

РЕШЕНИЕ

№ 245

гр. Бургас, 16.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети януари през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска

Членове: Таня Д. Евтимова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разгледа докладваното от Албена Янч. Зъбова Кочовска Въззивно
гражданско дело № 20222100501637 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по чл. 258 и следващите от ГПК, по въззивната жалба на „Ай Капитал“ ЕООД, с предишно наименование на дружеството „Борислав-Т.Л.“ ООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. Ц***, представлявано от адвокат И. Ц., със служебен адрес: гр. Б****, ет.1, ап. 2, против Решение №1648/27.07.2022 г. по гр.д.№ 3303/22г. по описа на Районен съд-Бургас, с което са отхвърлени предявените от дружеството искове за прогласяване нищожността на договор за дарение, обективиран в нотариален акт за дарение на идеална част от недвижим имот (№ ***** г., вписан в Служба по вписванията град Царево вх.рег. № 831/23.04. 21 г., акт ***** г.) като привиден и прикриващ договор за покупко-продажба; за прогласяване действителността на прикритата сделка и за признаване на правото на „Ай Капитал“ ЕООД да изкупи продадените от Д. В. на Г. П. 540,10 кв. м. идеални части от поземлен имот(ПИ) с идентификатор **** по КККР на гр. Царево за сумата от 9600 лв.

Решението се сочи за изцяло неправилно. Моли се за неговата отмяна, както и за ново произнасяне при уважаване на предявените претенции, ведно с присъждането на съдебно-деловодни разноски за две инстанции.

В жалбата се възразява срещу извода на съда за недоказаност на твърдението на ищеца, че волята на ответниците е била да сключат не договор за дарение, а договор за покупко-продажба с процесния недвижим имот. Страната счита, че този извод е резултат от допускане на съществени процесуални нарушения от съда-делото не е попълнено с нужните за разрешаването му доказателства и в нарушение на процесуалните норми районният съд не е допуснал изслушването на свидетели за установяване привидността на договора за дарение. Счита, че за установяване верността на твърденията за симулация на договора, са допустими всички доказателствени средства, при наличието на начало на писмено доказателство, каквото в случая има(така сочи Решение № 108/23.12. 20 г. по гр.д. №1113/20г. на ВКС- III Г.О.).

За начало на писмено доказателство се сочи заявлението до община Царево, изходящо от ответник В. за издаване на данъчната оценка за имота, ползвана и по двете сделки (входящ номер ДО10 995/19.04.21 г. на община Царево. В заявлението В. е заявил, че данъчната оценка му е

необходима за продажби пред нотариуса, а не за дарение. Това разкривало преддоговорните отношения на страните, като такива за покупко-продажба.

Решението се сочи и за необосновано, т.к. мотивите му се изчерпват с формално избирателно посочване на събраните по делото доказателства без оценка на същите и доводите на ищеца.

Сочи се, че събраните по делото доказателства не установяват възприетото обичайно правило за подбудите, формиращи дарственото намерение: възнаградителен характер на сделката дарение за добро поведение, проява на щедрост, благодарност или признание между близки хора. Страната счита, че настоящият случай не е такъв.

Ползваното пълномощно по сделката също не било взето предвид от съда при постановяването на изводите му. От съдържанието на горното явствала категоричната липса на дарствени намерения от страна на Д. В.. Г. П. бил упълномощен да представлява В. пред всички трети лица с правото да се разпорежда с имота както намери за добре, включително сделките да са две: дарение и продажба, като се осъществяват в полза на лице, което избере по свое усмотрение пълномощникът. Този текст очевидно не отразявал близките отношения между ответниците, посочени в отговора на исковата молба, а тъкмо обратното, както и даването на пълна свобода на П. да се разпорежда с имота както намери за добре, с цел печалба, а не като израз на щедрост. Твърди се, че с дарението се цели прехвърляне, при избягване на задължението на съсобственика да предложи имота на другите съсобственици, по член 33 от ЗС.

Районният съд не бил взел предвид и момента на изповядване на двете сделки- дарението и продажбата- осъществени в един и същи ден, от един и същи нотариус, с едни и същи документи. Това сочело пак на липса на дарствени намерения. Доводът се подкрепя от цитирано Решение №40/07.04.20 г. на ВКС по гр.д. №2383/19 г.

