

РЕШЕНИЕ

№ 37

гр. Елин Пелин, 26.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЕЛИН ПЕЛИН, V СЪСТАВ ГРАЖДАНСКИ ДЕЛА, в публично заседание на първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Росица Г. Тодорова

при участието на секретаря Стефка Сл. Методиева
като разгледа докладваното от Росица Г. Тодорова Гражданско дело № 20221820100784 по описа за 2022 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

С исковата си молба ищцата Т. В. А., ЕГН ***** чрез пълномощникът си адв.К. – САК със съдебен адрес гр.София, ул. „Свети Седмочисленици“ № 19 АД „Григоров и съдружници“ е предявила срещу ответниците В. В. Г., ЕГН ***** от с. Лесново, Софийска област, ул. „Първа“ № 1 и Ю. Г. Ц., ЕГН ***** от гр.София, ул. „Есперанто“ № 4А искове с правно основание чл.26, ал.1 от ЗЗД и чл.33, ал.2 от ЗС.

Излагат се твърдения, че ищцата е собственик на ½ идеална част от имот пл. № 003006 представляващ имот с идентификатор 43445.3.6 – нива с площ от 20429 кв.м. в местност „Мансърво“, с. Лесново, Община Елин Пелин, Софийска област придобит въз основа на нотариален акт за дарение № 174, том VIII, рег. № 9774, дело 1354 от 2008 г., който имот е съсобствен с ответницата В. В. Г.. Преди подаване на иска в съда, ищцата установила, че съсобственика В. В. Г. е сключила на 27.05.2022 г. с трето външно на съсобствеността лице – Ю. Г. Ц. договор за дарение на 1/20 ид.ч. от имота въз основа на нотариален акт за дарение на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3991, дело № 360/2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на

действие РС Елин Пелин, като едновременно с това с последващ нотариален акт № 14, том III, рег. № 3992, дело № 361/2022 г. на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин ответницата В. Г. е продала и останалите ѝ съсобствени идеални части от имота, а именно 9/20 ид. части на същото лице Ю. Г. Ц.. На ищцата като съсобственик не е предлагано да закупи частта от имота.

Втората сделка между двамата ответници обективизирана в договора за продажба е извършена поне според посоченото в нотариалния акт на цена чувствително над пазарната такава и близо 40 пъти над определената в данъчната оценка за посочените идеални части. Дори посочената цена да е действителната цена по сделката, в което ищцата се съмнява, то оставащата част от принадлежащите на съсобственика идеални части от имота на третото лице на цена надвишаваща пазарната такава със сигурност сочи, че тази цена включва и цената на предварително дарените на същия купувач идеални части от имота. Поради тези съображения сключеният договор за дарение между двамата ответници е нищожен поради противоречие или заобикаляне на закона, противоречие с добрите нрави и липса на основание и привидност.

В случая съдът следва да вземе предвид мотивът за извършеното дарение и времето между дарението и продажбата и да прецени дали дарението не е извършено с цел преодоляване забраната на чл.33, ал.1 от Закона за собствеността, тъй като комбинацията от факти поражда съмнение за преследване на една забранена от правото цел, макар и осъществена чрез позволени средства – заобикаляне на закона с цел другия съсобственик да бъде лишен от правото да изкупи общата вещ.

Ю. Г. Ц. не е от кръга на близки и роднини на дарителката, липсва основание за извършеното „дарение“, както и мотив за извършването му, поради което се явява нищожно като противоречащо на закона и добрите нрави.

Първата от двете поредни сделки – дарение на 1/20 ид. част от имота е симулативна, респективно нищожна, като прикрива продажба, сключена между съсобственика и третото за съсобствеността лице на сочените идеални части, като е последвана още същия ден с нотариален акт с непосредствено следващ пореден номер от реално целената сделка между същите страни –

продажба на всички съсобствени на В. Г. идеални части в нарушение на забраната на чл.33, ал.1 от Закона за собствеността.

Според медиите, купувачът Ю. Г. Ц. е известен с множество криминални прояви под прякора „Байката“, което прави висока вероятността сделките да са сключени при заплаха, насилие или измама, дори да е възможно поради високата стойност на продадения имот – над 40 пъти от данъчната оценка да е налице случай на пране на пари, придобити от престъпна дейност.

Твърди се също, че дарението представлява относителна симулация, при която страните са целели сделката да породи различни правни последици от външно изявените. В края на месец май ответницата В. В. Г. била забелязана със синини по лицето, което кара ищцата да мисли, че договорите между двамата ответници – дарение и последвалата го покупко-продажба е възможно да не са били сключени на добра воля, а под заплаха. Ответницата Г. също така е с влошено здравословно състояние – физическо и психическо, което също поставя под съмнение възможността ѝ да взима разумни и адекватни решения.

Предвид изложеното се моли съдът да обяви за нищожна сключената между ответниците В. В. Г. и Ю. Г. Ц. сделка обективирана в нотариален акт за дарение на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3991 дело № 360/2022 г. на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин – 1/20 ид.част от имот с идентификатор 43445.3.6 представляващ нива, находяща се в местност „Мансърво“, в с.Лесново, Община Елин Пелин, Софийска област, като симулативен договор прикриващ покупко-продажба на ид.части от съсобствения между ответницата В. Г. и ищцата имот, като на основание чл.17, ал.1 от ЗЗД бъдат приложени правилата на прикритата сделка включително и чл.33 от Закона за собствеността. При условията на евентуалност, ако съдът не уважи предявения главен иск, да разгледа исквете по чл.26, ал.1 от ЗЗД, чл.26, ал.2 от ЗЗД и чл.30 от ЗЗД, чл.226 ал.3 от ЗЗД като прогласи договора за дарение сключен между ответниците поради заобикаляне на закона, липса на съгласие или заплаха.

Иска се на основание чл.33, ал.2 от ЗС съдът да допусне изкупуване от ищцата на собствената на В. В. Г. част от имота – общо $\frac{1}{2}$ ид.част или 10/20 ид.части при действително уговорените с третото лице – купувач условия.

Препис от исковата молба и приложенияте към нея писмени доказателства са изпратени на ответниците.

В срока по чл.131 от ГПК и двамата ответници депозират писмен отговор.

Ответницата В. В. Г. чрез назначения ѝ процесуален представител адв.В. М. – САК оспорва изцяло предявените искове от Т. В. А. като неоснователни и недоказани и моли да бъдат отхвърлени.

Посочва, че съгласно Тълкувателно решение № 5/2012 г. на ОСГК на ВКС независимо от начина и причините за възникване на съсобствеността, всеки от съсобствениците има право да извърши сделка на разпореждане със своята част. Задължението за предлагане на частта най-напред на другите съсобственици възниква в случаите, когато се предлага част от недвижим имот. Според закона задължението съществува само при договор за продажба на идеална част изцяло или частично от съсобствения имот, към което следва да се причисли такова задължение и при продажбата на част от правото на строеж. При повече от един съсобственик няма изискване от кой измежду тях да бъде извършено изкупуването след като то ще се осъществи от лице, което не е извън съсобствеността. Едва в случай на отказ на останалите съсобственици делът може да бъде предложен за продажба на трето за съсобствеността лице. При възмездната сделка за продавача е без значение от кого ще получи стойността на продавана вещ – от съсобственика или от трето лице.

Разпоредбата на чл.33 от Закона за собствеността не съдържа забрана за съсобственика да се разпорежда със своята част от недвижимия имот в полза на външно за съсобствеността лице, а само въвежда ограничение в упражняването на това право, като следва да се вземе предвид и договорната свобода по чл.9 от ЗЗД..

В случаите, когато продажбата на остатък от част от съсобствен имот се предхожда от дарение на друга част от същия имот в полза на външно за съсобствеността лице, житейското предположение за наличие на намерение за заобикаляне на закона при липсата на законова презумпция за намерение не може да променя характера на сделката по чл.33 от Закона за собствеността и последиците от нея, нито води до опорочаване на предхождащото я дарение. След като поотделно за договорите за дарение 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.

