

РЕШЕНИЕ

№ 13234

гр. С., 27.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 56 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Н. Д. С. М.

при участието на секретаря П. Н. Н.
като разгледа докладваното от Н. Д. С. М. Гражданско дело № 20221110124036 по описа за 2022 година

Производството е за съдебна делба в първа фаза - по допускането ѝ.

Образувано е по искова молба от М. З. Е. срещу К. Х. Х., с която е предявен иск с правно основание чл. 34 ЗС.

Ищцата твърди, че с ответника са съсобственици при равни квоти на апартамент № 81, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.***.***, находящ се в гр. С., ж.к. „Х. Д.“ в жилищна сграда – блок № 140, вх. Г, трети етаж, състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 88,43 кв.м., при съсед: стълбище, ул. „Б. В.“, Д. Г. П. и двор, ведно с избено помещение № 9, при съсед: коридор, Д. Г. П. и М. Ц. Й., ведно с 5,155 % идеални части от правото на собственост върху общите части на жилищната сграда и идеалните части от правото на строеж върху държавна земя,. Същият бил закупен от тях по време на брака им, прекратен с развод, считано от 12.06.2020 г. Поради това иска трансформираната от бездялова в обикновена съсобственост при квоти $\frac{1}{2}$ да бъде прекратена, като се допусне делба на процесния имот.

Ответникът в депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК отговор на исковата молба излага становище за допустимост и основателност на иска и се иска допускането на делба, но при различни квоти, като се оспорва презумпцията за съвместен принос. Ответникът релевира възражение с правно основание чл. 23 СК за частична трансформация на лично имущество, като навежда довод за симулативност на сделката за покупко-продажба в частта относно вписаната в нотариалния акт цена, сочейки, че действителната такава е **57 500 евро** (с легова равностойност 112 374 лв.). Твърди, че е заплатил с лични средства, дарени от родителите му сума в общ размер от **52 374 лв.**, както следва: при сключване на предварителен договор сумата от **5000 евро** (с легова равностойност 9 799,15 лв.) и **2500 лв.**, а в деня на изповядване на сделката – още **20 500 евро** (с легова равностойност 40 094,51 лв.). Сочи, че останалата част от действителната продажна цена, която разлика възлиза на **60 000 лв.**, е заплатена чрез

банков кредит, като последният също е изцяло заплатен с лични средства на ответника, отново дарени от родителите му. Предвид изложеното иска да се допусне делба при квоти 30 000/112374 идеални части за М. З. Е. и 82374/112 374 идеални части за К. Х. Х..

Съдът, като взе предвид доводите и възраженията на страните, и събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, установи от фактическа страна следното:

От приложения по делото Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 66, том I, рег. № 1471, дело № 63 от 2007 г. от 20.03.2007 г. на нотариус Д. Ж., № 101 в НК, вписан в СВ – гр. С. като акт № 107, том XXXIII, № 9682/2007 г. се установява, че на 20.03.2007 г. К. Х. Х. е закупил от „Ф.“ АД **апартамент № 81**, находящ се в гр. С., ж.к. „Х. Д.“ в жилищна сграда – блок № 140, вх. Г, трети етаж, състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 88,43 кв.м., при съсед: стълбище, ул. „Б. В.“, Д. Г. П. и двор, **ведно с избено помещение № 9**, при съсед: коридор, Д. Г. П. и М. Ц. Й., ведно с 5,155 % идеални части от правото на собственост върху общите части на жилищната сграда и идеалните части от правото на строеж върху държавна земя.

В нотариалния акт като продажна цена на сделката е посочена сумата от 50 000 лв., платима в седмодневен срок от вписване на договорна ипотека върху имота в полза на „Първа инвестиционна банка“ АД

От представената схема № 15-104875-02.02.2022 г., издадена от СГКК – гр. С., се установява, че процесният апартамент представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.***.***, с адрес на имота гр. С., район П., бл. 140, вх. Г, ет. 3, ап. 81, намиращ се на трети етаж в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.606.***.3, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.606.***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, нива на обекта: 1, посочена в документа площ 88,43 кв.м., с прилежащи части: избено помещение № 9, 5,155 % идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.606.***.3.80, под обекта: 68134.606.***.3.78, над обекта: 68134.606.***.3.84.

Страните по делото не спорят, че към момента на закупуване на процесния имот същите са били в граждански брак, както и че същият е прекратен с влязло в сила Решение № 70 от 12.06.2020 г. на РС- Мадан по гр. д. № 16/2020 г.

По делото е приобщена обемна съвкупност от писмени доказателства във връзка с установяване на спорния по делото факт относно частична симулация на сделката по отношение на посочената в нотариалния акт цена за придобиването му и за доказване на наведеното възражение за частична трансформация.

От приложен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.02.2007 г., сключен между „Ф.“ АД като продавач, и К. Х. Х., като купувач (л. 38 и сл.), се установява, че първоначално е договорена продажна цена по отношение на процесния апартамент в размер на 57 500 евро, от която 5000 евро се заплаща като задатък /капаро/ към момента на сключване на договора, а останалата част от продажната цена – 52 500 евро, ще бъде заплатена с лични средства в деня на нотариалната сделка и с кредитни средства, отпуснати на купувача.

Посочената в предварителния договор продажна цена съответства на тази, посочена в договор за посредничество при покупка на недвижим имот от 16.02.2007 г., сключен между К. Х. и „Орбита – недвижими имоти“ ООД (л. 40).

