

# РЕШЕНИЕ

№ 4

гр. гр.Велинград, 08.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИНГРАД, IV - ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и  
трета година в следния състав:

Председател: МАЯ Г. СРЕДКОВА-ПЕТРОВА

при участието на секретаря ЦВЕТАНА Й. КОЦЕВА  
като разгледа докладваното от МАЯ Г. СРЕДКОВА-ПЕТРОВА Гражданско  
дело № 20235210100500 по описа за 2023 година

Предявени са от К. А. Х. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.Велинград,  
ул.“Сютка“ № 14 против Е. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\* действащ лично със  
съгласието на своя родител Д. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\*, и двамата с адрес: гр.  
Септември, ул. „Бистрица“ № 10 и задължителния другар А. А. Д. с ЕГН  
\*\*\*\*\*, с адрес: гр. Ракитово, ул. „Родопи“ № 3, искове, както следва:

1. *Иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 2 ЗЗД*, с който се иска  
съдът да постанови решение, с което да признае за установено, по  
отношение на ответниците, че договор за дарение, обективиран в Нот акт №  
145 от 11.05.2023 г. по описа на нотариус Е. Чолев, с предмет **1/8 ид. ч.** от  
поземлен имот с идентификатор 10450.503.724 по КК и КР на гр.Велинград,  
одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, с адрес:  
гр.Велинград, ул.“Сютка“№14, целият с площ от 804 кв.м, трайно  
предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване:  
ниско застрояване /до 10 м/, предишен идентификатор: няма, номер по  
предходен план: имот 5629 от квартал 554, парцел: VIII, при граници и  
съседи: поземлени имоти с идентификатори: 10450.503.723, 10450.503.734,  
10450.503.723, 10450.503.1886, 10450.212.73 и 10450.503.725, както и **1/8 ид. ч.**  
от построената в него на застроена площ от 68 км. м едноетажна  
еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 10450.503.724.1., е нищожен  
поради заобикаляне на закона.

2. *Иск с правно основание чл. 26, ал. 2, пр. 5, във вр. с чл. 17 от ЗЗД*, с  
който се иска съдът да постанови решение, с което да признае за  
установено, по отношение на ответниците, че договор за дарение,

обективиран в Нот акт № 145 от 11.05.2023 г. по описа на нотариус Е. Чолев, с предмет гореописания имот е нищожен, поради привидност, защото прикрива покупко-продажба.

3. *Иск с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС*, с който иска от съда да допусне изкупуване на 5/8 ид. ч. от гореописания недвижим имот.

С исковата молба ищецът излага, че е собственик на 3/8 идеални части от поземлен имот с идентификатор 10450.503.724 по КК и КР на гр.Велинград, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, с адрес: гр.Велинград, ул.“Сютка“№14, целият с площ от 804 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: имот 5629от квартал 554, парцел: VIII, при граници и съседи: поземлени имоти с идентификатори: 10450.503.723, 10450.503.734, 10450.503.723, 10450.503.1886, 10450.212.73 и 10450.503.725, както и 3/5 ид. ч. от построената в него на застроена площ от 68 км. м едноетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 10450.503.724.1, а ответника Е. К. притежава 5/8 ид. ч., като 1/8 ид. ч. е придобил чрез договор за дарение, а останалата 1/2 ид. ч. е придобил чрез договор за покупко –продажба, и двата договора с дата 11.05.2023 г. Ищецът научил за двете прехвърлителни сделки на 22.05.2023 г., когато получил Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6304000831 от 22.05.2023 г.

Твърди, че притежава на основание наследство от покойния му баща Асен Николов Х., който починал на 31.10.1990 г., 1/8 идеална част от процесния имот. Същата 1/8 ид.част по наследство от покойния им баща, притежавала и сестра му А. Д.. На основание дарение от майка му притежавал 1/4, или 2/8 - общо 3/8 от процесния имот. По дарение от родителите им сестра му притежавала 1/2 или 4/8 от процесния имот, или общо 5/8.

Следователно, към 11.05.2023г. квотите им в процесния имот са 3/8 за ищеца и 5/8 за ответника А. Д..

Ищецът твърди, че родителите му по реда на чл. 20 от ЗСГ са закупили процесния имот по време на брака с майка им, прекратен със смъртта на баща им на 31.10.1990г., настъпила при режима на стария СК. Към момента на смъртта на баща им, майка им притежавала 1/4 ид.част от процесния имот, която дарила на ищеца с нот. акт №154/1991 г. На 09.03.1990 г. А.А и съпругата му Р.А дарили на А. Д. 1/2 ид.част от притежавания от тях процесен недвижим имот. Имало договореност останалата 1/2 ид.част да остане на ищеца. Но след смъртта на баща им на 31.10.1990 г. ответницата отказала да изпълни семейната договореност.