Когато правото на собственост върху идеална част от недвижим имот се придобие чрез продажба в нарушение на правилото за предлагане на дела първо на останалите съсобственици, сделката не е нищожна, а в полза на останалите съсобственици се поражда потестативното право да изкупят продадената идеална част, като встъпят в продажбеното правоотношение и заместят купувача, а за да могат да сторят това сделката трябва да е действителна - по силата на сделката купувачът да е станал собственик на съответната идеална част. 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 придобие по силата на продажба и останалата част от собствеността върху недвижимия имот, този резултат не е забранен или непозволен от закона и 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.

Налице е трайна съдебна практика, която е категорична относно разликата между исковете за разкриване на симулацията по чл.17, ал.1 от ЗЗД и тези за обявяване на сделка за нищожна поради привидност по чл.26, ал.2 от ЗЗД, тъй като тези два иска имат различен предмет – единият нищожността на явната сделка, а другият обвързващата сила на прикритото съглашение.

Липсват предпоставки за наличие на нищожност поради привидност по реда на чл.26, ал.2 от ЗЗД, както и на иска по чл.17 от ЗЗД, които са пасивно субективно съединени с предявени иски с правно основание чл.26, ал.2 предл.5 вр. чл.17 ал.1 от ЗЗД за прогласяване нищожността на явната сделка – покупко-продажба обективно съединени с иск по чл.17, ал.1 от ЗЗД за разкриване на симулацията и установяване на прикритата сделка – дарение. Симулативен е договорът от който страните които са го сключили не желаят да бъдат обвързани.

Съгласно чл.26, ал.2 от ЗЗД привидният договор е нищожен, а страните са обвързани от прикритото споразумение, ако са налице изискванията за неговата валидност – чл.17, ал.1 от ЗЗД. За доказване на

симулативността обикновено служи т.нар „обратно писмо“ което е нарочен документ съдържащ писмени изявления на страните, недвусмислено разкриващи симулативността на явната сделка и действителната им воля. Симулацията се доказва с писмено доказателство, което да има характер на „обратно писмо“ евентуално с писмени доказателства съставляващи начало на писмено доказателство и свидетелски показания.

Съгласно трайно установената съдебна практика нотариалният акт за сделка като официален свидетелстващ документ с материална доказателствена сила удостоверява фактите, които са се осъществили пред нотариуса: явяване на страните по сделката или техните представители пред нотариуса, прочитането на нотариалния акт и изявлението им, че са съгласи със съдържанието на прочетения акт и в частта, с която купувачът е заявил, че е платил цената, а продавачът – че я е получил, нотариалният акт е частен свидетелстващ документ за знание. Той материализира удостоверителното изявление на своя издател за даден факт – плащането на цената и има характер на разписка за извършеното плащане, има пълна доказателствена сила за авторство на материализираното изявление.

С отговора на исковата молба ответникът Ю. Г. Ц. също оспорва исковете като ги намира за допустими, но по същество изцяло неоснователни. Твърди, че не оспорва изложеното в исковата молба обстоятелство относно факта, че между него и ответницата В. В. Г. е сключен договор в нотариална форма по силата на който тя му дарява една десета идеална част от собствения си недвижим имот - $\frac{1}{2}$ ид. ч. от имот пл. № 003006, представляващ нива с обща площ от 20.429 дка в местност „Мансърово“, в землището на с.Лесново, Община Елин Пелин с идентификатор 43445.3.6 и това дарение е описано в приложения в исковата молба нотариален акт.

Оспорва твърденията, че дарението е извършено поради извършено насилие от страна на ответника Ц. спрямо дарителката като невярно, нито че е направено с цел заобикаляне на закона.

Вярно е, че дарителката е била забелязана със следи от насилие, но това насилие е било упражнено от нейните близки роднини – ищцата, която е нейна сестра и от баща ѝ. Това е факт, който е известен и на съседите, които са станали свидетели на многобройните случаи на упражняване на физическо насилие от страна най-вече на бащата на ответницата. Дори ответницата В. е

подавала жалба до Районна прокуратура Елин Пелин и е образувано наказателно производство, по което нейния баща е осъден за тези си деяния. След като имота е придобит от ответницата В. и нейната сестра и ищеца Т. през 2008 г., ищцата е получавала през цялото време рентата от имота, тъй като той бил отдаден под аренда. Ответницата не е получавала нищо от тази рента, а когато решила да поиска нейния дял от рентата миналата година, отново била подложена на психически и физически тормоз, като сестра ѝ и баща ѝ са искали да ѝ вземат парите. Този имот е доходоносен само за ищцата и баща ѝ, но не и за ответницата. След като двете сестри станали собственици на процесния имот това станало само повод за оказване на тормоз върху В. от сестра ѝ и баща ѝ.

Ищцата също така чрез сила се опитвала да накара ответницата да ѝ прехвърли собствеността на притежаваната от нея идеална част безвъзмездно или на цена на данъчна оценка, което е многократно под реалната пазарна цена на имота. Налице било и изнудване, което в комплекс от други причини принудило ответницата да предприеме извършване на дарението. Собственикът на имота има право обаче сам да определи цената на своя имот и при наличие на купувач готов да я заплати, никой не може да го принуди да продава на друго лице на многократно занижена цена.

Ответникът Ц. твърди, че решението за дарението на идеална част от имота е взето в следствие на това, че той многократно помагал на ответницата В. Г., както и нейни съседи в случаите, когато е имала нужда, тъй като се познават от доста време и това не е тайна за много хора. В знак на благодарност тя решила да се отблагодари по този начин на ответника, като споделила, че в следствие на постоянния тормоз на който е подложена от баща си и сестра си е съгласна да продаде останалата част от имота си, но на изгодна за нея цена. Затова помолила ответника да намери купувач. Тъй като ответникът познавал имота и перспективите свързани с него след известно време решил да се възползва от офертата и договаряйки цената взели предвид най-вече местоположението на имота и факта, че със сключен договор за аренда е и доходоносен. Имота е с лице поне 60 метра на асфалтовия път Елин Пелин – Лесново, с перспектива за застрояване след време за промишлени и бизнес цели. Затова спрямо имота била договорена реалната продажна цена и същата била записана и в нотариалния акт заплатена по банков път.

Нарушаването на задължението от страна на съсобственика, желаещ да продаде своята идеална част от имота има за правна последица само възникване на преобразуващото право на изкупуване на другите съсобственици при същите условия, но не и нищожност на договора и тези разсъждения могат да се подкрепят косвено и с последователната практика на Върховния съд във връзка с прякото нарушение на изискването за предлагане за изкупуване на идеалната част от недвижим имот от съсобственик на другите съсобственици, когато е извършена само една сделка - продажба на трето лице. В своите решения Върховният касационен съд приема, че непредставянето на писмени доказателства за направено предложение до другите съсобственици да купят идеалната част не прави извършената покупко-продажба нищожна, а само дава право на другия съсобственик – съсобственици да иска изкупуването ѝ в установения от закона двумесечен срок.

С отговора на исковата молба ответникът Ц. прави възражение за погасяване по давност на тази претенция, тъй като исковата молба е подадена след изтичането на този срок. Следователно, дори при пряко неспазване на законовото изискване за предлагане на идеалната част на другите съсобственици и извършена продажба на същата идеална част на трето лице, правната последица не е нищожност на сделката. По аргумент за по-силното основание, когато са извършени две последователни сделки, едната от които е дарение, а другата продажба на едно и също лице, няма заобикаляне на закона по смисъла на чл.26, ал.1 от ЗЗД. Не е логично и съответно не е допустимо този случай да влече по-тежки правни последици от случая, в който пряко е нарушено изискването на чл.33, ал.1 от Закона за собствеността. Ако първият договор дарението е симулативен и прикрива продажбата на част от идеалната част, то при разкриване на привидността на дарението ще се приложат правилата на продажбата съгласно чл.17, ал.1 от ЗЗД. Последното ще трансформира случая в пряко нарушаване на разпоредбата на чл.33, ал.1 от ЗС установяваща задължение за предлагане на другите съсобственици за изкупуване при покупко-продажба. То обаче съгласно трайната практика на ВС не прави сделката нищожна като противоречаща на закона.

