

# РЕШЕНИЕ

№ 369

гр. Габрово, 01.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ГАБРОВО** в публично заседание на четвърти юли  
през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Христо Т. Христов

при участието на секретаря Даниела Ат. Марчева  
като разгледа докладваното от Христо Т. Христов Гражданско дело №  
20224210100375 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано въз основа на искова молба, подадена от Г. Т. Г.,  
ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Габрово, бул. \*\*\*\*\* № 43 срещу Т. Т. И., ЕГН  
\*\*\*\*\* с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\*8 № 1, ет. 2, ап. 6 и Б. И. Д., ЕГН  
\*\*\*\*\*, с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 8, вх. В, ет. 2, ап. 4.

**I. Искания и възражения на страните, сочени обстоятелства от значение  
за претендираните права и възражения:**

**1. От страна на ищеца:**

Твърди, че е съсобственик на 1/2 ид. част от апартамент № 18, находящ се на  
адрес: град Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 22, вх. Б етаж VI, ап. 18 и на избено  
помещение № 13, подробно описани в Нотариален акт № 136, том II, рег. № 4791, дело  
№ 262/07.01.2005 г. Същите идеални части притежавала и сестра му Т. Т. И..

На 14.02.2022 г. с НА № 37 том I, рег. № 671, дело № 33 /14.02.2022 г. в 10.00  
часа пред нотариус Илия И. ответницата Т. И. дарила на ответника Б. Д., следния свой  
собствен недвижим имот 1/100 от 1/2 ид. ч. от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА  
с идентификатор 14218.504.83.8.18 с предназначение: жилищна сграда разположена в  
ПИ с идентификатор 14218.504.83.8, с предназначение на самостоятелния обект:  
ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, брой нива на обекта: едно, със застроена площ 64,97  
кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: имот  
№14218.504.83.8.17, под обекта: имот №14218.504.83.8.15 и над обекта: имот  
№14218.504.83.8.21, заедно с 1/100 от 1/2 ид. част от МАЗА №13 -17,33 куб.м, заедно с  
1/100 от 1/2 ид. част от 0,77 % ид. част от общите части на сградата и съответните  
идеални части от отстъпеното право на строеж съгласно схема № 15-45576-1801.2022  
г., издадена от СГКК Габрово, а по НА №136, том II, рег. №4791, дело №262 от  
07.11.2005 г. - 1/100 от 1/2 ид. ч. от АПАРТАМЕНТ № 18, етаж VI надземен, първи в  
дясно на стълбището, вх.Б от жилищен блок, находящ се в гр. Габрово, ул.

\*\*\*\*\* №22 със ЗП от 64,97 кв.м, състоящ се от две стаи, кухня, баня- тоалетна, антре, входно антре и две лоджи, при граници: отгоре- апартамент №21, отдолу - апартамент №15, изток- двор и коридор, запад- ул. \*\*\*\*\*, север- апартамент от вход „В" и юг- апартамент №17, ведно с 1/100 от 1/2 ид. част от прилежащо избено помещение №13 с площ 7,88 кв.м при граници: отгоре - апартамент №3, изток- избено помещение, собственост на Х.Й.; запад - ул. \*\*\*\*\*, север - избено помещение от вход „В" и юг- коридор, заедно е 1/100 от 1/2 ид. ч. от 0,77 % от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж върху общинска земя.