Твърди, че ответниците са решили да нарушат разпоредбата на чл. 33, ал.1 от ЗС. Законът задължавал сестра му, в качеството ѝ на негов съсобственик, да му предложи да изкупи нейният дял от съсобствения им имот. Така нареченото “дарение“ с Нот.акт №145 от 11.05.2023г. е уговорено

привидно в негова вреда, като съсобственик, по смисъла на чл. 33, ал.2 от ЗС. Целта е да се заобиколят разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от ЗС, с които законодателят гарантира правата на съсобствениците да изкупят частите на другите съсобственици, при действително договорените условия за продажба.

Намира, че е видно от Нот. акт за продажба №146/ 11.05.2023г., пункт IV, страните по този договор са декларирали, че действително уговорената цена на тази 1/2 ид. част е 7 000 лв., което означава, че прехвърлената с предходния Нот.акт №145/11.05.2023г. с привидното дарение е половината от 7 000 лв., или 3 500 лв., което определя, че двете страни са договорили продажката А. Д. да продаде на купувача Е. К. нейните общо 5/8 ид. части от процесния имот за общата сума от 10 500 лв.

Ищецът оспорва правата на купувача, чийто баща заявил, че е платил продажната цена по банков път - с два банкови превода по сметка на сина на ищцата - Е. А. Д.. Д. К. обещал да даде копия от банковите документи, с които е извършил плащания на общо договорената сума от 10 500 лв., но не изпълнил това си обещание.

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК ответникът А. Д., чрез адв. В. А. представя отговор на исковата молба. Прави възражение за местна неподсъдност на делото, тъй като определя делото като такова с правно основание чл. 130, ал. 3 СК и иска делото да се води в Районен съд Пазарджик. Намира производството за охранително. В същото време приема иска за допустим, но неоснователен. Оспорва твърдението, че с дарението се цели избягване на изискванията на чл. 33, ал. 1 от ЗС. Смята, че за да е налице такава сделка, би следвало дарителя и надарения да не се познават, а в случая не е така. Посочва лични мотиви за извършване на сделките. Излага аргументи, че при сключване на договор за дарение на недвижим имот, последван от продажба, не е налице заобикаляне на закона, според задължителната практика на ВКС. Оспорва доказателственото искане за задължаване да се представи банков документ за превод на уговорената цена от 10 500 лв. Иска да бъдат допуснати до разпит при режим на довеждане двама свидетели, без да посочва за кои факти ще бъдат разпитвани.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът Е. К. представя отговор на исковата молба, с идентично съдържание с отговора на А. Д..

Съдът намира за установено *от фактическа страна* следното:

А. И Р.А които са родители на ищеца К. Х. и ответницата А. Д., са придобили в режим на СИО собствеността върху парцел XXI в кв. 16, с площ

540 кв. м. по плана на гр. Велинград през 1976 г.

На 09.03.1990 г. родителите даряват на А. А. Д.  $\frac{1}{2}$  ид. ч. от Дворно място, застроено и незастроено от 540 кв. м., съставляващо парцел XXXVI, отреден за имот № 5629 в кв. 55 по плана на гр. Велинград, ведно с  $\frac{1}{2}$  ид. ч. от построената в него еднофамилна жилищна сграда, построена на 67 кв. м.

На 29.10.2.1990 г. умира А.А., като преживялата му съпруга и двете му деца наследяват по  $\frac{1}{12}$  ид. ч. от процесния имот.

На 31.05.1991 г. Р.А подарява на сина си К. Х.  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от имота. След нейната смърт ищецът и ответницата Д. получават в наследство по  $\frac{1}{24}$  ид. ч. от него. Така към 11.05.2023 г. К. Х. притежава  $\frac{1}{4} + \frac{1}{12} + \frac{1}{24}$  ид. ч., или общо  $\frac{3}{8}$  ид. ч., а ответницата А. Д. –  $\frac{1}{2} + \frac{1}{12} + \frac{1}{24}$  ид. ч., или общо  $\frac{5}{8}$  от целия имот. Тъй като придобивните основания са дарение и наследяване, притежаването им е в индивидуална собственост на приобретателите.