Доказването на дарственото намерение лежало върху ответниците, които в случая не са го установили. Допускайки съществено процесуално нарушение, съдът не бил взел предвид това обстоятелство и така е постановил едно неправилно решение. Липсата на общност и добри отношения между ответниците според страната явствала и от факта, че В. и П. не изграждат обща процесуална защита срещу исковата молба.

По искане на страната и с оглед допуснати от първата инстанция процесуални опущения, е допуснато във въззивното производство събирането на гласни доказателства.

В срок е постъпил отговор на жалбата, подаден от адв. Ц. М.- пълномощник на въззиваем ответник Г. П., в който оплакванията на въззивника се сочат за неоснователни. Поддържат се крайните изводи на първата инстанция за неоснователност на заявените по делото претенции. Възражава се срещу направеното доказателствено искане за разпит на свидетели, поради настъпила преклузия по смисъла на чл.266 от ГПК. Моли се за потвърждаване на обжалваното съдебно решение. Дирят се разноски за две съдебни инстанции.

В срок е постъпил отговор на жалбата и от въззиваем ответник Д. Г. В., чрез адв. Н. И., в който горната се сочи за процесуално допустима, но неоснователна.

Всички оплаквания на въззивника се сочат за изцяло неоснователни. Страната счита, че непопълването на делото с доказателства е резултат от процесуалното бездействие на ищеца, който не е присъствал чрез представител в проведеното на 04.07.22г. редовно открито съдебно заседание и не е конкретизирал в срок обстоятелствата, които ще установява със свидетелски показания. Отрича наличието на начало на писмено доказателство, което да обуслови допустимостта на гласните доказателства. Решението на първата инстанция се сочи за законосъобразно, обосновано и правилно, постановено без допускането на изтъкнатите в жалбата съществени процесуални пропуски, а също и в съответствие с приложимото за казуса материално право. Излагат се подробни съображения в отговор на изнесените в жалбата оплаквания за неправилност на първоинстанционното съдебно решение. Моли се за потвърждаване на обжалвания съдебен акт и за определяне на адвоката на възнаграждение като особен представител на въззиваемия за настояща инстанция. Не се ангажират нови доказателства. Възражава и срещу направеното пред БОС искане на въззивника за допускане на гласни доказателства, поради настъпила за това преклузия по смисъла на чл.266, ал.1 от ГПК.

Проверката на БОС по чл.267 от ГПК е посочила въззивната жалба за допустима, а тази **по чл.269 от ГПК**, определя като валидно и допустимо обжалваното съдебно решение.

По съществото на спора, в отговор на въведените оплаквания за неправилност на съдебното решение, при съвкупна преценка на събраните по делото доказателства и в приложение на закона, съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството по делото е образувано пред Царевски районен съд по исковата молба на „Ай капитал“ ЕООД, с предишно наименование на дружеството „Борислав Т. Л.“ ООД- гр.Царево против Г. П. П. от гр.Царево и Д. Г. В. от гр.София, по претенции с правно основание чл. 26, ал.2,изр.1,пр.5 от ЗЗД, чл. 17, ал.1 от ЗЗД и чл. 33 ал. 2 от ЗС. Впоследствие производството е пренесено за разглеждане пред БРС.

В исковата молба ищецът се сочи за съсобственик на поземления имот с идентификатор **** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Царево, община Царево, област Бургас, при последно изменение, засягащо имота от 10.05.21 г., с административен адрес на ПИ: гр. Царево, местност Н*, с площ на същия по скица от 5401 квадратни метра, с трайно предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване- незастроен имот за курортно-рекреационен обект, който е индивидуализиран и като УПИ **** по ПУП с площ 5397кв.м. в м. Н* в землището на гр.Царево, отреден за изграждането на ваканционно селище.

Като останали съсобственици в имота се сочат: ответник Д. В., на 1/10 идеална част от така описания недвижим имот, за което притежавал нотариален акт за покупко-продажба от 09.03.2007 г. на нотариус М.В., с район на действие- този на ЦРС и лицето М*.

На 23.04.21 г., с две последователни сделки: дарение и покупко-продажба, изповядани от същия нотариус В*, ответникът В. се разпоредил с цялата притежавана от него една десета идеална част от имота в полза на ответник Г. П., като за изповядването на двете сделки били ползвани едни и същи документи, посочени в приложението към всеки нотариален акт, а лицето Г. П. е дарител, надарен, продавач и купувач по двете сделки.

