален акт: улица, В Н, наследници на К В и П С, което дворно място понастоящем представлявало поземлен имот с идентификатор ххх. по КККР, одобрени със Заповед № РД[1]18-42/21.07.2011г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед 18-14306 от 25.11.2014г. на Началника на СГКК-гр.София, находящ се в с. ххх“ с площ по скица 453 кв.м. Излага, че предимно с негови средства върху описания имот е била изградена вилна сграда с идентификатор ххх.1, на два етажа, със застроена площ от 48.96 кв.м. и РЗП от 108.27 кв.м., състояща се от: първи етаж: на кота + 0.05 метра - от входно антре, дневна, кухня и тоалетна, на втори етаж: на кота + 2.55 метра - от входно антре, три стаи, тоалетна и тераса, при съседни на сградата: двор, двор, двор и улица. Сочи, че след смъртта си АА И. оставила за свои законни наследници съпруга си - Д Н И., дъщеря си З. Д. И.-П. и сина си и ищец по делото А. Д. И.. Твърди, че на 19.06.2017 г. с договор за дарение, обективиран в нотариален акт № 1ххх г., З. Д. И.-П. е дарила на сина си Д. П. притежаваната от нея 1/6 идеална част от

гореописаните недвижими имоти с идентификатори xxx и xxx.1, а с договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № xxx г. Д И. е продал на ответника и негов внук своите 4/6 ид.ч. от процесните имоти срещу продажна цена в размер на 6 766,87 лв. Сочи, че Д И. е починал на 21.05.2018 г., като е оставил за свои законни наследници двете си деца – ищеца по делото и З. Д. И.-П.. Твърди, че извършената покупко-продажба е симулативна сделка и като такава е нищожна, целяща да прикрие извършено между страните дарение, доколкото цената по договора не била платена, а и намерението на Д било да дари цялото си имущество на своя внук. За това свидетелствало и извършеното на 21.04.2015 г. саморъчно завещание, с което Д И. е завещал цялото си движимо и недвижимо имущество на внука си Д.. Ето защо предявява настоящите иски за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба от 19.06.2017 г., като привиден договор, прикриващ сключен договор за дарение и за възстановяване запазената част на ищеца в размер на 1/3, накърнена със сключения договор. Претендира и разноски по производството.

Ответниците - Д. М. П. и З. Д. И.-П., в срока по чл. 131 оспорват предявените иски като недопустими и неоснователни. Оспорват сделката да е симулативна, с твърдението, че е била уговорена насрещна престация в размер на данъчната оценка на имота, като продажната цена е била заплатена от ответника. Сочи се, че продажната цена напълно отговаряла на действителната стойност на имота, доколкото същият се намирал във вилна зона, чието състояние към момента на извършване на сделката било изключително лошо. Твърди, че претенцията на ищеца за възстановяване на запазена част от наследството на баща му Д И. вече е била удовлетворена, доколкото с решение по гр.д. № 75215/2019 г. по описа на СРС, 57 с-в, съдът е постановил възстановяване на запазената част на ищеца в размер на 1/3. Ето защо считат предявените иски за недопустими, евентуално неоснователни и молят за тяхното отхвърляне. Претендира и разноски по делото.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, като взе предвид доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 от ГПК, приема за установено следното:

Предявен е иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.5 от ЗЗД, за прогласяване нищожността на покупко-продажбата, обективирана в Нотариален акт № xxxг., като симулативна - прикриваща действително дарение между страните, обективно съединен при условията на евентуалност с иск по чл.30, ал.1 ЗН, за намаляване на извършеното дарение на идеални части, с 1/3 представляваща запазена част на ищеца от наследството на Д И., починал на 21.05.2018г.

От представените и приети по делото писмени и гласни доказателства, в т.ч. от представеното и прието по делото експертно заключение по назначената съдебно-техническа експертиза и по допълнителната такава се установява от **фактическа страна** следното:

Ищецът А. Д. И., се явява наследник по закон на наследодателите АА И., поч. на 05.10.2016г. и Д Н И., поч. на 21.05.2018г. /техен син/. Процесният недвижим имот, представляващ към онзи момент празно дворно място с площ 656 кв.м., находящ се във в.з. "Б", с. Б, бил придобит от майката на ищеца - наследодателката А И., видно от издадения Констативен нотариален акт за собственост от 1978г. От представените по делото удостоверения за наследници, се установява, че след смъртта си наследодателката А И. се наследила от съпруга си Д, сина си А. и дъщеря си З. И. - П..

Със саморъчно завещание от 22.04.2015г., обявено с Протокол от 11.07.2018г., на нотариус М И, наследодателят Д Н И., завещал цялото си притежавано движимо и недвижимо имущество на своя внук - Д. М. П..

С договор за дарение, обективиран в Нотариален акт № xxxг., ответницата З. Д. И. - П., прехвърлила безвъзмездно притежаваната си 1/6 ид.ч. от процесния поземлен имот, ведно с построената в имота вилна сграда на два етажа, на ответника Д. М. П..

С договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № xxxг., наследодателят Д Н И. продал притежаваните си 4/6 ид.ч. от процесния поземлен имот, ведно с построената в имота вилна сграда на два етажа, на ответника Д. М. П., за сумата от 6766,87 лв. - продажна цена.

След смъртта си през 2018г., наследодателят Д Н И., оставил за свои наследници по закон низходящите си -А. Д. И. и З. Д. И. - П., видно от представеното удостоверение за наследници.

Ищецът приел под опис наследството на наследодателя Д И., видно от Решение № 47129/07.10.2018г., по гр.д. №55764/2018г., по описа на СРС, 158 състав, влязло в законна сила на 07.10.2018г.

С Решение № 20064325/28.10.2022г., по гр.д.№75215/2019г., по описа на СРС, 57 състав, по иск с правно основание чл.30, ал.1 ЗН, била възстановена запазената част на ищеца по настоящото производство от наследството на Д И., като било намалено с 1/3 ид.ч. универсалното му завещателно разпореждане в полза на Д. М. П., по саморъчно завещание от 22.04.2015г., обявено с Протокол от 11.07.2018г. на нотариус М И.

На основание приетото за установено от фактическа страна, *от правна страна*, съдът намира следното:

**1. За основателността на иска с правно основание чл.26, ал.2, предл.5 ЗЗД**, ищецът следва да докаже твърденията си за симулативност на покупко-продажбата, с която наследодателят Д Н И. продал притежаваните си 4/6 ид.ч. от процесния поземлен имот, ведно с построената в имота вилна сграда на два етажа, на ответника Д. М. П., за сумата от 6766,87 лв. - продажна цена, както и че същата прикрива реално осъществено между страните безвъзмездно разпореждане /дарение/.

От представеното като писмено доказателство по делото саморъчно завещание от 22.04.2015г., е видно, че наследодателят Д Н И. недвусмислено

е изявил волята си да прехвърли безвъзмездно след смъртта си, цялото си притежавано движимо и недвижимо имущество на своя внук - Д. М. П.. Следва да се приеме, че представеното саморъчно завещание представлява т.нар. по см. на разпоредбата на чл.165, ал.2 ГПК - начало на писмено доказателство, тъй като съдържа обективирани волеизявления на страна по твърдяната като симулативна сделка /покупко-продажба/, като наличието му е достатъчно за допустимостта на показанията на разпитаните по делото свидетели /в този см. и Решение № 544/06.01.2011г., по гр.д.№1053/2010г. на ВКС/.

В тази връзка, съдът дава вяра на показанията на св.Т и св. М, по отношение на обстоятелството, че наследодателят Д И. е имал намерението безвъзмездно да се разпорежи с притежаваното си имущество, в т.ч. с процесния недвижим имот, в полза на своя внук Д. П.. Показанията на тези двама свидетели са логични и последователни, изцяло кореспондиращи помежду си. Същите от дълги години са поддържали близки приятелски отношения, както с наследодателя Д И., така и с неговото семейство, като поради естеството на техните взаимоотношения, същият им е споделял своите намерения. Съдът, не кредитира показанията на св. Г - съсед на наследодателя Д И., в частта им, в която свидетелят твърди, че знае обстоятелството, че процесният недвижим имот, разположен в съседство до неговия, е прехвърлен именно с продажба, без да сочи други факти и обстоятелства в тази насока. Показанията на св. Г, в тази своя част противоречат на останалите събрани по делото писмени и гласни доказателства, поради които решаващия съдебен състав не им дава вяра.

Не на последно място, следва да бъде посочено и констатираното от вещото лице по допуснатата съдебно-техническа експертиза относно средната пазарна цена на имота към момента на сключване на сделката, както и към момента на откриване на наследството, като от същото става ясно, че продажната цена, за която са се договорили страните по покупко-продажбата е значително по - ниска /приблизително около 20 пъти/ от средната пазарна цена на имота.

С оглед преценката на събраните по делото доказателства, в т.ч. приетото експертно заключение, се формира правния извод за наличието на привидност на осъществената правна сделка- покупко- продажба, обективирана в Нотариален акт № хххг., като прикриваща действително осъществено дарение между страните. Последното се явява действително, тъй като извършено в нотариална форма, поради което съобразно разпоредбата на чл.17 ЗЗД, приложимост намират правилата относно договора за дарение. Поради гореизложеното, предявеният иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.5 ЗЗД следва да бъде уважен като се прогласи недействителността /нищожността/ на покупко-продажбата, обективирана в Нотариален акт № хххг.

**2 .** Поради наличието на осъществяване на процесуалната предпоставка

/уважаване на главния иск/, съдът следва да се произнесе и по основателността на предявената в условията на евентуалност искова претенция по чл.30, ал.1 ЗН, за намаляване на дарственото разпореждане на наследодателя Д И. в полза на Д. П., с притежаваната от ищеца 1/3 запазена част от наследството.

