

РЕШЕНИЕ

№ 45

гр. Габрово, 26.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ГАБРОВО, СЪСТАВ I, в публично заседание на тридесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Веселина Топалова

Членове: Ива Димова
Симона Миланези

при участието на секретаря Весела Хр. Килифарева
като разглежда докладваното от Ива Димова Въззивно гражданско дело № 20234200500463 по описа за 2023 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 258 и сл. от ГПК.

С решение № 369 от 01.08.2023 г. по гр.д. № 375/2022 г. по описа на Габровски районен съд е прогласена 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. ***** срещу Т. Т. И., ЕГН ***** с адрес: гр. Габрово, ул. ***** и Б. И. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, ул. ***** на договор за дарение, обективиран в НА № 37том I, рег. № 671, дело № 33 /14.02.2022 г., извършен от нотариус И. И., с рег. № *** 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. *****, 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. Допуснато е изкупуване на основание чл. 33, ал. 2 ЗС в полза на Г. Т. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, бул. ***** срещу Т. Т. И., ЕГН ***** с адрес: гр. Габрово, ул. ***** на процесния имот, при уговорената в нотариалния акт цена от 15 000,00 лв., която сума Г. Т. Г., ЕГН ***** следва да заплати на купувача Б. И. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, ул. *****, в едномесечен срок от влизане на решението в сила. Указано е на Г. Т. Г., 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. Осъдил е на разноски.

Срещу така постановеното решение е постъпила въззивна жалба вх. № 5951 от 31.08.2023 г. в срок от адв. Х. П. – Г. от ГАК, в качеството и на особен представител на Т. Т. И.. Оспорва постановеното решение като неправилно и незаконосъобразно. Счита, че от събраните по делото доказателства не се установява, че договорът за дарение е симулативен, като прикриващ покупко-продажба, поради което същият не е нищожен. Сочи, че симулацията се доказва с обратен документ, който недвусмислено установява каква е действителната воля на страните, а такъв документ по делото не е представен. Счита, че неправилно първоинстанционният съд е приел, че е налице привидност на договора за дарение. Сочи, че по делото е безспорно установено, че многократно е предлагано на ищеца да закупи имота на цена не по-малка от 15 000,00 лв., но той е отказал. Моли да се отмени първоинстанционното решение и да се постанови друго, с което да се отхвърлят исквете като неоснователни и недоказани.

Въззивна жалба е постъпила от Б. И. Д. с вх. № 6534 от 26.09.2023 г., чрез процесуалния му представител адв. И. С. от ГАК. В жалбата се твърди, че постановеното решение е незаконосъобразно и противоречащо на трайно установената съдебна практика. Счита, че в конкретния случай не е налице привидност на сделката, тъй като и двете страни желаят настъпването на последиците – прехвърлянето на идеална част от имот. Сочи, че съдът е постановил решението си не на факти приети при условията на пълно главно доказване, а е обосновал решението си на предположение. Позовава се на ТР № 5 от 28.11.2012 г. на ВКС по тълк.д. № 5/2012 г. Сочи, че иск за заобикаляне на закона не е предявен, което прави иска по чл. 26, ал. 2, пр. 5 във вр. с чл. 17, ал. 1 от ЗЗД неоснователен. Сочи, че ищецът Г. и ответницата И. са водели преговори за имота и в нито един момент ищеца не е изявил желание да закупи жилището. Моли да се отмени решението и да се постанови ново, с което се приеме, че предявените искове са неоснователни и недоказани.

Отговор и по двете въззивни жалби са постъпили от адв. Е. К. от ГАК като процесуален представител на Г. Т. Г.. Излага подробни съображения, че сключения привиден договор за дарение на 1/100 ид.ч. от собствената ½ ид.ч. е недействителен. Моли да се потвърди обжалваното решение.

В съдебно заседание процесуалните представители на страните поддържат представените въззивни жалба и отговорите.