Дружеството счита, че с тези две последователно извършени сделки се осъществява обща продажба на цялата притежавана от ответника В. собствена идеална част, при неспазване на изискванията на чл. 33 от Закона за собствеността(ЗС). Дарението на 20,10 квадратни метра идеални части от 540,10/5401 квадратни метра идеални части се сочи за относително симулативна сделка, прикриваща договор за продажба, като обективизираната в него воля на страните не съответствала на действителната им такава.

Страната приема последвалата веднага след това продажба на останалите 520 квадратни метра идеални части от целия парцел за ясно показваща, че липсва дарствено намерение у договарящите страни и за косвено доказателство, че с дарението се заобикаля разпоредбата на чл. 33 от ЗС. Твърди, че сделката покупко-продажба е била подготвена документално още през 2020 година от всички съсобственици в имота и никога не е бил коментиран вариант за дарение на идеални части от имота, който страните имат от 16 години.

Чрез дарението на горепосочената незначителна част е било избегнато предлагането на имота на останалите съсобственици за изкупуване, както сочи чл.33,ал.1 от ЗС.

Намира правните и фактически действия на всички ответници за извършени в нарушение на разпоредбата на чл.33 ал. 1 от ЗС, поради което счита за възникнало субективното си потестативно право да изкупи разпоредените от ответника В. 540, 10 квадратни метра идеални части от

процесния имот срещу сумата 9600лв..

С оглед горното е заявил обективно кумулативно претенциите си за: прогласяване нищожността на договора за дарение, обективиран в нотариален акт за дарение на идеална част от недвижим имот (№ ***** г., вписан в Служба по вписванията град Царево вх.рег. № 831/23.04. 21 г., акт ***** г.) като привиден и прикриващ договор за покупко-продажба; за прогласяване действителността на прикритата сделка и за признаване на правото на „Ай Капитал“ ЕООД да изкупи продадените от Д. В. на Г. П. 540,10 кв. м. идеални части от поземлен имот (ПИ) с идентификатор **** по КККР на гр. Царево за сумата от 9600 лв.

В отговора на исковата молба, подаден от ответник Г. П. П. е изразено становище за неоснователност на заявените претенции, като се изтъква и подробно обяснява възникналата близост в отношенията им с ответник Д. В., как е възникнало познанството и сприятеляването между тях отпреди 2016г., което се сочи за достатъчно основание за извършване на дарствено разпореждане за част от имота помежду им и за продажба на останалата, притежавана от В. идеална част. Моли се за отхвърляне на заявените претенции.

В отговора на исковата молба, подаден от ответник Д. В. чрез процесуален представител, също се развиват съображения за близост и отношения на пълно доверие между ответниците и се потвърждават изявленията на другия ответник в същата насока. Моли се за отхвърляне на заявените искове.

Първоинстанционният съд е постановил съдебно решение, отхвърлящо заявените претенции като неоснователни, поради недоказаност на твърдението на ищеца за относителна симулация на дарственото разпореждане, касаещо 20,10 кв.м. ид.ч. от процесния имот. С оглед това за неоснователен е счетен и искът за обявяване на действителността на сделка покупко-продажба за така посочените части, а също и този за изкупуване на разпоредените от В. идеални части, на основание чл.33, ал.1 от ЗС.

Въззивният съд изцяло споделя тези крайни правни изводи, което мотивира така:

Пред БОС не е пренесен спор относно релевантните за процеса факти, установени от първата инстанция: че ищецът е съсобственик в процесния недвижим имот, описан по-горе, първоначално на 6/10 ид.ч., а след прехвърляне чрез продажба на собствените им общо 3/10 ид.ч. от същия имот, от другите имащи вещни права в него Л* и С* М*, е притежавал още при образуването на настоящото производство пред ЦРС, 9/10 ид.ч.

Ответник Д.В. е притежавал 1/10 ид.ч. от процесния имот, която е разпоредил в полза на другия ответник Г. П. на дата 23.04.21г., с две сделки. Първата е за дарение в полза на П., за 20,10 кв.м. ид.ч. от имота, а втората - за покупко-продажба на останалите 520/ 5 401 кв.м. ид.ч. на В., срещу цена от 9 600лв.