При заобикалянето на закона участниците в сделката трябва да съзнават, че чрез извършената сделка или поредица от сделки постигат цел,

която законът не позволява. Изследването и установяването на субективния елемент от фактическия състав на нищожността на договор поради заобикаляне на закона за всеки конкретен случай зависи от фактите по делото. В случаите, когато продажбата на остатъка от част от съсобствен имот се предхожда от дарение на друга част от същия имот в полза на външно за съсобствеността лице, житейското предположение за наличие на намерение за заобикаляне на закона при липсата на законова презумпция за намерение, не може да промени характера на сделката по чл.33 от Закона за собствеността и последиците от нея, нито води до опорочаване на предхождащото я дарение. 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, в този смисъл е и Тълкувателно решение № 5/2012 г. на ВКС ОСГК постановено по т.д. № 5/2012 г.

С оглед изложените съображения, ответникът Ц. моли съдът да отхвърли предявените иски като твърди, че са неоснователни и прави възражение за погасяването им по давност.

Районен съд Елин Пелин, като прецени събраните по делото доказателства и ги обсъди във връзка с доводите на страните приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Страните по делото не спорят, а и от представените доказателства се установява, че въз основа на нотариален акт за дарение на недвижим имот № 174, том VIII, рег. № 9774, дело 1354 от 2008 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие Елинпелински районен съд Т. В. А. и В. В. Г. са станали съсобственици на нива, находяща се в землището на с. Лесново, Община Елин Пелин, Софийска област, ЕКАТТЕ 43445 с площ от 20,429 дка, четвърта категория местност „Мансърово“ съставляваща имот номер 003006.

Не е спорно и обстоятелството, че въз основа на нотариален акт за дарение на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3991, дело № 360 от 27.05.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин В. В. Г. дарява на Ю. Г. Ц. следния недвижим имот: 1/20 идеална част от поземлен имот с идентификатор 43445.3.6 в с.Лесново, Община Елин Пелин, Софийска област по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-570/16.08.2019 г. на изпълнителен директор на

АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземлен имот е от 16.07.2020 г. адрес на поземления имот местност „Мансърово“ с площ по скица от 20429 кв.м. а по документ за собственост 20429 кв.м., трайно предназначение на територия: земеделска, начин на трайно ползване нива, категория на земята, четвърта, предишен идентификатор – няма, номер по предходен план 003006.

Страните не спорят и относно сключването на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 14, том том III, рег. № 3992, дело № 361 от 27.05.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин, с който В. В. Г. продава на Ю. Г. Ц. следния недвижим имот: 9/20 идеална част от поземлен имот с идентификатор 43445.3.6 в с. Лесново, Община Елин Пелин, Софийска област по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-570/16.08.2019 г. на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземлен имот е от 16.07.2020 г. адрес на поземления имот местност „Мансърово“ с площ по скица от 20429 кв.м. а по документ за собственост 20429 кв.м., трайно предназначение на територия: земеделска, начин на трайно ползване нива, категория на земята, четвърта, предишен идентификатор – няма, номер по предходен план 003006 за сумата от 40 000.00 лева.

Видно от скица на поземлен имот № 15-768094-11.07.2022 г. издадена от АГКК е, че поземлен имот с идентификатор 43445.3.6 представлява нива с площ от 20425 кв.м. с трайно предназначение на територията земеделска, четвърта категория с адрес с. Лесново, местност „Мансърово“.

От данъчна оценка изх. № 7308030202/21.07.2022 г. издадена от Община Елин Пелин се установява, че Т. В. А. и В. В. Г. са записани като собственици на недвижим имот находящ се в с.Лесново, представляващ земеделска земя нива идентификатор 43445.3.6 в местност „Мансърово“ като данъчната оценка възлиза на 2634,80 лева.

Представено е удостоверение изх. № 55/20.09.2023 г. от Център за социална работа „Феникс“ ООД от което се установява, че В. В. Г. от 22.07.2022 г. до 10.12.2022 г. е участвала в Дългосрочна рехабилитационна програма за лечение на наркомании и алкохолизъм – Терапевтична общност

„Феникс“ с. Бракьовци, община Годеч във връзка с психични и поведенчески разстройства дължащи се на употреба на алкохол.

Видно от карта за предварителен медицински преглед от практика на д-р Стоилов – гр. Елин Пелин към 20.03.2023 г. В. В. Г. е клинично здрава.

От удостоверение за семейно положение, съпруга и деца издадено на 20.03.2023 г. от Община Елин Пелин е видно, че В. В. Г. е неомъжена.

Представени са и справка от Агенция по вписванията от 27.06.2022 г. на името на В. В. Г. за периода от 01.01.1991 г до 27.06.2022 г.; присъда постановена по НОХД 311/2020 г. по описа на РС Елин Пелин и мотиви към нея; материали от интернет съдържащи информация, уличаваща ответникът Юлиян Г. Ц. в извършване на престъпления; писмо от „София Кампо“ ООД от 10.11.2023 г. с което са представени Договор ЛЕ 010/13.07.2020 г. за стоп. 2020/2021 г. с В. В. Г.; Договор ЛЕ 007/13.07.2021 г. за стоп 2021/2022 г. с В. В. Г.; Договор № 105/26.07.2021 г. за стоп. 2021/2022 г. с Т. В. А.; Договор № 105/29.07.2022 г. за стоп. 2022/2023 г. с Т. В. А.; Договор № 105/15.06.2023 г. за стоп. 2023/2024 г. с Т. В. А.; постановление по пр.пр. № 482/2023 г. по описа на СОП; нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 72, том III, рег. № 4439, дело № 414 от 14.06.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин

От заключението на изслушаната по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза се установява, че средната пазарна цена на 9/20 идеални части от недвижим имот – нива, четвърта категория в местността „Мансърово“, землището на с.Лесново с идентификатор по к.к. 43445.3.6 възлиза на 39000.00 лева.

Според заключението на изслушаната допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза пазарната цена на 9/20 идеални части от недвижим имот – нива, четвърта категория в местността Мансърово, землището на с.Лесново с идентификатор по к.к. 43445.3.6 изчислена на базата на извършено проучване в Агенция по вписванията Елин Пелин на сходни сделки възлиза на 45 700.00 лева.

От изслушания по делото свидетел воден от ищцовата страна – Бисерка Любомирова Х.скова се установява следното: Свидетелката е майка на ищцата Т. и ответницата В.. Разказва, че преди 5-6 години В. започнала да има проблеми с алкохола и станала алкохолно зависима до степен, че падала

от леглото, от балкона, заваляла се. Още докато живеела в София с родителите си започнали проблемите с алкохола, имала паник атаки, висока кръвна захар и високо кръвно налягане. В този период и баща ѝ имал проблеми – бил сприхав и нервен и се скарали с В., което станало повод тя да си тръгне от дома, в който живеела с майка си и баща си в София и да се установи да живее в имот в с.Лесново, който бил на нейно име. След това в един момент В. и свидетелката отново се събрали да живеят двете заедно в София и в този период В. се подобрила, защото била под контрола на майка си, но заради Ковид пандемията заплатите им намаляли и те не могли да плащат разходите по домакинството, поради което В. отново се прибрала в с.Лесново. Когато се прибрала в с.Лесново братовчед ѝ Стоян Цветков я взел под негова опека и от този момент започнали проблемите на В., като тя не позволявала на свидетелката да идва при нея. Тогава В. била вече много зле и не можела да се справя сама, нямала пари, поради което продала едната къща в с.Лесново. Според свидетелката Х.скова към този момент В. не била адекватна и имала халюцинации, тъй като когато се чували по телефона, В. казвала защо питаш, нали преди малко беше при мен и ми даде супа, което обаче не било вярно. Когато свидетелката попитала В. защо е продала къщата и къде са парите, В. ѝ казала, че къщата е продадена за 40000 лева и парите са при Стоян, който попълнил всички документи и тя само се подписала, като той ще управлява парите, които са в банкова сметка и картата е в Стоян, за да направи ремонт на другата къща. Свидетелката разказва, че видяла В. през пролетта на 2022 г. и тогава тя била много слаба с петна по лицето, а като ходела замятала левия си крак. Вижда ли се в София, когато Стоян я докарвал да се видят, тъй като В. не допускала майка си в с.Лесново. През месец юли Стоян се обадил на свидетелката ѝ казал, че заварил В. в гърч в къщата ѝ в с.Лесново и ще я кара в Александровска болница. Там установили, че е алкохолична, поради което ѝ предложили лечение в клиника. Така В. заминала за Бракьовци да се лекува доброволно, като се чували със свидетелката два пъти в седмицата по график – сряда и събота. Свидетелката сочи, че по информация на лекаря, който я е приел при постъпването В. била на памперси и трябвало да я водят по стълбите под мишниците. Когато свидетелката се видяла с В. през месец май и юни 2022 г. В. се изпуснала и казала, че е продала нивите. Те били от бабата и дядото, които дали 10 декара на В. под условието да не се продават. На въпрос на свидетелката, как се е