На 11.05.2023 г. А. Д. дарява на Е. Д. К., със съгласието на неговия баща Д. К.  $\frac{1}{8}$  ид. ч. от ПИ с идентификатор 10450.503.724 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, с адрес на имота ул. „Сютка” № 14, ведно с  $\frac{1}{8}$  ид. ч. от разположената в имота жилищна сграда с идентификатор 10450.503.724.1 с площ от 68 кв. м.

На същата дата с Нот. Акт. № 146, том I, рег. № 1793, дело № 140 от 11.05.2023 г. по описа на нотариус Е. Чолев, е сключен договор за продажба между същите страни, с предмет –  $\frac{1}{2}$  ид. част от същия имот.

*От правна страна съдът намира следното:*

Предявените иски са *д о п у с т и м и*, като в производството по делото участват всички задължителни другари, доколкото исковите за признаване на нищожност на договор, както и искът за изкупуване на съсобствен имот следва да бъдат предявени срещу всички страни по договорите.

*По основателността им съдът достига до следните изводи:*

Искът по чл. 26, ал. 1, пр. 2 от ЗЗД е неоснователен. За да бъде признат един договор за нищожен, поради заобикаляне на закона, следва страните да целят постигане на забранен от закона резултат, чрез използване на позволени средства. В случаите, в които е извършено

възмездно разпореждане с идеална част от съсобствен имот в полза на трето за съсобствеността лице, договорът не е нищожен поради заобикаляне на закона. **Правният резултат** от такава сделка е **придобиване на идеална част от недвижим имот**, който не е противоположен, а е типичен такъв. В този случай за съсобствениците, на които не е предложено изкупуване на действителната цена, възниква потестативното право да изкупят дела, предмет на възмездната сделка. В този смисъл е и ТР 5 от 2012 г., постановено по т. д. 5/20132 г. на ОСГК на ВКС. В цитираното решение е прието, че „След като поотделно за договорите за дарение и за покупко-продажба, както и при съчетанието им, липсва законова забрана за постигнатия краен правен резултат, то е невъзможно страните да целят забранен или непозволен от закона резултат.... При извършване на дарение на част от съсобствен имот в полза на лице, външно за съсобствеността, сделката по принцип не е в нарушение на закона. Когато надареното, външно за съсобствеността лице, впоследствие придобие по силата на продажба и останалата част от собствената на продавача идеална част от имота, резултатът е придобиване на право на собственост върху идеална част от недвижим имот от лице, което не е било съсобственик преди извършването на първата сделка. Този резултат не е забранен или непозволен от закона. Това е така и в случаите, когато договорът за дарение е сключен с цел да се осуети правото на изкупуване от съсобственик в последваща продажба, тъй като преследваният резултат не е забранен или непозволен.”

С оглед на горното, съдът намира, че договор за дарение, сключен между страните на 11.05.2023 г. не е нищожен поради заобикаляне на закона, поради което предявеният на основание чл. 26, ал. 1, пр. 2 от ЗЗД иск следва да се отхвърли като неоснователен.

*Искът с правно основание чл. 26, ал. 2, пр. 5, във вр. с чл. 17 ЗЗД, съдът намира за о с н о в а т е л е н и следва да бъде уважен.*

Ищецът твърди, че действителната воля на страните по договора за дарение от 11.05.2023 г. съответства на сключен договор за продажба. В случая договорът за дарение е привиден, тъй като с него е прикрит договор за възмездно разпореждане с 1/8 ид. ч. от процесния имот.

Ответниците Д. и К., твърдят, че между тях е имало емоционална

връзка, изразяваща се в благодарност. Именно тя е конкретния мотив да се направи дарение на недвижимия имот в полза на непълнолетния Е. К.. Видно от показанията на свидетеля Е. Д., Д. К. е техен познат отпреди. През 2017 г. К. е извършвал строителни действия върху строящата се тогава къща на свидетеля Д.. Имали са добри отношения, изразяващи се в изчакване на плащанията за извършената работа. Между тях не са останали неплатени задължения. Оспорваното дарение е направено 6 г. след извършване на ремонта от страна на бащата на ответника. Според настоящия състав мотивирането на дарение на имот с извършен ремонт преди 6 години, при положение, че не са останали неуредени отношения между страните, е нелогично. Не може да се приеме и твърдението, че в деня на дарението 11.05.2023 г. Д. К. е предложил да се направи продажба и тази внезапна идея е осъществена веднага. Обичайно е необходимо технологично време, за да бъдат изготвени книгата по продажба на имот, както и съобразяване с графика на нотариуса. Такъв вид импулсивност не е възможен за осъществяване при договори с недвижими имоти. Освен това, свидетелката Х.а установява, че при пристигане в имота Д. К. е заявил, че го е купил за висока цена от 7000 лв., като същата споменава цена от 10500 лв. Съдът намира свидетелските показания в тази част за допустими, тъй като на осн. чл. 165, ал. 2 от ГПК ограничението при опровергаване на волеизявлението като привидно не се отнася до третите лица, които не са участвали в сделката, когато последната е насочена срещу тях.