На същият ден 14.02.2022 г. в 10,30 часа видно от НА №38, том I, рег. №679, дело №34 /14.02.2022 г. същата продавачка и неговa сестра Т. Т. И. като собственик на 99/100 от 1/2 идеална част продала на Б. И. Д. като собственик на 1/100 от 1/2 ид. част следния свой собствен недвижим имот, а именно: 99/100 от 1/2 ид. ч. от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 14218.504.83.8.18, с предназначение: жилищна сграда разположена в ПИ с идентификатор 14218.504.83.8 с предназначение на самостоятелния обект: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, брой нива на обекта едно, със застроена площ 64,97 кв.м при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: имот №14218.504.83.8.17, под обекта: имот №14218.504.83.8.15 и над обекта: имот №14218.504.83.8.21, заедно с 99/100 от 1/2 ид. част от МАЗА №13 - 17,33куб.м, заедно с 99/100 от 1/2 ид. част от 0,77 % ид.част от общите части на сградата и съответните идеални части от отстъпеното право на строеж съгласно схема №15-45576-1801.2022 г. издадена от СГКК Габрово, а по НА №136, том II, рег. №4791, дело №262 от 07.11.2005 г. - 99/100 от 1/2 ид. ч. от АПАРТАМЕНТ №18, етаж VI надземен, първи в дясно на стълбището, вх.Б от жилищен блок, находящ се в Габрово, ул. \*\*\*\*\* №22, със ЗП от 64,97 кв.м, състоящ се от две стаи, кухня, баня-тоалетна, антре, входно антре и две лоджи при граници: отгоре- апартамент №21, отдолу - апартамент №15, изток- двор и коридор, запад- ул. \*\*\*\*\*, север- апартамент от вход „В" и юг- апартамент №17, ведно с 99/100 от 1/2 ид. част от прилежащо избено помещение №13 с площ 7,88 кв.м., при граници: отгоре - апартамент №3, изток- избено помещение, собственост на Х.Й.; запад - ул. \*\*\*\*\*, север - избено помещение от вход „В" и юг- коридор, заедно с 99/100 от 1/2 ид. ч. от 0,77 % от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж върху общинска земя, при цена 15 000,00 лева., платима до 31.12.2022 г.

Двата договора инкорпорирали общо съглашение между ответниците, което било нищожно като привидно съгласно чл. 26, ал. 2, изр. 1 пр. 5 ЗЗД, доколкото прикривало действителното им съгласие ответникът Т. И. да продаде на цената от 15 000 лв. всичките си идеални части, придобити по наследство. Съгласно чл. 17, ал. 1 ЗЗД прикритият договор за покупко- продажба породил действие, доколкото били налице условията за неговата действителност.

Привидността на договора от 14.02.2022 г., като прикриващ действителното съглашение между ответниците за покупко-продажба се установявало от съвкупна преценка на следните доказателства: 1. сключени били в един същи ден 14.02.2022 г. с разлика около 30 минути, съставил ги един и същ нотариус /Илия И. вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 095; 2. безвъзмездният характер на дарението бил опроверган с факта на уговаряне на цена, на данъчната оценка на имота по договора за продажба на 99/100 ид. ч. от него и включваща данъчната оценка на дарената идеална част; 3. обемът и стойността на дарената идеална част бил незначителен, поради което дарственият акт житейски бил лишен от всякакъв смисъл; 4. уговорка за обстоятелството, че владението се предавало от датата на подписване на

нотариалния акт за продажба липсвала в договора за дарение на 1/100 ид. част от притежаваните от ответника вещни права.

От приложените по делото доказателства се установявало, че действителната воля на двамата ответници била да настъпят правните последици на договора за покупко-продажба, като със симулативният договор за дарение същите избегнали задължението по чл. 33, ал. 1 ЗС - продавачът да уведоми и предложи първо на другия съсобственик - ищеца да придобие съответните идеални части. Тъй като за тези сделки - симулативната и прикритата, ищецът узнал едва в края на месец февруари 2022 г. след сигнал, че в описания по горе имот се извършват СМР, за него от този момент се породило правото му по чл. 33. ал.2 от ЗС да изкупи същите идеални части при договорените условия от ответника - купувач по прикритата сделка. Съгласно константната практика на ВКС, ако съсобственикът, продал своята идеална част не бил предложил писмено на останалите съсобственици да изкупят дела му, т. е. те не знаели за извършената продажба, както било в настоящият случай, срокът за предявяване на иска за изкупуване и реализиране по съдебен ред на потестативното субективно право течал от момента на узнаването за сделката. Когато липсвало отправено предложение, се предполагало, че ищецът - съсобственик не знаел за продажбата и моментът, от който следвало да се счита, че тече преклузивният срок бил този на узнаването, т.е. моментът бил твърденият от ищеца по делото. В настоящият случай - видно и от НА от 14.02.2022 г. бил спазен задължителният двумесечен срок от узнаване на извършената сделка.

Привидната сделка била нищожна, съгласно чл. 26, ал. 2 от ЗЗД.

Съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗЗД, ако страните прикриели сключеното между тях съглашение с едно привидно съглашение, прилагали се правилата относно прикритото, ако били налице изискванията за неговата действителност. В случая изискванията за валидност на сделката за покупко-продажба били налице - сключена била в предвидената от закона форма. Продажбата била валидна, но не били спазени изискванията на чл. 33, ал. 1 от ЗС, съгласно които съсобственикът можел да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение. Така осъществената сделка, в нарушение на изискванията на чл. 33, ал. 1 от ЗС не била нищожна. Тя имала за последица възникване на преобразуващо право на останалите съсобственици да изкупят продадената идеална част при същите условия, да заместят купувача по продажбеното правоотношение.

При правен извод за нищожност на договора за дарение поради симулация, за действителен между страните следвало да се счита прикрития договор за покупко - продажба, чиито правни последици били целени от тях. Нямало данни към настоящия момент към ищеца Г. Г. като съсобственик на продавача Т. И. да е отправена покана да купи имота при същите условия и че той не е приел това предложение.

Искането на ищеца е съдът да постанови решение, с което:

- да обяви ЗА НИЩОЖЕН, на основание чл. 26, ал. 2, изр. 1, пр. 5 ЗЗД, във вр. чл. 17, ал. 1 ЗЗД, договор за дарение, обективиран в Нотариален акт № 37, том I, рег. № 671, дело № 33/14.02.2022 г. на нотариус Илия И., като привиден, прикриващ покупко-продажба;

- ДА ДОПУСНЕ, на основание чл. 33, ал. 2 ЗС ищецът Г. Т. Г., ЕГН \*\*\*\*\*\*, с адрес: гр. Габрово, бул. \*\*\*\*\* № 43 да встъпи в създадените

продажбени отношения и замести купувача Б. И. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Габрово, ул. „\*\*\*\*\*” № 8, вх. В, ет. 2, ап. 4 по договор за покупко- продажба, изповядан във формата на нотариален №38, том I, рег. № 679, дело № 34 от 14.02.2022 г. на нотариус Илия И., сключен с продавача Т. Т. И. за имот 1/2 ид. ч. от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 14218.504.83.8.18 с предназначение: жилищна сграда, разположена в ПИ с идентификатор 14218.504.83.8, с предназначение на самостоятелния обект: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, брой нива на обекта: едно, със застроена площ 64,97 кв.м при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: имот №14218.504.83.8.17, под обекта: имот №14218.504.83.8.15 и над обекта: имот №14218.504.83.8.21, заедно с 1/2 ид. част от МАЗА №13 -17,33 куб.м, заедно с 1/2 ид. част от 0,77 % ид. част от общите части на сградата и съответните идеални части от отстъпеното право на строеж, при условие, че в едномесечен срок от влизане на решението в сила Г. Г. заплати сумата от 15 000 лв. на Т. Т. И.,

както и да му бъдат присъдени сторените по делото разноски.

## **2. От страна на ответника Б. И. Д.:**

Оспорва предявените иски, като неоснователни.

С Т. Т. И. били добри познати. Правил й много услуги. Същата го уведомила, че има част от жилище с което желае да се разпорежи. Казала му, че е предлагала на брат си да купи жилището изцяло, но той не се е съгласил да й дава пари. Разполагал с неголяма сума пари и можел да купи тази част.

Т. го уведомила, че като благодарност за услугите които й бил правил ще му дари част от жилището, а останалата нейна част трябвало да й плати.

Нотариусът ги уведомил, че и двете сделки и продажбата и дарението можело да бъдат изповядани в един ден за да се ползват едни и същи документи - скица и данъчна оценка. Затова с Т. решили да ги изповядат в един и същи ден.

Предвид така изложените обстоятелства не се касаело за привидна сделка.

При извършване на дарение на част от съсобствен имот в полза на лице, външно за съсобствеността, сделката по принцип не била в нарушение на закона. Когато надареното, външно за съсобствеността лице, впоследствие придобило по силата на продажба и останалата част от собствената на продавача идеална част от имота, резултатът бил придобие на право на собственост върху идеална част от недвижим имот от лице, което не било съсобственик преди извършването на първата сделка. Този резултат не бил забранен или непозволен от закона.

В исковата молба се сочело, че ищецът научил за сделката при извършване на строително монтажни работи в жилището през м. февруари 2022г. Такива дейности от негова страна не били извършвани. Не ставало ясно как и кога е научил ищеца за разпоредителните сделки с имота.

Невярно било твърдението на ищеца, че в договора за дарение липсвала клауза за въвод във владение. Същото изрично било посочено на втора страница от Нотариалния акт за дарение.