оправила с продажбата, като ѝ трябва адвокат, нотариус, тя казала, че Стоян всичко е оправил. Когато влязла да се лекува в Бракьовци В. трябвало да плаща по 3600 лева на месец за лечението, като парите се превеждали от Стоян, който държал картата на В.. Твърди, че В. винаги е споделяла с нея за всички свои връзки, но не е споделяла да има приятел на име Юлиан Ц.. В. и Т. не контактували, тъй като след като Т. видяла, че В. затъва, се отдръпнала и спряли да контактуват. Свидетелката сочи, че е присъствала на скандала между В. и баща ѝ при който В. си тръгнала и в която връзка било образувано наказателно дело срещу баща ѝ, вследствие на което той бил осъден за закана за убийство към В..

По делото бяха разпитани и свидетелите Стоян Цветков Цветков и Тони Цветанов Найденов, водени от ответната страна.

Свидетелят Стоян Цветков Цветков разказва, че познава Т. и В. защото са му братовчедки. Юлиан Ц. също го познава, но бегло покрай баща му Георги, с който се познавали добре, но той починал. Знае къде е имота на В. в с.Лесново, защото са съседи и ги дели една ограда. В. си живее сама в имота от няколко години, тъй като имала семейни проблеми. Първо живяла с майка си в кв.Левски на квартира, но не могли да плащат наема и тогава В. се преместила да живее в с.Лесново. Откакто бащата на В. бил осъден не е идвал в с.Лесново, а сестрата на В. Т. не е виждал от малка. Според свидетелят В. не е в добри отношения с баща си и сестра си. Когато делили имуществото на В. дали двора в Лесново с двете срутени къщи, а на сестра ѝ дават апартамент в кв.Изток в София. Когато В. продала нивата половината сума я върнала заради заем, а с другата искала да си ремонтира къщата, в която живее в с. Лесново. В. наистина направила сериозен ремонт на тази къща, която отдолу има гараж, а отгоре е пристройка. След ремонта къщата е с канализация, климатици и всякакви условия за живот. Свидетелят сочи, че е тичал и е помагал на В. за всичко, защото няма кой друг от семейството да ѝ помогне, семейството ѝ с нищо не ѝ съдействали. Затова по молба на свидетеля, бащата на Юлиан Ц. - Георги за няколко дни направил саниране на къщата на В., като осигурил материали, скеле, без да помага финансово на В. за материалите, само с труд помогнал, защото къщата била в много лошо състояние, а В. нямало къде да живее. Именно затова когато В. решила да продаде имота, за да си помогне финансово и със средствата да оправи къщата, за благодарност за това, което Георги ѝ е помогнал с изолацията

дарила и после продала на Юлиан синът на Георги имота. Свидетелят Цветков сочи, че не разбира от прехвърляне на имоти и той не се е занимавал с документи по прехвърлянето на имота, само е возил В. до брокера и където е необходимо, дори не само за сделката, а и изобщо ѝ помагал като братовчед. Самият той не е изготвял документи за сделката, защото не е компетентен. Соци, че знае от В., че преди сделката тя звъняла няколко пъти на сестра си да ѝ каже за сделката, но тя не ѝ е вдигала телефона, тъй като искала първо да предложи на сестра ѝ имота. В. искала да продаде имота, тъй като имала сериозни заеми към банки и искала да изчисти тези заеми и да довърши ремонтите в къщата с парите от тази продажба. Соци, че той не е получавал пари от рента от имотите на В., но му е известно, че В. също не е получава рента, дори баща ѝ бил фалшифицирал подписа на В. и имало дела и експертизи, да се докаже, че тя не се е подписвала в договори за рента. Подписвала е само един договор за рента на земеделски земи през последната година. Свидетелят Цветков заявява, че е водил В. до брокер в гр. Елин Пелин във връзка със сделката с нивата, която е от 10 дка и била нейна собственост. Така В. решила да продаде имота на Юлиан, за да се отблагодари за помощта която баща му ѝ оказал с изолацията на къщата, който вече не бил жив по това време. Когато ходели до брокера, В. била в добро физическо и психическо състояние, но била безработна. Преди да продаде имота В. не е имала проблеми, но след като продала нивата започнали проблемите ѝ, като споделяла, че започнали да ѝ звънят, да я притесняват, да я питат продава ли апартамента, някакви непознати ѝ звъняли, близките ѝ също ѝ звъняли. Майката на В. също ѝ искала пари, за да влиза в болница, защото имала проблеми с диабета и други неща. Всичко това го знае от разговори с В.. Свидетелят смята, че явно вследствие на това психическо напрежение и тормоз във връзка с продажбата на имота, В. започнала да пие, тъй като нейните близки вместо да ѝ помагат я тормозели. В. си пиела сама, никога не го правела пред хора, но в един момент след продажбата тя самата се усетила и казала, че има нужда от лечение и така попаднала в клиниката в Браковци, където отишла по собствено желание. Тъй като там лечението било платено, а нямало кой да ѝ помага финансово, В. използвала част от парите от продажбата на имота за лечението си, а друга част вече била похарчена за обзавеждане и купуване на климатици и печки за къщата в Лесново, където живеела. Парите от сделката били преведени по

нейна банкова сметка, като свидетелят я придружил веднага до банката, за да върне заема, който имала и половината сума отишла за погасяване на заем към банката. Друга част от парите отишли за заплащане на лечението ѝ в клиниката, но В. се оправила и след лечението спряла да пие. След като дошла да живее в Лесново, В. не е посещавана от близките си. Понякога се виждала с майка си в гр.София, когато свидетелят я карал, а от баща си имала страх и не му е известно да са се виждали.