В обясненията на ответницата Д. се подчертава, че няма извършена продажба за сумата от 10500 лв., а дарението е обусловено от това, че са добри и бедни хора.

От представената по делото вносно бележка /л. 166/ в 12:24:06 ч. на 11.05.2023 г. /деня на сделката/ е видно, че Е. А. Д. е внесъл в брой по сметката си сумата от 15000 лв., като изрично и собственоръчно е посочил, че средствата произхождат от „продажба на имот”. В показанията си в съдебно заседание, Д. твърди, че на посочената дата е внесъл сума, от която 3000 лв. са дадени от майка му след извършената продажба, а останалата е заработена от него в чужбина. Но това не е отразено от него във вноската бележка, а по-скоро е направено в подкрепа на твърденията на ответника, която е и негова майка, поради което не се кредитират от съда.

Всички тези косвени доказателства са непротиворечиви и взети заедно водят до несъмнен извод, че действителната воля между А. Джарова и Е. К., действащ лично и със съгласието на баща си, е да бъде прикрито продажбено правоотношение с договор за дарение.

В случая е сключена привидна сделка, с които се прикрива друго съглашение, чиито правни последици са целените от страните. При установяване на относителна симулация при иск по чл. 17, ал. 1 ЗЗД, съдът постановява приложение на правилата относно прикритата сделка, а именно продажбата.

*По иска с правно основание чл. 33 от ЗС, съдът намира същият за основателен.*

Ищецът следва да докаже, че искът е предявен в предвидения в чл. 33, ал. 2 ЗС двумесечен преклузивен срок от продажбата или от узнаването за нея /каквато е трайната съдебна практика/. В случая това е станало едва няколко дни от сключването на договорите – на 01.06.2023 г.

Предпоставките за уважаване на исковата претенция с правно основание чл. 33 ал. 2 ЗС са следните: да е налице съсобственост между ищеца и ответника-продавач по отношение на недвижим имот; ответникът-съсобственик да е прехвърлил своя дял–изцяло или отчасти на трето лице чрез договор за покупко-продажба; продажбата следва да е действителна; приобретателят по договора за покупко-продажба трябва да е трето лице за съсобствеността; съсобственикът-ответник да не е предложил на ищеца да закупи дела му от съсобствения имот или да го е предложил при различни условия в сравнение с тези, при които е прехвърлил своя дял на третото лице.

В случая не се спори, че Д. не е предложила да продаде своите 5/8 ид. ч. от имота на съсобственика Х., като този факт се приема за доказан. С оглед уважаване на предходния иск, и при приложение на правилата за прикритата сделка – продажбената, то следва извод, че Е. К. е трето за съсобствеността лице. Всички предпоставки за уважаване на иска са налице.

Според настоящия състав се доказва действително уговорена продажна цена в размер на 15000 лв., която следва да се плати от съсобственикът с право на изкупуване. Твърдението на ищеца, че цената е

10500 лв. не бе доказана категорично. В случая не следва да намери приложение пазарната стойност на вещта, тъй като по делото има данни за действително платена такава.

Като взе предвид, че цената е цялостно платена на продавача, съдът счита, че продажната цена следва да бъде платена на другата страна по договора, а именно Е. К..

При този изход на делото, на осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК съдът следва да осъди ответниците да платят на ищеца направените от него разноски, пропорционално на уважената част от исковете. По делото е представено пълномощно от 31.05.2023 г., с което ищецът К. Х. упълномощава адв. Хрисчев, като е уговорено възнаграждение в размер на 1950 лв. В пълномощното е посочено, че сумата от 1350 лв. е внесена на 19.07.2023 г., сумата от 750 лв., внесени на 31.05.2023 г., а сумата от 300 лв. е внесена на 02.06.2023 г. Под „внесени”, следва да се разбира платени по банков път. По делото липсват представени платежни документи за извършените плащания. Съгласно т. 1 от ТР 6 от 2013 г., постановено по т. д. 6/2012 г. на ОСГТК на ВКС, „Съдебни разноски за адвокатско възнаграждение се присъждат, когато страната е заплатила възнаграждението. **В договора следва да е вписан начина на плащане – ако е по банков път, задължително се представят доказателства за това**, а ако е в брой, то тогава вписването за направеното плащане в договора за правна помощ е достатъчно и има характера на разписка.” С оглед на горното не следва да бъдат присъдени разноски за адвокатско възнаграждение по посоченото пълномощно.