## **3. От страна на ответника Т. Т. И.:**

Особеният представител на ответника оспорва предявените иски.

По отношение на обуславящия иск за прогласяване на нищожност поради

относителна симулация (за прогласяване нищожността на дарението и обявяване за валидна на прикрита сделка покупко-продажба) не били представени доказателства, които да опровергават безвъзмездния характер на дарението и не се установявал порок във волята при сключването му. Напротив, към исковата молба бил приложен нотариален акт за дарение, който представлявал официален документ и като такъв разполагал с материална доказателствена сила за обстоятелствата, съдържащи се в него, която задължавала съда да смята до доказване на противното, че удостоверените в документа факти действително се осъществили. Материалната доказателствена сила на нотариалния акт, като официален свидетелстващ документ, обхващала възприетите от нотариуса факти - „за изявленията пред него и за извършените от него и пред него действия“.

В Договора за дарение не било необходимо да се посочва подбудата за извършването му. В случая можело да се касае за благодарствено или дори възнаградително дарение в зависимост от отношенията между страните по сделката.

Предвид това до настоящия момент нямало данни да е налице симулация, поради което искът за обявяване за нищожен на Договора за дарение се явявал неоснователен.

Неоснователността на иска по чл. 26. ал. 2 от ЗЗД влечала след себе си неоснователност и на иска по чл. 33, ал. 2 от ЗС. След сключване на договора за дарение с нотариален акт вторият ответник придобил идеални части от процесния имот и престанал да бъде външно за съсобствеността лице. Изискването на чл. 33, ал.1 от ЗС се простирило само върху продажбата на идеална част от недвижимия имот на външно за съсобствеността лице и не се отнасяло до други видове разпоредителни сделки. В случай, че преди продажбата между съсобственика и външното за съсобствеността лице бил сключен договор за дарение, то последното ставало съсобственик и впоследствие при извършване на продажба в отношенията между дарител и надарен не се прилагало изискването на чл. 33, ал.1 ЗС.

В процесния случай преди продажбата на идеални части от съсобствения недвижим имот между съсобственика и третото за съсобствеността към този момент лице бил сключен договор за дарение и ответникът Д. станал съсобственик на идеална част от процесния имот, наред с ищеца и дарителя, и впоследствие - при извършване на продажбата на идеални части, в отношенията между дарителя и надарения, страни и по осъществената след дарението покупко-продажба, не се прилагало изискването на чл. 33, ал.1 от ЗС.

При повече от един съсобственик на недвижимия имот нямало изискване от кой измежду тях да бъде извършено изкупуването, след като то ще се осъществи от лице, което не е извън съсобствеността.

**II. Съдът като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност от фактическа и правна страна намира следното:**

### **1. Правна квалификация.**

Пред съда са предявени:

1.1. иск с правна квалификация чл. 26 ал. 2, изр. 1, пр. 5 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ относно прогласяване за нищожен като привиден договор за дарение, прикриващ покупко-продажба;

1.2. иск с правна квалификация чл. 33 ал. 2 от ЗС за допускане на изкупуване

от ищеца на съсобствената част на ответницата Т. И., която не му е предложена от нея преди продажбата на третото лице, външно за съсобствеността Б. И. Д..

## **2. От фактическа страна:**

Процесният имот, представлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 14218.504.83.8.18 по КК и КР на гр. Габрово, с адрес на имота: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 22, вх. Б, ет. 6, ап. 18, самостоятелният обект се намира на етаж 6 в сграда с идентификатор 14218.504.83.8, предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в ПИ с идентификатор 14218.504.83, с предназначение на самостоятелния обект: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, брой нива на обекта: едно, с посочена в документа площ 64,97 кв.м., прилежащи части: МАЗА №13 - 17,33 куб.м., заедно с 0,77 % ид.част от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 14218.504.83.8.17, под обекта: 14218.504.83.8.15 и над обекта: 14218.504.83.8.21, видно от схема №15-216930-28.02.2022 г. издадена от СГКК Габрово.