Свидетелят Тони Цветанов Найденов също твърди, че познава страните по делото – Т. бегло, а В. и Юлиян ги познава добре, като най-добре познава Юлиян. С бащата на Юлиян Ц. - Георги имали съвместен бизнес, но след като починал Георги, свидетелят поканил Юлиян да го замести и да работят заедно. Сочил, че знае къде се намира имота, който Юлиян купил от В. – на пътя Елин Пелин – с. Лесново. В. помолила братовчеда си Стоян да ѝ съдейства за продажбата на имота, като търси купувач. Тогава Стоян казал на кмета на с. Лесново, че този имот ще се продава и така свидетелят и Юлиян разбрали за продажбата. По това време Юлиян искал да прави градина и паркинг и отишли със свидетеля да говорят със Стоян, Юлиян да закупи имота. Направили среща с В., на която тя обявила че иска по пет лева на квадратен метър, но се договорили за четири лева на квадратен метър, тъй като тогава имотите се продавали на цена от 3-3,50 лева на квадратен метър. Юлиян закупил имота с цел инвестиция. След като се договорили всички отишли в Елин Пелин и записали час при нотариуса за сделката. Свидетелят потвърждава, че бил с Юлиян и в деня на сделката, В. също била на сделката и си била абсолютно адекватна, не е забелязал да има вид на неадекватна. Първо преди да се качат при нотариуса била малко изплашена, но после се успокоила и отпуснала и свидетелят не е забелязал да има някакъв проблем. Когато се качили при нотариуса била вече спокойна. Свидетелят сочи, че преди да влязат на сделката стояли около 15-20 минути пред сградата на нотариуса, докато оправят документите. Тогава В. казала, че трябва да преведат по-бързо парите, че от банката я притеснявали, защото имала задължения и трябвало да внася пари. Казала, че била изтеглила 20 000 лева от банка, за да оправя апартамента в кв. Изток в София, а после този апартамент останал на сестра ѝ, а на нея ѝ дали имота в с. Лесново с една разбита къща, в която нищо не било оправено. Парите от сделката били преведени по банков път. Свидетелят Найденов заявява, че познава къщата на

В. в с. Лесново, тъй като заедно с Георги бащата на Юлиан много преди сделката помагали на В. за ремонта на къщата ѝ. Тогава свидетелят и Георги реставрирали една къща в Раковица и имали бригада майстори, затова по молба на Стоян тези майстори заедно със свидетеля и Георги налепили изолацията на къщата на В. и оправили покрива без пари, за да не ѝ е студено на В.. При уговорката за продажбата на имота В. се е виждала с Юлиан и знаела, че това е сина на Гошо, поради което казвала „Няма проблеми ще го дам на Юлиан имота за благодарност“. Освен, че присъствал на сделката, свидетелят бил с Юлиан, когато превел парите и дал разписка на В., като казал, че парите са преведени, за да може тя да си борави с тях. Твърди, че му е известно, че Юлиан е имал противообществени прояви, но за него това са някакви детски постъпки и нямат нищо общо с това дело и закупуването на този имот, както и знае, че Юлиан е задържан и трябва да излезе след 20 дни от затвора в Кремиковци, но той бил задържан много след сделката.

При така описаната фактическа обстановка, съдът стигна до следните правни изводи:

С исковата молба са предявени обективно съединени иски за нищожност на договора за дарение обективизиран в нотариален акт за дарение на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3991, дело № 360 от 27.05.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин, като се сочат следните основания - заобикаляне и противоречие със закона, симулативност прикриваща покупко-продажба, противоречие с добрите нрави, липса на основание, както и недействителност поради заплахата и измама.

Така предявените иски за нищожност на договора са допустими, доколкото ищцата обосновава правния си интерес с възможността да упражни своето потестативно право по чл.33, ал.2 от Закона за собствеността за изкупуване на съответната идеална част от процесния имот поради неспазване изискването на чл.33, ал.1 от Закона за собствеността, спазен е и преклузивния двумесечен срок по чл.33 от Закона за собствеността.

Не е спорно по делото, както бе посочено и по-горе, че първоначално ответницата В. В. Г. е дарила на ответника Ю. Г. Ц. 1/20 идеална част от процесния недвижим имот - нива в местността „Мансърво“ в землището на с. Лесново, Софийска област, за което е съставен нотариален акт за дарение

на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3991, дело № 360 от 27.05.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин, който имот е бил съсобствен между ищцата Т. А. и ответницата В. Г.. Не е спорно и обстоятелството, че още същия ден след сключване на договора за дарение, ответницата В. Г. е продала на ответника Ю. Г. Ц. останалата част от съсобствения си недвижим имот – представляващ 9/20 идеални части, за което е съставен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 14, том III, рег. № 3992, дело № 361 от 27.05.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин.

Спорно между страните по делото е дали процесния договор за дарение е валидна правна сделка и страда ли тя от сочените от ищцата пороци.

По предявения иск с правно основание чл.26, ал.1, предл.1 от ЗЗД за нищожност поради противоречие и заобикаляне със закона:

В случая ищцата твърди, че процесният договор за дарение противоречи и заобикаля закона, тъй като е в нарушение нормата на чл.33, ал.1 от Закона за собствеността, според която съсобственикът на недвижим имот може да продаде своята идеална част на трето лице, само ако преди това е предложил на другите съсобственици да купят неговата част при същите условия и никой от съсобствениците не е приел това предложение.

Тези доводи съдът намира за неоснователни, тъй като в конкретния казус, процесната норма на чл.33, ал.1 от Закона за собствеността, не може да намери приложение, доколкото се касае не за договор за продажба, а за договор за дарение при който не е налице възмездно разпореждане с притежаваната от съсобственика идеална част. За да е налице противоречие със закона следва да се установи несъобразяване с предписанията на императивни правни норми и дали сделката е сключена или съдържанието ѝ противоречи на тези правни норми.

С разпоредбата на чл.226, ал.3 от ЗЗД законодателят е предвидил, че дарението е нищожно не само ако противоречи на закона, но и когато единственият мотив за извършването му е противозаконен. Това значение, което е установено от закона досежно мотива на дарственото разпореждане не го превръща в основание на самия договор. Основанието на договора за дарение винаги е безвъзмездно даване на нещо от един субект на друг и именно тази цел на дарителя е елемент от договора за дарение и представлява

основанието за сключването му.

В случая несъмнено договора за дарение между В. В. Г. и Ю. Г. Ц. е сключен при наличието на основание, тъй като с него е извършено безвъзмездно прехвърляне на част от съсобствения на дарителката имот.

Относно мотива за извършване на дарственото разпореждане съдът взе предвид събраните по делото доказателства чрез разпит на свидетелите Стоян Цветков Цветков и Тони Цветанов Найденов, от които показания се установи, че много преди сключване на сделките ответницата В. В. Г. е била в изключително влошени отношения със своето семейство и не само, че не е имала тяхната житейска подкрепа за каквото и да било, но дори не е комуникирала с тях, не е искала да се вижда с тях и не ги е допускала и до имота в с. Лесново, където се установила да живее след настъпилия разрыв в отношенията с нейните най-близки хора – баща, сестра и майка. Тези показания на двамата свидетели се потвърждават и от показанията на свидетелката Бисерка Любомирова Х.скова – майка на ответницата В. Г., която също потвърждава, че В. не поддържала никакви контакти със сестра си Т., нито с баща си, единствено се съгласявала да се вижда със свидетелката в гр. София, но и нея не допускала в имота в с. Лесново. В подкрепа на тези показания са и представените по делото писмени доказателства Присъда по НОХД № 311/2020 г. по описа на РС Елин Пелин и мотиви към нея, установяващи, че бащата на В. В. Г. – Васил Г. Х.сков е осъден с влязла в сила присъда за закана с убийство спрямо дъщеря си В. В. Г., като блъскал с юмрук и ритал с крак входната врата на къщата ѝ в с. Лесново и крещял „Василено, мръсно, ще те убия! Ще те убия, гадино мръсна и това заканване би могло да възбуди основателен страх за осъществяването му у Г., като деянието е извършено в условията на домашно насилие, осъществено спрямо низходящ. В тази насока са и показанията на свидетеля Стоян Цветков, който също говори за влошени отношения на ответницата В. Г. със семейството ѝ, като заявява, че не му е известно В. да се вижда с баща си, тъй като имала страх от него.

Предвид тези установени по несъмнен начин изключително влошени отношения на ответницата В. Г. със семейството ѝ, очевидно е, че същата не можела да разчита по никакъв начин на своите близки за каквато и да било подкрепа, а получавала такава единствено от своя братовчед – свидетелят

Стоян Цветков Цветков, който по всякакъв начин ѝ помагал, включително и за ремонта на къщата в с. Лесново, където В. Г. се установила да живее, тъй като била в много окаяно състояние. От показанията на свидетелите Стоян Цветков и Тони Найденов се установява, че при тези ремонти на къщата, бащата на ответника Ю. Ц. и свидетелят Тони Найденов направили изолацията на къщата, обитавана от ответницата В. Г., поправили ѝ и покрива, като не ѝ взели средства за труда, който вложили, като сторили това по молба на свидетеля Цветков. И двамата свидетели сочат, че именно поради тази причина, след като решила да продава имота си, за да си набави средства за ремонт на къщата в която живее и за връщане на заеми към банки, ответницата В. В. Г. в знак на благодарност към починалия баща на ответника Ц., който приживе ѝ помогнал с ремонта на къщата ѝ, решила да дари първоначално част от имота си до размера на 1/20 идеална част на ответника Ц., а в последствие да му продаде останалата 9/20 идеална част, още повече, че цената за която се договори за продажбата на останалите части от имота, отговаряла на исканата от нея сума.