По представеното второ пълномощно и договор за правна защита и съдействие е уговорено и платено в брой адвокатско възнаграждение в размер на 200 лв., което следва да бъде уважено съобразно уважената част от исковете.

Също следва да се отбележи, че дължимите ДТ при предявените искове, е по 50 лв. за исковете за нищожност на договора за дарение/ за 1/8 ид. ч. от имота/, а за иска по чл. 33 ЗС – 150 лв. Ищецът е внесъл ДТ в размер на 315 лв., без да има дадени указания за това. Следва да се присъдят и разноски по вписване на ИМ, равняващи се на 21 лв.

С оглед на горното следва да се осъдят ответниците да платят на



ищеца сумата от 354,34 лв.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответникът следва да се присъдят разноски, съответстващи на отхвърлената част от иска. Видно от представения договор за правна защита и съдействие ответницата Д. е патила 600 лв. възнаграждение на адв. А., но не е посочен начина на плащането им, поради което съдът не може да присъди плащането им, съответстващо на отхвърления иск.

Следва да се осъди ищецът Х. да плати на ответника Е. К., 1/3 от направените разноски, възлизащо на 600 лв.

С оглед на горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** иска на К. А. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* за *обявяване на нищожност поради заобикаляне на закона* на Договор за дарение, сключен с Нот. акт № 145, том I, рег. № 1792, дело 139 от 11.05.2023 г. по описа на нот. Е. Чолев с рег. № 649 между дарителя А. А. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Ракитово, ул. „Родопи” № 3 и дарения Е. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ лично със съгласието на баща му Д. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес и на двамата гр. Септември, ул. „Бистрица” № 10, **КАТО НЕОСНОВАТЕЛЕН**.

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО** в отношенията на А. А. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Ракитово, ул. „Родопи” № 3 и Е. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ лично със съгласието на баща му Д. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес и на двамата гр. Септември, ул. „Бистрица” № 10 от една страна и от друга – К. А. Х. с ЕГН \*\*\*\*\*, че **Договор за дарение**, сключен с Нот. акт № 145, том I, рег. № 1792, дело 139 от 11.05.2023 г. по описа на нот. Е. Чолев с рег. № 649 е **нищожен като ПРИВИДЕН и ПРИКРИВАЩ договор за продажба**.

**ДОПУСКА ИЗКУПУВАНЕ** от К. А. Х. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: г. Велинград, ул. „Сютка” № 14 на 5/8 ид. ч. /пет осми/ от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор 10450.503.724 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, с адрес на ПИ гр. Велинград, ул. „Сютка” № 14,

целят с площ от 804 кв. м., а съгласно акт за собственост 540 кв. м., с номер по предходен план 5629 от кв. 554, ведно с 5/8 /пет осми/ идеална част от ЖЛИЩНА СГРАДА с идентификатор 10450.503.724.1, предмет на договори: Договор за дарение, сключен с Нот. акт № 145, том I, рег. № 1792, дело 139 от 11.05.2023 г. по описа на нот. Е. Чолев с рег. № 649 и Договор за продажба, сключен с Нот. акт № 146, том I, рег. № 1792, дело 139 от 11.05.2023 г. по описа на нот. Е. Чолев с рег. № 649, като купувач, **срещу сумата от 15000 лв. /петнадесет хиляди лева/**, платими на Е. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ лично със съгласието на баща му Д. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\* в месечен срок от влизане в сила на решението.

**ОСЪЖДА** А. А. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Ракитово, ул. „Родопи” № 3 и Е. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ лично със съгласието на баща му Д. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\* да платят на К. А. Х. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: г. Велинград, ул. „Сютка” № 14 сумата от 354, 34 лв., представляващи разноски по делото.

**ОСЪЖДА** К. А. Х. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Велинград, ул. „Сютка” № 14 да плати на Е. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ лично със съгласието на баща му Д. Д. К. с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 600 лв., представляващи разноски по делото.

**УКАЗВА** на ищеца, че при неплащане на сумата в горния срок решението се счита за обезсилено по право на осн. чл.33, ал. 3 ЗС.

Решението подлежи на обжалване в 14 дневен срок пред Окръжен съд Пазарджик.

Съдия при Районен съд – Велинград: \_\_\_\_\_