Въззивният съд като взе предвид събраните по делото доказателства и наведените от страните доводи, прие за установено следното:

Пред Районен съд - Габрово е предявен иск за обявяване на нищожността на договор за дарение, прикриващ покупко-продажба, на основание чл. 26, ал. 2, изр. 1, предл. 5 от ЗЗД във вр. чл. 17, ал. 1 от ЗЗД и се иска да се допусне, на основание чл. 33, ал. 2 от ЗС ищецът Г. Т. Г. да встъпи в създадените продажбени отношения и замести купувача по сделката Б. И. Д.. Исковата молба е била вписана в Служба вписване на 14.03.2022 г.

В исковата молба се излагат твърдения за наличие на съглашение между ответниците, което е нищожно като привидно, доколкото прикрива действителното им съгласие ответникът Т. И. да продаде на цената от 15 000,00 лв. всичките си идеални части, придобити по наследство на втория ответник. Твърди, че не е спазено правилото на чл. 33, ал. 1 от ЗС, съгласно която съсобственикът може да продаде своята част от имота 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 и никой друг от тях не е приел това предложение. Към датата на подаване на исковата молба няма данни ответницата И. да е отправила покана да закупи имота при същите условия и ищецът да не е приел това предложение.

С отговора на исковата молба, подаден от Б. Д., се оспорват наведените твърдения за

наличие на привидност на сделката. Сочи, че с първата ответница са добри познати и същата го е уведомила, че има част от жилище, с което желае да се разпорежи. Уведомила го е, че като благодарност за услугите, които са и правени от Д. ще му дари част от жилището, а останалата нейна част е трябвало да заплати. Нотариусът ги е осведомил, че и двете сделки – дарението и продажбата могат да бъдат изповядани в един ден, за да се ползват едни и същи документи- скица и данъчна оценка. Дватама ответници са решили да ги изповядат в един и същи ден. Счита, че при извършеното дарение на лице, което е външно за собствеността няма нарушение на закона. Не е непозволено от закона в последствие да се придобие и идеална част от този имот по силата на продажба.

Ответницата по иска Т. Т. И. е представлявана в процеса от особения представител адв. П.. С отговора на исковата молба, особения представител взема становище за неоснователност на предявените искове. Позовават се на материалната доказателствена сила на представения нотариален акт за дарение, който е официален документ. Счита, че няма данни за наличие на симулация в договора за дарение, поради което искът за обявяването му за нищожен е неоснователен. Неоснователността на този иск предпоставя и неоснователността на иска по чл. 33, ал. 2 от ЗС. Позовава се на Тълкувателно решение № 5/2012 г. от 28.11.2012 г. по тълк.д. № 5/2012 г. на ОСГК на ВКС. Моли да се отхвърлят предявените искове, като неоснователни.

С постановеното решение, съдът е приел, че действителната воля на И. и на Д. е, че договорът за дарение е привиден, тъй като действителната воля на страните е била за продажбата на цялата идеална част за цената отразена в нотариалния акт. Поради което е прогласен за нищожен договорът за дарение на основание чл. 26, ал. 2, изр. 1, предл. 5 от ЗЗД.

По втория иск, първоинстанционния съд е приел, че в нотариалното дело относно продажбата на имота не се 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 е приложил последиците на чл. 33, ал. 2 от ЗС, като е допуснал ищецът да изкупи продадената на ответника Д. съсобствена част на ответницата И. за продажната цена, а именно сумата 15 000,00 лв.

Във връзка с така установената фактическа обстановка, въззивният съд прави следните правни изводи:

Въззивната жалба е допустима - подадена е в законоустановения срок, от страна в процеса, имаща право и интерес от обжалване и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт. Съгласно чл. 269 ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Между страните не се спори, че въззивникът Т. И. и въззиваемия Г. Г. са съсобственици на идеални части от имот с идентификатор 14218.504.83.818 с адрес на имота: гр. Габрово, ул. *****. Същото се установява от приложените по делото писмени доказателства нотариален акт № 136, т. II, рег. № 4791, дело № 262 от 07.11.2005 г. на Нотариус И. И., рег. № *** на НК, удостоверение за наследници на Т. Г. Г..