В този смисъл по делото се установи и наличието на мотив за извършеното дарствено разпореждане от ответницата В. Г.. Показанията на свидетелите Цветков и Найденов в тази насока по никакъв начин не бяха опровергнати в хода на проведеното съдебно дирене, поради което съдът ги кредитира като достоверни и безпротиворечиви, а твърденията на ответницата, че с договора за дарение се прикрива покупко-продажба или че сделката е сключена, за да се заобиколи разпоредбата на чл.33, ал.2 от ЗЗД останаха недоказани и неподкрепени от каквито и да било доказателства по делото. В този смисъл извършената в последствие продажба изключва приложението на чл.33, ал.2 от Закона за собствеността и не може да се приеме, че е налице противоречие или заобикаляне на закона, тъй като към момента на извършването ѝ, ответницата е продала своята съсобствена част от имота на лице, което вече е било съсобственик на имота /ответника Ц./ и не е имала задължението да уведомява и да предлага на своята сестра Т. А. да изкупи процесните 9/20 идеални части от съсобствеността.

По предявения иск с правно основание чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД за нищожност поради противоречие с добрите нрави:

За да се приеме, че е налице нищожност на един договор поради

противоречието му с добрите нрави, сделката следва да противоречи на установените нравствено-етични правила и морала в обществото. В законодателството няма разписани норми относно понятието добри нрави, а се касае за неписани и неконкретизирани правила, които са възприети в обществото като общи принципи, на чието нарушаване обаче, законодателят придава и правно значение, приравнявайки ги с нарушение на закона. В този смисъл нарушаването на добрите нрави включва нарушаването на всички основни правила и ценности, които правните субекти следва да спазват с цел зачитане на обществените отношения като цяло – такива са принципите на добросъвестност и справедливост при взаимоотношенията между правните субекти, които целят предотвратяване на несправедливо облагодетелстване на някоя от страните. Прието е в съдебната практика, че при липса на еквивалентност в насрещните престации при двустранните договори, може да се приеме, че е налице противоречие с добрите нрави, но доколкото те са предопределени и от свободата на страните по договора, която законодателят е дал на страните по един договор съгласно чл.9 от Закона за задълженията и договорите, то всеки един случай подлежи на самостоятелна преценка.

Ето защо когато следва да се прави извод за действителността на двустранните възмездни договори относно нарушаване на принципа за ненакърняване на добрите нрави, се изследва действителната воля на страните, защото нормата на чл.20 от Закона за задълженията и договорите изисква при тълкуване на договорите да се установи действителната обща воля на страните, формирана от всички техни уговорки.

Дарението обаче е едностранна сделка, чрез която едно лице увеличава своето имущество за сметка на друго лице – дарителя, чието имущество се намаляла и тези факти настъпват веднага при сключването на договора за дарение, тъй като основанието на договора за дарение винаги е да се даде нещо безвъзмездно и именно тази цел е елемент на договора за дарение. Както бе посочено и по-горе съгласно чл.226, ал.3 от Закона за задълженията и договорите, ако мотивът за сключване на договора за дарение е в противоречие със закона или добрите нрави, дарението е нищожно. Презумпцията на чл.26, ал.1, т.3 от Закона за задълженията и договорите обаче възлага доказателствената тежест на този, който твърди, че сделката е сключена в нарушение на добрите нрави, като докаже тези свои твърдения. Основанието както бе посочено е да се прехвърли собствеността върху

някаква вещ върху правен субект без насрещна престация. В този смисъл желанието на дарителя В. Г. да дари на надарения Ю. Ц. 1/20 идеална част от имота предмет на извършеното дарствено разпореждане е достатъчно основание за сключването на тази сделка, а ищцата, която твърди, че тя е сключена с мотиви противни на закона и добрите нрави, следва при условията на пълно и главно доказване да установи, че дарението на процесния имот като акт на щедрост е извършено с единствения мотив имуществото на ищцата да бъде увредено, поради което е извършено в противоречие с добрите нрави. Това твърдение на ищцата обаче не бе подкрепено с каквито и да било доказателства, като съдът в случая прецени наличните по делото доказателства, въз основа на които приема, че договора за дарение по никакъв начин не е увредил имуществото на ищцата. От съдържанието на самия договор за дарение обективиран в нотариален акт за дарение на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3991, дело 360/2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин също не може да се направи извод, че дарственият акт противоречи на добрите нрави, нито че е противозаконен или несъвместим с добрите нрави. Намаляването на дарителя с 1/20 идеална част от неговото имущество, както се установи от разпита на свидетелите по делото Стоян Цветков и Тони Найденов е във връзка с благодарността на дарителката към бащата на ответника Ю. Ц. по повод оказана ѝ от него помощ при ремонт на къщата, в която живеела. По делото не се събраха каквито и да било доказателства, които да сочат, че мотивът за извършване на дарението е единствено с цел да се увредят интересите на ищцата, следва да се приеме, че сключеният договор не накърнява по никакъв начин установените в обществото норми на поведение или общоприетия морал, още повече, че самата ищцата, както потвърдиха всички свидетели по делото от години не комуникира със своята сестра – ответницата В. Г. и по никакъв начин не ѝ е оказвала каквато и да е подкрепа в трудни за нея моменти от живота ѝ. Напротив, когато ответницата В. Г. според семейството ѝ започнала да затъва, както твърди свидетелката Х.скова, дъщеря ѝ Т., която била много коректен човек се отдръпнала от сестра си и започнали да се чуват само за рожденните дни и за Нова година, а после и това престанало.

Ищцата обосновава порока на договора като противоречие с морала и добрите нрави с твърдението, че съсобственикът В. Г. е извършила дарението

с единствена цел да избегне задължението по чл.33, ал.1 от Закона за собствеността и осуетяване правото на съсобственика за изкупуване на имота. Възможността обаче съсобственик да дари малка част от притежаваната от него идеална част от имота е позволена от нормата на чл.9 от Закона за задълженията и договорите, който дава свобода на страните по двустранните договори да договарят сключването на договора, по начин по който те самите желаят и не може да се приеме, че с даряването на тази малка идеална част е налице накърняване на добрите нрави.

В този смисъл не може да се приеме, че са налице основания за обявяване нищожността на договора за дарение като накърняващ добрите нрави на основание чл.26, ал.1, пр.3 вр. чл.226, ал.2 от ЗЗД и искът подлежи на отхвърляне като неоснователен.

По предявения иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.4 от ЗЗД за нищожност поради липса на основание:

В нормата на чл.26, ал.2, предл.4 от ЗЗД законодателят е предвидил нищожност на договора при който липсва основание за сключването му. Както бе посочено неколkokратно и по-горе основанието при договора за дарение е дарственото намерение на самия дарител. Основанието на дарението е да се прехвърли собствеността върху определена вещ, без за това да се дължи насрещна престация на дарителя. Мотивът в този случай не е елемент от състава на сделката. В случая реализираното намерение на дарителя В. Г. да дари на надарения Ю. Ц. 1/20 идеална част от собствения си недвижим имот е достатъчно основание за сключване на сделката, а ищцата, която твърди, че сделката е сключена без основание с мотиви, противоречащи на закона и добрите нрави, следва да докаже тези обстоятелства по безспорен и категоричен начин. Ищцата не установи и не доказва в настоящото производство липсата на дарствено намерение от страна на дарителя.