На първо място следва да се отбележи, че макар по предявената исковата претенция на ищеца с правно основание чл.30, ал.1 ЗН, за намаляване на универсалното завещателно разпореждане на наследодателя Д И. в полза на Д. П., с притежаваната от него 1/3 запазена част от наследството, да е постановено Решение № 20064325/28.10.2022г., по гр.д.№75215/2019г., по описа на СРС, 57 състав /за което липсват данни за влизане в законна сила/, исковата претенция на ищеца с правно основание чл.30, ал.1 ЗН, се явява допустима, тъй като има за предмет намаляване на валидно осъществено от наследодателя Д И. в полза на ответника Д. П., дарствено разпореждане, осъществено през 2017г., т.е. преди произвеждане на правното действие на универсалното завещателно разпореждане, чрез обявяване на саморъчното завещание на наследодателя с протокол от 11.07.2018г., след откриването на наследството /към датата на смъртта му/. Прогласяването на нищожността на покупко-продажбата с настоящото съдебно решение, не рефлектира върху действителността на дарственото разпореждане, чието намаляване с размера на запазената част на ищеца се иска, тъй като е отговаряло на изискванията за действителност към момента на осъществяването си /чл.17 ЗЗД/.

По същество, исковата претенция с правно основание чл.30, ал.1 ЗН, се явява неоснователна, макар че ищецът притежава качеството на наследник по закон на наследодателя Д И., като размера на запазената му част се определя по правилата на чл.29, ал.1 ЗН - 1/3 една трета, тъй като от представените писмени доказателства е видно, че е намалено осъществено универсално завещателно разпореждане, накърняващо запазената част на ищеца, а съобразно императивната разпоредба на чл.33 ЗН, даренията се намаляват едва след като се изчерпят завещаните имущества. Като в допълнение следва да се има предвид, че в настоящата хипотеза се касае за универсално завещателно разпореждане.

### **По разноските.**

Съобразно изхода от настоящия правен спор, на основание чл.78, ал.1 ГПК, в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноските за държавна такса, адвокатско възнаграждение, както и за депозит за вещо лице, сторени в настоящото производство, за които са представени доказателства, съобразно с уважената част от исковите, в общ размер на 1300,42 лв. В полза на ответника, на основание чл.78, ал.3 ГПК, с оглед на изрично отправеното искане и съобразно с отхвърлената част от исковите, следва да бъдат присъдени разноски в размер на 1000 лв. /адвокатско възнаграждение/.

По изложените мотиви, съдът

**ОБЩАТА ЧАСТ.**

**ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖНА** на основание чл.26, ал.2, предл.5 ЗЗД, като привидна - покупко-продажба, обективизирана в Нотариален акт № хххг., по силата на която наследодателят Д Н И., починал на 21.05.2018г., прехвърлил собствеността върху притежаваните си 4/6 ид.ч. на ответника Д. М. П., от следния недвижим имот: празно дворно място с площ от 656 кв.м., а по скица от 670 кв.м., съставляващо **парцел V-50 от квартал ххх**, по плана на гр. ххх“, при съседни на парцела по нотариален акт: улица, В Н, наследници на К В и П С, което дворно място понастоящем представлявало **поземлен имот с идентификатор ххх. по КККР**, одобрени със Заповед № РД [1]18-42/21.07.2011г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед 18-14306 от 25.11.2014г. на Началника на СГКК-гр.София, находящ се в с. ххх“ с площ по скица 453 кв.м, ведно с находящата се в имота **вилна сграда с идентификатор ххх.1, на два етажа**, със застроена площ от 48.96 кв.м. и РЗП от 108.27 кв.м., състояща се от: първи етаж: на кота + 0.05 метра - от входно антре, дневна, кухня и тоалетна, на втори етаж: на кота + 2.55 метра - от входно антре, три стаи, тоалетна и тераса, при съседни на сградата: двор, двор, двор и улица.

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователна предявената от А. Д. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, срещу Д. М. П. с ЕГН \*\*\*\*\* и срещу З. Д. И.-П. с ЕГН \*\*\*\*\*, искова претенция с **правно основание чл.30, ал.1 ЗН**, за намаляване на извършеното дарение на 4/6 идеални части, обективизирано в Нотариален акт № хххг., с 1/3 представляваща запазената част на ищеца от наследството на Д Н И., починал на 21.05.2018г.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 от ГПК, Д. М. П. с ЕГН \*\*\*\*\* и З. Д. И.-П. с ЕГН \*\*\*\*\*, да заплатят на А. Д. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 1300,42 лв. за разноси, сторени в настоящото производство, съобразно с уважената част от исквете.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.3 от ГПК, А. Д. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на Д. М. П. с ЕГН \*\*\*\*\* и на З. Д. И.-П. с ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 1000 лв., разноси за адвокатско възнаграждение по настоящото производство, съобразно с отхвърлената част от исквете.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_