Безспорно е, че с Нотариален акт № 37, том I, рег. № 671, дело № 33/14.02.2022 г. И. е дарила на Д. 1/100 от ½ ид.ч от описания по-горе имот, а с нотариален акт № 38, том I, рег. № 679, дело № 34/14.02.2022 г. И. като собственик на 99/100 от ½ ид.ч. ги е продала на Д.. Данъчната оценка на целия имот е 30 281,00 лв., а на ½ ид.ч. от него е 15 140,50 лв. Продажната цена на имота е 15 000,00 лв.

В първата инстанция са събрани гласни доказателства чрез разпита на св. Р. Г.а, св. Б.К., св. И.К. и св. Т.С.. От показанията на св. Г.а и К. се установява, че са водени разговори между брата и сестрата за сумата 20 000,00 лв. - 25 000,00 лв. Ищецът е предложил на сестра

си Т. да изкупи апартамента на цена по-висока от данъчната оценка. Св. К. свидетелства, че знае за уговорка за 15 000,00-20 000,00 лв. за частта на Т., която да бъде закупена от втория ответник Д.. В показанията на св. С., която живее на съпружески начала с Д., се заявява, че Т. е потърсила Б. Д. с предложение да закупи имота, за да му благодари за услугите, които ѝ е вършил.

Пред въззивната инстанция не са събирани нови доказателства.

Съгласно [чл. 26, ал. 2 пр. 5 от ЗЗД](#), привидните договори са нищожни. Правната уредба на симулацията се съдържа освен в [чл. 26, ал. 1 пр. 5 от ЗЗД](#), също и в [чл. 17, ал. 1 от ЗЗД](#).

В Тълкувателно решение № 5 от 28.11.2012 г. на ВКС по тълк.д. № 5/2012 г., при сключване между съсобственик и трето лице на договор за дарение на недвижим имот, с цел да се избегне приложението на чл. 33, ал. 1 от ЗС, не е налице заобикаляне на закона и нищожност на договора за дарение по тази причина, но като основание за осъществяване правото по чл. 33, ал. 2 от ЗС заинтересованите лица - в качеството на ищец в производството могат да сочат различни други основания за нищожност на договора за дарение с нарочен установителен иск, като преюдициален, съединен с иска за изкупуване, например че договорът за дарение е нищожен като привиден и прикрива договор за покупко-продажба.

По тези искове в тежест на ищеца е да докаже, че действителната воля на страните, които са участвали в договора, не е такава, каквато е отразена в него, а във връзка с иска за разкр.е на относителната симулация и установяване на покупко-продажба като сделка, следва да установи и докаже какви всъщност са били действителните отношения между страните по сделката. В тежест на ищеца, който претендира привидна сделка е да докаже симулацията, а доколкото претендира, че съществува прикрито съглашение, следва да докаже и неговото съдържание, в случая ищецът следва да докаже, че договорът за дарение е относително симулативен и с него се прикрива договор за покупко-продажба.

Такова главно и пълно доказване ищецът не е провел.