Спори се фактически за това дали събраните в процеса доказателства подкрепят извод за вярност на отразеното в н. а. №*****г. на нотариус М.В* дарствено намерение за прехвърлянето на 20,10 кв.м. ид.ч. от имота от В. на П., а оттук и **по правилното приложение на материалното право към казуса.**

Въззивният съд е на становище, че няма никакви процесуални пречки за оспорване на дарственото намерение на страните по сделката като невярно с всички възможни, предвидени в ГПК доказателствени средства, включително със свидетелски показания, тъй като материално правното положение на ищеца по делото е такова, че той се явява трето за оспорваната сделка лице

и като такова може да защити правата си без ограниченията за гласни доказателства, визирани в чл.164 от ГПК.Те касаят само участниците в сделката(вж. в тази връзка и чл.165, ал.2, предл. последно ГПК).

От правна гледна точка, оспорването на дарственото намерение е в тежест на черпещата ползени за себе си правни последици страна(вж. чл.154 от ГПК), т.е. в случая -на въззивника – ищец.

Обаче въпреки дадената му възможност, последният не е ангажирал допуснатите му от въззивния съд доказателства, поради което тезата е останала изцяло недоказана.

Не е основателно според БОС и възражението на жалбоподателя, че всички писмени доказателства, касаещи сключването на сделката, включително подготовката ѝ, сочели на намерение за продажба, а не на дарение и това било видно от съдържанието на пълномощното, дадено за договарянето от В. на П.(да договаря с когото прецени, включително със себе си, като избере и формата на сделката, каквато прецени да е- дарение, продажба, замяна и др. и определи условията по нея), а същото явствало и от искането до Община Царево за издаване на удостоверение за данъчна оценка(като за продажба).

Бургаски окръжен съд приема горните данни за косвени, при това не от категорията на тези, които преценени в съвкупност могат да доведат до само един единствен фактически извод и той да е еднозначен- за намерение да се извърши продажба, като се изключат всякакви други възможности. Изводът на съда за невярност на отразеното в сделката дарствено основание не може да се обоснове само със събраните в процеса косвени доказателства, посочени по- горе.

Обстоятелството, че двете сделки са изслушани в един и същи ден също не е категорично доказателство за симулация в основанието на прехвърлителната сделка. Горното е логично обяснимо с факта, че за двете прехвърляния могат да се ползват едни и същи документи, включително данъчната оценка, документите за собственост на продавача и скиците, т.е. може да се приеме, че това поведение е продиктувано от удобство за страните, а не защото дарението прикрива продажба, както твърди в процеса ищцовата страна.

В случая следва да се съобрази включително извършеното от въззиваемата страна успешно насрещно доказване на обстоятелства, които изцяло подкрепят тезата ѝ, изразена в първа инстанция, за дългогодишно познанство, близост и пълно доверие в отношения на ответниците към момента на дарението. В тази връзка съдът взема под внимание показанията на св. Скулиев, които следва да се сметат за обективни и безпристрастни, доколкото той не се сочи за лично заинтересован от изхода на делото, а и заявеното от него звучи последователно, логично, житейски обосновано предвид обстоятелствата, за които свежда информация и същевременно достоверно обясняващо съдържанието на пълномощното за оспорваната сделка и причината да е изготвено с даването на много широки права за договаряне на довереника.

Изложеното дотук обосновава извода, че отразеното в сделката за 20,10 кв.м. ид.ч. намерение за дарение не е успешно оспорено по делото.

По правния спор:

Към казуса е приложима разпоредбата на чл.33, ал.1 от ЗС. Съгласно същата съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само ако преди това е поканил другите съсобственици да купят частта му при същите условия и никой от тях не е приел поканата. За да е валидна, поканата до другите съсобственици следва да бъде писмена.При

повече от един съсобственик няма изискване частта да бъде предложена за изкупуване от всички. Тя може да бъде предложена на един или няколко от тях, но едва в случай на отказ на всички, може да бъде предложена за продажба на трето за съсобствеността лице. Ако пък съсобственик продаде директно на такова лице дела си или част от него, за останалите съсобственици възниква потестативното право да изкупят тази част при условията, на които е била предложена на третото лице, като предявят иск за това пред съда. Искът трябва да се предяви в двумесечен срок от продажбата.

Законът не предвижда такова ограничение в разпореждането при други отчуждителни сделки, поради което те могат да се осъществят директно от съсобственика и когато това стане, останалите притежаващи идеални части в съсобствеността нямат признато право на изкупуване.