По предявения иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.5 от ЗЗД за нищожност поради привидност и симулация, прикриваща покупко-продажба:

За да се приеме, че е налице привидност на един договор, следва да се установи, че страните по него не са имали волята да бъдат обвързани с този договор и са целяли създаването на привидни правни последици, които те не са желали да настъпят, като симулацията е абсолютна. В случаите, когато страните са имали воля да бъдат обвързани с договора по начин, различен от

посочения в съглашението, се касае за относителна симулация на сключената сделка. И в двата случая обаче се касае за нищожна сделка по смисъла на закона. Ищцата в настоящото производство претендира симулативност на сделката с твърдения, че сключеният договор за дарение прикрива продажба, като в цената на последващата сделка за покупко-продажба е включена и стойността на дарената $1/20$ идеална част от имота.

Тези твърдения съдът намира за неоснователни и недоказани. С Тълкувателно решение № 5/2012 г. на ОСГК на ВКС е прието, че няма заобикаляне на закона, когато с договор за дарение се отчужди идеална част от частта на дарителя в съсобствен имот в полза на трето за съсобствеността лице и останалата идеална част е прехвърлена в следствие с договор за покупко-продажба на същото лице, без частта на дарителя да е предложена за изкупуване на първоначалните съсобственици съгласно чл.33, ал.1 от Закона за собствеността.

От изслушаната по делото съдебно-оценителна експертиза се установява, че пазарната стойност на процесните $9/20$ идеални части от имота възлиза 39 000.00 лева изчислена съгласно Наредба за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи, приета с постановление № 118 от 26.05.1998 г. на МС.

По искане на ищцовата страна бе изслушана и допълнителна съдебно-оценителна експертиза, при която вещото лице следваше да проучи в Агенция по вписванията идентични сделки, като въз основа на заключението по допълнителната експертиза вещото лице прави извод, че пазарната стойност на $9/20$ идеални части от процесния недвижим имот в местност „Мансърво“ в землището на с. Лесново възлиза на 45 700.00 лева изчислена на база изповядани подобни сделки в Агенция по вписванията.

Съдът кредитира заключенията на изготвените експертизи от вещото лице, като намира същите за обосновани, поради което им дава вяра.

Видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 14, том III, рег. № 3992, дело № 361/2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин, процесният недвижим имот $9/20$ идеални части е продаден за сумата от 40 000.00 лева, която сума е преведена и получена от продавача Ю. Ц. по банков път по сметка на В. В. Г. открита в „ЮроБанк България“ АД. Видно е, че продажната цена на имота е почти

идентична с пазарната стойност на имота за процесния имот, която може да варира между сумата от 39000.00 лева и 47 500.00 лева, предвид изготвените по делото експертизи, още повече, че както вещото лице е посочило в експертизите си, имота има излаз на пътя гр. Елин Пелин – с. Лесново има голямо лице и е със сериозен инвестиционен потенциал, при промяна на предназначението му, поради което подобни имоти се реализират в много широк диапазон от 3.00 лева до 20.00 лева за квадратен метър. Изложеното сочи, че от сключеният договор за покупко-продажба по никакъв начин, не може да се направи обоснован извод, че със същия е заплатена и стойността на продадената 1/20 идеална част от имота, доколкото подобни заключения не се подкрепят от доказателствения материал по делото, поради което остават само в сферата на разсъжденията. Обстоятелството, че процесният имот има данъчна оценка, която е много по-ниска от продажната цена също не може да доведе автоматично до извод, че в продажната цена е включено заплащане и на частта от имота предмет на дарението, тъй като общоизвестно е, че данъчната стойност на недвижимите имоти, /особено земеделските/ обикновено е в пъти по-ниска от пазарната стойност, което по делото се установява и от приложените към експертизата не малък брой нотариални актове, а продажбата на имот на стойност по-висока от стойността определена в данъчната оценка, не прави една сделка незаконосъобразна.

Извършването на акт на дарение на част от съсобствен имот в полза на лице, което не е съсобственик, не е нарушение на закона, както и в случаите, когато това лице впоследствие придобие по силата на договор за покупко-продажба и останалата част от недвижимия имот, за което също липсва законова забрана за подобни сделки. Ето защо с осъщественото дарение и последващата продажба, целеният резултат не е забранен или непозволен и не може да обоснове автоматично извод за нищожност на сключения договор. А доказателства в обратен смисъл в настоящото производство не бяха ангажирани.

Представеният от ищцата нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 72, том III, рег. № 4439, дело № 414 от 14.06.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин, от който се установява, че ответницата В. В. Г. е продала други свои недвижими имоти на цена, близка до данъчната оценка на имотите, също не може да доведе до извод за симулативност на договора за дарение предмет на настоящото дело,

тъй като каква е била волята на страните по този договор и защо са определили този размер на продажната цена е тяхна лична воля, която не е предмет на изследване в настоящото производство. От всичко изложено следва извод, че процесният договор за дарение на е симулативен, прикриващ покупко-продажба, поради което и този иска се явява неоснователен и подлежи на отхвърляне.

По предявения иск с правно основание чл.27, ал.5 от ЗЗД за недействителност на сключения договор за дарение, поради заплашване или измама:

В нормата на чл.27 от Закона за задълженията и договорите е регламентирано въздействието върху волята на даден правен субект от външни факти, чрез упражняван физически, психически натиск или измама, които законодателят приема като основание за унищожаемост на договора, ако се установи, че едната от страните е била принудена от другата страна или трето за сделката лице да сключи договора въз основа на възбуждане на основателен страх от засягане на свои лични или имуществени интереси или пък на негови близки. При заплашването и измамата могат да се използват всякакви средства за психическа или физическа принуда, които принуждават лицето по сделката да изрази воля, противна на неговата. За да се установи налице ли е някое от основанията на чл.27 от Закона за задълженията и договорите към лице, страна по дадена сделка, следва да се установи, дали това лице би сключило конкретната сделка, ако заплахата или измамата не са били налице. Ищцата по делото мотивира твърденията си с факта, че ответникът Ю. Ц. – страна по договорите за дарение и продажба е криминално проявен, което предполага висока вероятност сделките да са сключени при заплахата, насилие или измама, с цел определяне по-висока продажна цена на имота за изпиране на пари от страна на ответника Ю. Ц.. В случая по делото не се ангажираха доказателства, от които да потвърдят твърденията изложени в исковата молба чрез установяване на някои от пороците предвидени в нормата на чл.27 от Закона за задълженията и договорите. Свидетелката Бисерка Любомирова Х.скова заявява, че не ѝ е известно дъщеря ѝ В. Г. да има приятел на име Ю. Ц. и не депозира показания в насока, уличаващи ответника Ц. в упражняване на заплахата, насилие или измама спрямо Г. от негова страна, с цел да продаде именно на него

процесния имот и то на тази цена. Напротив в показанията си свидетелката също сочи, че процесният имот е дарен на двете ѝ дъщери, които получили по 10 декара от техните баба, баща и чичо им с цел да бъдат подсигурени, тъй като тези земи са скъпи и с тях човек може да си осигури живота. От друга страна свидетелите Цветков и Найденов са категорични, че към момента на сключване на сделките ответницата В. Г. е имала волята и желанието да продаде имота си, са цел да си набави средства за ремонт на жилището, което обитава, което било единствено за нея, но в много окаяно състояние, а също и да върне значителна сума на банка, към която имала заем, поради което сама помолила братовчедата си Цветков да ѝ съдейства за продажба на имота. Свидетелите говорят, че при проведена среща с купувача Ю. Ц. страните се съгласили и постигнали съгласие по отношение на продажната цена, а в деня на сделките, В. Г. била в напълно нормално физическо и психическо състояние, като бързала след като мине сделката веднага да отиде в банката и да погаси задълженията си. В този смисъл по делото липсват каквито и да било доказателства, които дори косвено да сочат, че сделките предмет на настоящите иски са сключени от ответницата В. Г. поради упражнен спрямо нея натиск чрез заплахата, насилие или измама. Съдът кредитира показанията на свидетелите, тъй като същите са съдействали на В. Г. за сключване на тези сделки и имат преки впечатления от нейното поведение, както преди, така и по време на сключване на сделките, доколкото са присъствали и придружавали ответницата Г. до нотариуса в деня на сделката. Свидетелят Найденов сочи, че забелязал в деня на сделката отначало леко притеснение у В. докато стояли 15-20 минути пред сградата на нотариуса и чакали да се подготвят документите, но в последствие, то преминало, В. се отпуснала и всичко минало нормално, като по време на сделката тя била спокойна и абсолютно адекватна. Липсват каквито и да било доказателства, които да установят каквито и да било страхови представи у ответницата Г. от заплахата или насилие, или някаква форма на измама не само от ответника Ю. Ц., а и от което и да било друго трето на сделката лице, което да е формирало у нея воля за сключване на сделките без същата да е желала този резултат.