Имотът е придобит от Г. И. Г. и Й. Г. Г. с Договор за продажба на държавен имот от 05.08.1977 г. Към момента на придобиване на имота Г. И. Г. и Й. Г. Г. състояли в брак - такъв сключили през 1965 г. /видно от представения акт за женитба № 212/16.05.1965 г./ Й. Г. Г. починала на 09.10.2005 г., с което бракът и СИО били прекратени, при което преживелият съпруг Г. И. Г. към своята 1/2 ид. част получил и 1/6 ид. част по наследство от съпругата си, или станал собственик на 4/6 ид. части от имота. Останалите 2/6 ид. части били наследени от двете му деца – дъщеря му Р. Г. Г. и сина му Т. Г. Г., и всеки от тях станал собственик на по 1/6 ид. част по наследство.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот по реда и условията на ЗУЖВГМЖСВ № 136, том II, рег. № 4791, дело № 262/07.11.2005 г., извършен от нотариус Илия И., рег. № 095, с район на действие – района на РС Габрово, Г. И. Г. и Р. Г. Г. прехвърлили на Т. Г. Г. собствените си 5/6 ид. части от имота и той станал собственик на целия имот.

Ищецът Т. Г. Г. починал на 02.04.2019 г. и собствеността на имота била наследена в равни дялове от двете му деца – от ищеца Г. Т. Г. и от ответницата Т. Т. И., които станали собственици на по 1/2 ид. част от имота.

На 14.02.2022 г. с НА № 37 том I, рег. № 671, дело № 33 /14.02.2022 г., извършен в 10:00 часа от нотариус Илия И., с рег. № 095 по регистъра на НК, с район на действие – района на РС Габрово, ответницата Т. Т. И. дарила на ответника Б. И. Д. 1/100 от собствената си 1/2 ид. ч. от недвижимия имот.

На същият ден 14.02.2022 г. с НА № 38, том I, рег. № 679, дело № 34/14.02.2022 г., извършен в 10:30 часа от нотариус Илия И., с рег. № 095 по регистъра на НК, с район на действие – района на РС Габрово, ответницата Т. Т. И. продала останалите й собствени 99/100 от 1/2 идеална част от имота също на ответника Б. И. Д..

Посочените факти, освен че се установяват безспорно от приложените по делото документи, не се оспорват и от страните.

## **2. От правна страна:**

**2.1. Относно иска за прогласяване за нищожен договора за дарение, като привиден, прикриващ покупко-продажба /с правна квалификация чл. 26 ал. 2, изпр. 1, пр. 5 от ЗЗД/:**

Съгласно Решение № 79 от 26.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 791/2011 г., III г.

о., ГК привидни са договорите, при които страните нямат воля да бъдат обвързани, както постановява договорът. Когато волята на страните по сключеното съглашение е само да се създадат привидни правни последици на обвързаност, които те не желаят, симулацията е абсолютна, а когато волята на страните е да бъдат обвързани по начин различен от посочения в сключеното съглашение, симулацията е относителна. И в двата случая явната сделка е нищожна. Прикритото съглашение поражда действие само ако отговаря на изискванията за неговата действителност. Исковете за обявяване на привидността по чл. 26, ал. 2 ЗЗД и за разкриване на симулацията по чл. 17, ал. 1 ЗЗД имат различен предмет - единият нищожността на явната сделка, а другият обвързващата сила на прикритото съглашение. При всяка симулация страните се съгласяват да изповядат договора по начин, по който е написан. Привидността се състои именно в това: страните се съгласяват да изповядат договора по определен начин, но нямат воля да бъдат обвързани по този начин. Относителната симулация обхваща сделките, чиито правни последици страните не желаят да настъпят. При относителната симулация всъщност има две сделки - едната привидна, симулативна, чиито правни последици страните не желаят и другата - прикритата или дисимулирана, чиито правни последици страните действително желаят.

Съгласно показанията на свидетелката Т.С. Т. /живееща на семейни начала с ответника Б. Д./ „Т. искаше да продаде частта си на брат си, но той отказа и тя потърси Б. да му предложи да ѝ купи апартамента.” Съгласно показанията на посочената свидетелка, между ответницата Т. И. и брат ѝ /ищеца по делото/ е водена кореспонденция по приложението за електронни комуникации Вайбър. Видно от приложената по делото на хартиен носител кореспонденция, тя е започнала още от март 2020 г. и е приключила през октомври 2021 г. В нея ответницата И. еднозначно сочи, че ще продаде идеалната си част и при едно от последните си писма заявява „и не си мисли, че нат /има се предвид „като”/ си три хиляди километра и не мога да направя нищо без теб жестоко се лъжеш”.