След дарението на част от имота (ако дарствената сделка не бъде оспорена като относително симулативна, прикриваща продажба), се постига ефекта на съсобственост, поставяща надарения в положението на лице, което наравно с останалите съсобственици има правото да придобие други части от общата вещ по продажба, респективно също има признато право на изкупуване по чл.33, ал.1 от СК, ако не му бъдат предложени идеалните части на друг съсобственик, възнамеряващ да продава дела си.

Тъй като в конкретния случай дарственото разпореждане не е успешно оспорено откъм основание, надареният Г.П. се превръща в съсобственик на имота, който наред с дружеството-ищец по делото има правото да купи останалата част от 520/5401 кв.м. ид.ч., притежавана от В.. Следователно втората сделка, с която той придобива горепосочения дял, де юре напълно съобразява изискването на чл.33, ал.1 от ЗС.

Тук е мястото за пълнота на изложението да се добави, че съдебната практика свързва твърдението за относителна симулация на привидното дарение, прикриващо продажба на съсобствен дял и с твърдение за условията, при които е сключена действителната сделка, които ищецът следва да установи. Съгласно чл. 17 ал.1 от ЗЗД, за да се приложат правилата за прикритото съглашение е необходимо да са налице изискванията за действителността му. Съществено условие по договора за продажба е цената и щом липсват данни каква е била уговорената такава по процесния договор между двамата ответници, е невъзможно да се приложат правилата за прикритата сделка.

В съдебната практика на Върховния касационен съд (решение № 988/13.09.2010 г. по гр.д. № 473/2009 г. на ВКС, III г.о.) е изяснено, че за да се приеме, че дарението е относително симулативно и прикрива продажба, е необходимо да се проведе пълно доказване на прикритата сделка. При отсъствие на уговорена цена и твърдения на отчуждителя по договора за такава цена, не може да се разкрие съдържанието на прикритата сделка.

По делото дори няма твърдения за съществения елемент на продажбата- цената на частта от 20.10 кв.м. ид.ч., която ищецът да се домогва да установи в рамките на настоящия процес.

Липсват основания да се приеме също, че е налице абсолютна симулация на сключения договор за дарение от 23.04.21г. – тук не се твърди, че страните не са желали постигането на вещно правния ефект от преминаване на правото на собственост от дарителя В. на надарения П..

В обобщение на изложеното дотук съдът заключава, че оспореното дарствено разпореждане е валидно, сделката е произвела вещен ефект, което е основание за редовността и на продажбата на останалата част от дела на В.. Това прави неоснователно както искането на ищеца

прехвърлянето на 20.10. кв.м. ид.ч. да се обяви за станало при условията на продажба, така и претенцията за изкупуване на прехвърлените от В. на П. идеални части, общо 1/10 от процесния по делото недвижим имот. В този смисъл е постановено и обжалваното първоинстанционно съдебно решение.

При съвпадение на изводите на двете съдилища по спора, решението на първата инстанция следва да бъде потвърдено.

На основание чл.47, ал.6 от ГПК съдът счита, че следва да определи на адв. И.- особен представител на въззиваем ответник Д. Г. В., възнаграждение за извършената от него в настоящото производство юридическа услуга, в размер от 825лв., платимо от внесения от въззивника- ищец по сметка на БОС депозит.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК въззиваем ответник Г.П. има право на сторените в настоящото производство съдебно деловодни разноски в размер на 1000лв., за представителство и защита от един адвокат, за което са представени доказателства.

Водим от горното, Бургаски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №1648/27.07.22г. по гр.д. №3303/22г. по описа на БРС.

ОСЪЖДА „Ай Капитал“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление:гр. Царево, п.к. 8260,м. Н*, представлявано от А. А., да заплати на Г. П. П. ЕГН ***** от гр. Ц*****, сумата 1000 лв.съдебно деловодни разноски, представляващи уговорено и заплатено от страната адвокатско възнаграждение за защитата ѝ по в. г. д. №1637/ 22 г. по описа на БОС.

ПОСТАНОВЯВА на адвокат Н. И. И. да бъде изплатено от внесения от въззивното дружество депозит, възнаграждение в размер на 825лв. за осъщественото по делото процесуално представителство на въззиваем- ответник Д. Г. В..

Решението може да бъде обжалвано в едномесечен срок от връчването му на страните, с касационна жалба, пред ВКС на РБ.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____