Следва да се отбележи и факта, че нотариалните актове са сключени в определената от закона форма и като официален свидетелстващ документ се ползват с материална доказателствена сила за удостоверените в него факти, които са осъществени пред нотариуса. А именно, че страните лично са се

явили в деня на сделката, съдържанието по сключените договори им е прочетено, след което същите са изразили личната си воля, че са съгласни с прочетеното съдържание на нотариалния акт. Видно от нотариалния акт за дарение на недвижим имот № 12, том III, рег. № 3991, дело 360 от 2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС Елин Пелин е, че в същия е записано, че участниците по сделката след като са запознати със съдържанието на договора разбират правните последици от нещата, желаят тяхното настъпване и декларират, че сделката не е симулативна, привидна или прикрита и разбират смисъла и значението на акта, който извършват, а също и че не действат при крайна нужда, че условията по сделката не са явно неизгодни за тях, че са се явили в кантората по тяхно собствено желание, без чужда принуда - физическа или психическа. Посочено е също, че нотариуса след като се е уверил, че страните са без видими признаци за психическо заболяване са заявили, че не страдат от такива, не са употребявали и нямат видими признаци да са употребили алкохол, лекарствени средства и/или наркотични вещества, водещи до неразбиране на значението на действията си и способност за правилна ориентация в обстановката, поради което е одобрил представения на страните нотариален акт, а страните още веднъж са заявили, че разбират правните последици на сделката и желаят тяхното настъпване. Видно е също, че нотариалният акт е подписан от страните чрез изписване на трите им имена и полагане на подпис, като и в двата нотариални акта прави впечатление, че почеркът на ответницата В. В. Г. е изписан по нормален начин, без видими индиции, които да сочат, че същата към момента на сделките е била неадекватна или силно притеснена от някакви фактори.

Неоснователни са и твърденията на ищцата, че сделката за покупко-продажба е сключена чрез упражняване над продавача Г. от страна на купувача Ц. някакво въздействие с цел посочване на по-висока цена с цел да бъдат изпрани пари придобити от престъпна дейност от страна на купувача, тъй като доказателства в тази насока не бяха ангажирани. Напротив по делото е представено постановление на Софийска окръжна прокуратура по пр.пр. № 482/2023 г., по повод извършена проверка относно реално получена сума от 40 000.00 лева от страна на В. Г. от продажбата на 9/20 идеални части от съсобствения недвижим имот и дали сумата платена от Ц. има легален произход с оглед обремененото му съдебно минало. В обстоятелствената част на постановлението са изложени факти и обстоятелства, които са

идентични със събраните в настоящото производство, а именно, че В. и Ю. се срещнали два месеца преди сделката, за което им съдействал брокер и се договорили първо да бъде извършено дарение, а след това покупко-продажба на имота, като продажната цена на 9/20 идеални части от имота била 40 000.00 лева. В хода на проверката В. Г. потвърдила, че е получила процесната сума от продажбата по банкова сметка, а Ю. Ц. заявил, че сумата от 40 000 лева получил като наследство от своя баща, които обстоятелства са установени чрез изискана информация от „УниКредит Булбанк“ АД и справка от „Оушън геймс“ които потвърдили твърденията на Ц., че е получил сумата от 40 000.00 лева като наследство от своя баща, който се осигурявал преди смъртта си във връзка със заеманата от него длъжност „ръководител звено“. С оглед установените по преписката факти е отказано образуването на досъдебно производство, доколкото не са констатирани данни за извършено престъпление от общ характер и противозаконен произход на средствата, които Ц. е използвал за заплащане продажната цена на процесния имот.

Съдът не кредитира представените по делото от ищцовата страна материали съдържащи информация, уличаваща ответникът Юлиан Г. Ц. в извършване на престъпления, доколкото, за да се приеме, че едно лице е извършило престъпление. спрямо него следва да е налице влязъл в сила съдебен акт, каквито доказателства по делото не бяха представени, но дори и да бяха налични подобни доказателства, с оглед изложеното по горе, същите биха били неотносими към предмета на настоящия спор.

Предвид изложеното, искът за недействителност под формата на унищожаемост на договора за дарение и договора за продажба се явява неоснователен тъй като по делото не се установиха безспорни и несъмнени доказателства, които да опровергават удостоверените от нотариуса факти.

Относно възражението на ответника Ю. Ц. за погасяване на исковете по давност, следва да се отбележи, че правото да се иска обявяване на унищожаемост на договорите се погасява с тригодишна давност, която започва да тече от деня, в който лицето е навършило пълнолетие, запрещението е било вдигнато, грешката или измамата са били открити или заплашването е престанало, а във всички останали случай давността започва да тече от сключването на договора. В този смисъл по отношение и на двата договора не е настъпила погасителна давност за предявяване на исковете,

доколкото и двете сделки са сключени на 27.05.2022 г., а искът е предявен на 26.07.2022 г..

Предвид извода за неоснователност на предявените искове, неоснователен се явява и иска с правно основание чл.33, ал.2 от Закона за собствеността за изкупуване дела на разпоредилия се съсобственик В. Г. от страна на ищеца по делото Т. А..

С оглед изхода на спора в полза на ответника Юлиян Ц., следва да бъдат присъдени на основание чл.78, ал.3 от ГПК сторените разноски – 2000.00 лева представляващи адвокатско възнаграждение, което съдът намира за съразмерно съобразно фактическата и правна сложност на делото – предявени са множество обективно съединени искове, делото е протекло в общо четири открити съдебни заседания, в които пълномощникът на ответника Ц. се е явявал лично, изслушани са свидетели и две съдебно-оценителни експертизи.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Т. В. А., ЕГН ***** чрез пълномощникът ѝ адв.К. – САК със съдебен адрес гр. София, ул. „Свети Седмочисленици“, № 19 Адвокатско дружество „Григоров и съдружници“ срещу ответниците В. В. Г., ЕГН ***** от с.Лесново, Софийска област, ул. „Първа“ № 1 и Ю. Г. Ц., ЕГН ***** от гр.София, ул. „Есперанто“ № 4А искове с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 и пр.3, чл.26, ал.2, пр.3 и пр.5 от ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за дарение обективиран в нотариален акт за дарение на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3991, дело № 360 от 27.05.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие Районен съд Елин Пелин поради противоречие със закона и добрите нрави, поради сключването му без основание и като симулативен прикриващ покупко-продажба, както и иска по чл.27 от ЗЗД за прогласяване унищожяемостта на договори обективирани в нотариален акт за дарение на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3991, дело № 360 от 27.05.2022 г. по описа на нотариус Любомир Х.в с район на действие Районен съд Елин Пелин и нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот № 14, том III, рег. № 3992, дело № 361/2022 г. на нотариус Любомир Х.в с район на действие РС

Елин, като сключени поради заплаха и измама, както и иска по чл.33, ал.2 от Закона за собствеността.

ОСЪЖДА Т. В. А., ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на Ю. Г. Ц., ЕГН ***** от гр.София, ул. „Есперанто“ № 4А сумата от 2000.00 лева /две хиляди лева/ сторени по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване от страните в двуседмичен срок от съобщаването му с въззивна жалба пред Софийски окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Елин Пелин: _____