Съгласно трайната съдебна практика съдът цени изцяло с доверие показанията на свидетелката Т.С. относно посочените факти, тъй като същите са неблагоприятни за страната, в чиято полза е заинтересована.

Изводът, че волята и целта на ответницата Т. И. е била да продаде идеалната си част от имота се установява и от начина на сключване на договора за дарение. Същият е сключен непосредствено преди договора за покупко-продажба - двата договора са сключени последователно на една и съща дата- имат последователни номера - 37 и 38, извършени са непосредствено един след друг при един и същи нотариус. По своята правна същност, сключването на договора за дарение е бил юридическият факт, който е направил възможна продажбата на имота.

Твърдението на ответника Д. в отговора на исквата молба, че като благодарност за услугите, които бил правил на Т. И. тя му дарила част от жилището и потвърждаващите твърдението показания на свидетелката С., че „в знак на благодарност тя /ответницата И./ му дари част от апартамента, за да благодари за

услугите, които ѝ е вършил” са в пряко противоречие и с формалната логика. На първо място, защо ответницата не е оказала тази благодарност на ответника Д. след като е извършил услугите, а непосредствено преди продажбата и на следващо място, каква благодарност е изразена с дарение на 1/100 част от  $\frac{1}{2}$  идеалната част на ответницата, която идеална част е на стойност 15000 лева /видно от нотариалния акт за покупко-продажба/, съответно стойността на дарената част е 150 лева, докато таксите по продажбата са 131,45 лева.

Безспорен въз основа на посочените факти е изводът, че действителната воля на ответницата И., а и на ответника Д., тъй като иначе не би се стигнало до сделката за дарение и последващата продажба, е че договорът за дарение е привиден, тъй като действителната воля на страните е била за продажбата на цялата идеална част на ответницата И. за цената, отразена в нотариалния акт за покупко-продажба.

Поради това договорът за дарение следва да бъде прогласен за нищожен, на осн. чл. 26 ал. 2, изр. 1, пр. 5 от ЗЗД.

**2.2. Относно иска за допускане на изкупуване от ищеца на съсобствената част на ответницата Т. И., която не му е предложена от нея преди продажбата на третото лице външно за съсобствеността Б. Д. /с правна квалификация чл. 33 ал. 2 от ЗС/:**

Разпоредбата на чл. 33 ал. 1 от Закона за собствеността /ЗС/ гласи, че съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение.

С посочената разпоредба е въведен фактически състав относно доказване на обстоятелството, че имотът е предложен на другия съсобственик, включващ наличие на писменно доказателство, че на другия съсобственик е предложена за изкупуване идеалната част и **представянето му преди продажбата**. Нормата има за цел ясно отграничаване на преддоговорните отношения между съсобствениците от окончателното решение на другия съсобственик относно закупуването на имота.

Нотариалното дело относно продажбата на имота не съдържа писмено доказателство, че от ответницата Т. И. е предложено на ищеца да купи имота при същите условия, при които е продаден.

При неспазване от продавача на изискването на чл. 33 ал. 1 от ЗС, следва да бъдат приложени последиците на чл. 33 ал. 2 от ЗС, като бъде допуснато ищецът да изкупи продадената на ответника Б. Д. съсобствена част на ответницата Т. И. за продажната цена, а именно за сумата 15000 лева.

### **3. Относно присъждането на разноски:**

Съгласно чл. 78 ал. 1 от ГПК заплатените от ищеца такси, разноски по производството и възнаграждение за един адвокат се заплащат от ответника съразмерно с уважената част от иска, а съгласно ал. 3 на същия член ответникът също има право да иска заплащане на направените от него разноски съразмерно с



отхвърлената част от иска.

С оглед изхода на делото разноски се дължат само на ищеца.

От него са направени разноски за адвокатски хонорар в размер на 980 лева, за особен представител – 600 лева и за държавна такса в размер на 200 лева, или разноски в общ размер на 1780 лева.

Неоснователно е възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заплатено от ищеца. Материалният интерес по делото е размер на 15000 лева. С оглед разпоредбата на чл. 7 ал. 2 т. 4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в сила към момента на упълномощаване на процесуалния представител, минималният размер на адвокатското възнаграждение е 980 лева. Заплатеният хонорар съответства на минималния и поради това не следва да бъде намаляван.