При уважаване на установителния иск по чл. 26, ал. 2 пр. 5 от ЗЗД във вр. чл. 17, ал. 1 от ЗЗД ищецът ще може да се упражни правото си на изкупуване по чл. 33, ал. 2 от ЗС. Двата иска следва да се предявят и разгледат заедно. Тяхното предявяване предполага обективно кумулативно съединяване на исковете. В тази хипотеза следва да се установи не само, че волята на страните не е такава, каквато е отразена в договора, но и да се установи каква е била действителната воля на страните и дали са налице изискванията за сключване на прикритото съглашение. Това може да стане както с писмени доказателства, така и с гласни, при спазване на ограниченията по [чл. 164, ал. 1 от ГПК](#). Няма пречка симулацията да бъде разкрита и на базата на косвени доказателства, ако те, разгледани и преценени в своята съвкупност водят до единствен и несъмнен извод за наличие на такава. Привидни са сделките, сключени при абсолютна симулация - когато между страните е постигнато вътрешно съгласие сделката да не прояви правните си последици между тях, както и сделките, с които се прикрива друго съглашение, чиито правни последици са целените от страните по сделката. При установяване на относителна симулация при иск по [чл. 17, ал. 1 ЗЗД](#), съдът постановява приложение на правилата относно дисимулираната сделка. Изцяло в този смисъл е [Решение № 48 от 10.06.2021 г.](#) на ВКС по гр. д. № 3001/2020 г., II г. о., ГК и [Решение № 1390 от 28.11.2022 г.](#) на САС по в.гр.д. № 2196/2021 г., недопуснато до касационно обжалване с [Определение № 3001 от 12.10.2023 г.](#) по гр.д. № 920/2023 г., III г.о на ВКС.

Съгласно [чл. 26, ал. 2 ЗЗД](#) привидният договор е нищожен, а страните са обвързани от прикритото споразумение, ако са налице изискванията за неговата валидност - [чл. 17, ал. 1 ЗЗД](#). За доказване на симулативността обикновено служи т. нар. „обратно писмо“ или

писмени доказателства, съставляващи начало на писмено доказателство и свидетелски показания. Представянето на писмени доказателства за вероятната привидност на сделката не се изисква, когато лицето не е участвало в сключването на сделката, която му се противопоставя, т. е. е трето за сделката лице ([чл. 165, ал. 2, изр. второ, предл. първо ГПК](#)), какъвто е и настоящия случай. Такова лице може да разкрива привидността на сделката без да представя писмени доказателства, включително и със свидетелски показания, тъй като то не може да разполага с необходимите му писмени доказателства, които разкриват истинските отношения между страните.

С ангажираните по делото доказателства ищецът не доказва главно и пълно, та макар и чрез косвени доказателства, симулативността на дарствената сделка, сключена между ответниците Т. Т. И. и Б. И. Д..

При договора за дарение, дарителят отстъпва веднага и безвъзмездно нещо на надарения, който го приема. Следва да е налице дарствено намерение от страна на дарителя, за отстъпването на нещо безвъзмездно по отношение на надарения. Съответно имуществото на дарителя намалява, а това на надарения се увеличава.

От събраните по делото свидетелски показания на св. К. и св. С. се установява, че преобретателят по договора за дарение е вършил услуги на прехвърлителя, като е карал багаж и им е помагал. Останалите свидетелски показания – на св. Г.а и св. К., не опровергават безспорно липсата на дарствен мотив от страна на дарителя. От друга страна, св. Г.а свидетелства, че още през 2019-2020 г. между брат и сестрата са водени преговори за изкупуване на частта на Т. И. от брат й, т.е. ищецът е бил уведомен за намерението на първата ответница да продаде имота, но не е предприел действия и не е изкупил дела на сестра си. Сделката е станала факт на 14.02.2022 г., повече от две години от първоначално водените разговори между брат и сестра.

Съгласно даденото разрешение в ТР № 5 от 28.11.2012 г. на ВКС по тълк.д. № 5/2012, осуетяването на правото на изкупуване от съсобственик в последваща продажба е резултат, който не е забранен или непозволен и не прави сделката нищожна.

Във връзка с горното, настоящия въззивен състав намира, че предявения иск с правно основание чл. 26, ал.2, пр. 5 във вр. чл. 17, ал. 1 от ЗЗД за прогласяване на нищожността на явната сделка – дарение от 14.02.2022 г., като привидна, обективно съединен с иск по чл. 17, ал.1 от ЗЗД за разкриване на симулацията и установяване на прикритата сделка - покупко-продажба от 14.02.2022 г., следва да се отхвърли като неоснователен и недоказан.

Предвид изложеното, решението на първоинстанционния съд следва да бъде отменено и вместо него да се постанови друго, с което да са отхвърлят предявените искове.