Поради това на ищеца следва да бъдат присъдени изцяло направените разноски в размер на 1780 лева.

По изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**I. ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА** по иск с правна квалификация чл. 26 ал. 2, изр. 1, пр. 5 от ЗЗД, предявен от Г. Т. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Габрово, бул. \*\*\*\*\* № 43 срещу Т. Т. И., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\*8 № 1, ет. 2, ап. 6 и Б. И. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 8, вх. В, ет. 2, ап. 4 на договор за дарение, обективиран в НА № 37 том I, рег. № 671, дело № 33 /14.02.2022 г., извършен от нотариус Илия И., с рег. № 095 по регистъра на НК, с който Т. Т. И., ЕГН \*\*\*\*\* дарява на Б. И. Д., ЕГН \*\*\*\*\* 1/100 от собствената си 1/2 ид. ч. от недвижим имот, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 14218.504.83.8.18 по КК и КР на гр. Габрово, с адрес на имота: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 22, вх. Б, ет. 6, ап. 18, самостоятелният обект се намира на етаж 6 в сграда с идентификатор 14218.504.83.8, предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в ПИ с идентификатор 14218.504.83, с предназначение на самостоятелния обект: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, брой нива на обекта: едно, с посочена в документа площ 64,97 кв.м., прилежащи части: МАЗА №13 - 17,33 куб.м., заедно с 0,77 % ид. части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 14218.504.83.8.17, под обекта: 14218.504.83.8.15 и над обекта: 14218.504.83.8.21, като привиден, прикриващ договор за продажба на същата идеална част от имота.

**II. ДОПУСКА ИЗКУПУВАНЕ** на основание [чл. 33, ал. 2 ЗС](#) в полза на Г. Т. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Габрово, бул. \*\*\*\*\* № 43 срещу Т. Т. И., ЕГН

\*\*\*\*\* с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\*8 № 1, ет. 2, ап. 6 и Б. И. Д., ЕГН \*\*\*\*\* , с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 8, вх. В, ет. 2, ап. 4 на 1/2 ид. ч. от недвижим имот, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 14218.504.83.8.18 по КК и КР на гр. Габрово, с адрес на имота: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 22, вх. Б, ет. 6, ап. 18, самостоятелният обект се намира на етаж 6 в сграда с идентификатор 14218.504.83.8, предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в ПИ с идентификатор 14218.504.83, с предназначение на самостоятелния обект: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, брой нива на обекта: едно, с посочена в документа площ 64,97 кв.м., прилежащи части: МАЗА №13 - 17,33 куб.м., заедно с 0,77 % ид.част от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 14218.504.83.8.17, под обекта: 14218.504.83.8.15 и над обекта: 14218.504.83.8.21, при уговорената в НА № 38, том I, рег. № 679, дело № 34/14.02.2022 г., извършен от нотариус Илия И., с рег. № 095 по регистъра на НК, с район на действие – района на РС Габрово, цена от 15000 лева (петнадесет хиляди лева), която сума Г. Т. Г., ЕГН \*\*\*\*\* следва да заплати на купувача Б. И. Д., ЕГН \*\*\*\*\* , с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 8, вх. В, ет. 2, ап. 4, в едномесечен срок от влизане на решението в сила.

УКАЗВА на Г. Т. Г., ЕГН \*\*\*\*\* , с адрес: гр. Габрово, бул. \*\*\*\*\* № 43, че ако не платят пълния размер на дължимата сума в месечен срок от влизането на решението в сила, това решение се счита обезсилено по право.

**III. ОСЪЖДА Г. Т. И. , ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\*8 № 1, ет. 2, ап. 6 и Б. И. Д., ЕГН \*\*\*\*\* , с адрес: гр. Габрово, ул. \*\*\*\*\* № 8, вх. В, ет. 2, ап. 4 ДА ЗАПЛАТЯТ на Г. Т. Г. , ЕГН \*\*\*\*\* , с адрес: гр. Габрово, бул. \*\*\*\*\* № 43 сумата 1780 лева, на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК.**

Решението подлежи на обжалване от страните пред Окръжен съд-Габрово, в двуседмичен срок от връчването му.

**Съдия при Районен съд – Габрово: \_\_\_\_\_**