С оглед неоснователността на исковата претенция с правно основание чл. 26, ал.2, предл. 5 във вр. чл. 17, ал. 1 от ЗЗД за прогласяване нищожността на явната сделка- дарение от 14.02.2022 г., като привидна, обективно съединен с иск по чл. 17, ал. 1 от ЗЗД за разкриване на симулацията и установяване на прикрита сделка – покупко-продажба от 14.02.2022 г., то като неоснователна следва да се отхвърли и обусловената от изхода на горната претенция, претенцията с правно основание чл. 33, ал. 2 от ЗС за изкупуване на продадените от другия съсобственик на трето лице Б. И. Д. 99/100 идеални части от процесния недвижим имот, по отношение на договора за покупко-продажба.

По отношение на разноските:

Разноски следва да се присъдят на адв. Х. П.- Г., в качеството и на особен представител на Т. Т. И., в размер на 600,00 лв. за процесуално представителство пред въззивната инстанция, които се понасят от въззиваемия Г. Т. Г..

От въззивният жалбоподател Б. Д. се претендират разноски в размер на 1500,00 лв. за настоящата инстанция и 1000,00 лв. пред Габровски районен съд. За претендираните

разноски са представени договори за правна защита и съдействие и списък на разноските. Следва да се присъди и сумата от 100,00 лв. внесена като държавна такса за въззивното производство и с оглед направеното изявление в осз с искане за присъждане на разноски. Предвид неоснователността на исковата претенция на Г. Г., следва да се присъдят разноски и за двете инстанции на втория ответник в общ размер на 2 600,00 лв. Възражение за прекомерност на адвокатския хонорар не е направено.

На основание изложеното въззивният съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 369 от 01.08.2023 г. постановено по гр.д. № 375/2022 г. по описа на Габровски районен съд и вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ като неосновател иска с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 5 във връзка с чл. 17, ал. 1 от ЗЗД, предявен от Г. Т. Г., ЕГН *****, с адрес в гр. Габрово, бул. ***** срещу Т. Т. И., ЕГН ***** с адрес: гр. Габрово, ул. „***** и Б. И. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, ул. „***** договор по нотариален акт за дарение на 1/100 ид.ч. от недвижим имот № 37, т. I, рег. № 671, д. № 33 от 14.02.2022 г. на нотариус И. И., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Габрово, като привиден, прикриващ покупко-продажба.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен иска с правно основание чл. 33, ал. 2 от ЗЗД предявен от Г. Т. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, бул. ***** срещу Т. Т. И., ЕГН ***** с адрес: гр. Габрово, ул. ***** и Б. И. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, ул. „***** за встъпване на ищеца в създадените продажбени отношения и замести купувача Б. И. Д. по договор за покупко- продажба № 38, т. I, рег. № 679, дело № 34 от 14.02.2022 г., сключен с продавача Т. Т. И. за имот ½ идеална част 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 ½ ид.ч. от Маза № 13 – 17,33 куб.м. , заедно с ½ ид.ч. от 0,77 % ид.ч. 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 при условията на НА 38, том № I, рег. № 679, дело № 34 от 14.02.2022 г., при условия че в едномесечен срок от влизане на решението в сила Г. Г. заплати сумата от 15 000,00 лв. на Т. Т. И..

ОСЪЖДА Г. Т. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, бул. ***** да заплати на адвокат Х. Х. П. - Г., от Адвокатска колегия Габрово, вписан под № **** в Националния регистър за правна помощ сумата от 600,00 лв. /шестстотин лева/ за осъществено процесуално представителство пред настоящата инстанция на Т. Т. И., ЕГН *****.

ОСЪЖДА Г. Т. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, бул. ***** да заплати на Б. И. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Габрово, ул. „***** сумата от 2600,00 лв. /две хиляди и шестстотин лева/- разноски пред двете инстанции, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните при наличие на касационните основания на чл. 280, ал.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____