По делото е приложена разписка (л. 41), според която С. И. Б., като изпълнителен директор на „Ф.“ АД, сочи да е получил на 20.03.2007 г. от К. Х. сумата от 20 500 евро и 2500 лв. Върху разписката има положен подпис на лицето, посочено като неин издател, поради което същата се ползва с формална доказателствена сила, както и печат на дружеството.

Представена е още сметка по чл. 89 от Закона за нотариусите с посочен удостоверяван материален интерес – съответно 60 000 лв., за който съдът намира да е относим към изповядване на сделката за договорна ипотека, и 50 000 лв., относим към договора за продажба на имота.

Приложен е договор № 68КР-АА-0***/13.03.2007 г. (л. 43 и сл.), по силата на който „Първа инвестиционна банка“ АД предоставя на К. Х. Х. кредит при условията на овърдрафт по разплащателната сметка при максимално допустим размер от 60 000 лева за закупуване и ремонт на апартамент № 81, находящ се в гр. С., ж.к. „Х. Д.“, бл. 140, вх. Г, ет. 3. Не се спори, че кредитът е усвоен, като се установява, че сумата в размер на 60 000 лв. е преведена от К. Х. Х. по сметка на С. И. Б. видно от преводно нареждане (л. 56). Във връзка с отпуснатия кредит е учредена договорна ипотека върху процесния имот, което се установява от приложения по делото Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 67, том I, № 1472, дело № 64/2007 г. от 20.02.2007 г. на нотариус Д. Ж., № 101 в НК, вписан в СВ – гр. С. като акт № 163, том XII, дело № 9683/2007 г. (л. 54-55).

Приложени са по делото също така два броя договори за дарение (л. 57 и 58). Съгласно първия от тях, сключен на 23.04.2006 г. в гр. А., Й. И.а Х.а дарява на К. Х. Х. сумата от 20 000 евро. Съгласно втория договор, съставен на 12.02.2007 г. в гр. Р., Х. Х. Х. дарява на К. Х. Х. сумата от 14 000 лв.

От приложено по делото удостоверение за раждане на К. Х. Х. (л. 59) се установява, че Й. И.а Х.а и Х. Х. Х. са негови родители.

По делото е изготвена комплексна съдебно-техническа и графологическа експертиза, според която не може да се установи дали времето на съставяне на договорите за дарение съответства на посочените в тях дати на изготвяне.

Приложени са по делото Определение № 155/07.06.2022 г. по ч.гр.д. № 135/2022 г. по описа на РС – Мадан, и Определение № 163/13.06.2022 г. на РС – Мадан, постановени по ч.гр.д. № 135/2022 г. по описа на РС – Мадан, постановени в производства по реда на чл. 410 ГПК, иницирано по повод вземания, претендирани от К. Х. срещу М. Е. във връзка със задължения по чл. 30, ал. 3 ЗС. Същите интересуват настоящия процес, доколкото в тях се възпроизвеждат изявленията на страните за притежаваните от тях квоти в съсобствеността, а именно – по ½ ид.ч. От тях обаче, както и от останалите приложени писмени доказателства, вкл. разписки за плащане на суми във връзка с друг имуществен спор между страните, не се установяват пряко релевантни по делото факти.

Представените по делото предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.02.2007 г., сключен между „Ф.“ АД като продавач, и К. Х. Х., като купувач (л. 38 и сл.), както и разписка от С. И. Б. за получаване на суми от К. Х. (л. 41) съставляват начало на писменото доказателство по смисъла на чл. 165, ал. 2 ГПК, обосноваващо допустимост на гласните доказателства за установяване на твърдението за привидност на сделката за покупко-продажба на процесния апартамент в частта относно посочената в нотариалния акт цена. Ето защо за изясняване на спорния въпрос относно цената, както и за доказване на влягане на лични средства за

закупуването му с цел обосноваване на възражението за частична трансформация на лично имущество, по делото са изслушани свидетелски показания.

Според показанията на св. Л. Е., съпруга на брата на ищцата, тя знае, че закупуването на апартамента в гр. С. е станало с лични средства и кредит. Твърди, че ищцата и ответникът са спестявали и закупуването на апартамент било обща тяхна мечта.

От показанията на св. Емилов, брат на ищцата, също се установява той да знае апартаментът да е закупен със средства от кредит, като не помни каква е била сумата.

Според показанията на доведения от ответника св. В. Б., бивш семеен приятел, към момента поддържащ отношения с ответника, се установява, че знае за закупуването на апартамент в гр. С., като твърди покупката да се е случила някъде около средата на месец февруари 2007 г. Твърди, че ответникът К. го помолил да закара стока от гр. С. до магазина на ответника в гр. Р.. Тъй като станало късно, свидетелят останал да спи в дома на М. и К. в гр. Р.. На следващата сутрин бащата на К. – Х. – извадил пари и ги дал на К. да си купи апартамент. Парите били около 14 000 – 15 000 лв. Подписали нещо, но не видял какво. Някъде около месец след това К. се обадил по телефона на свидетеля и му казал, че носи голяма сума пари за закупуване на апартамента и го помолил да спи при него в ж.к. „Л.“. Вечерта К. бил много притеснен и започнали двамата да броят парите в чантата. По спомен на свидетеля там имало 1000 или 2000 лв. и още около 20 000 евро. К. му казал още, че апартаментът струва около 60 000 евро, като парите, които носи, са от майка му и баща му, а за останалата част ще изтегли кредит. Свидателят придружил К. до нотариуса, тъй като последният не познавал С. и го било страх да иде сам, като докато мине сделката, чакал в коридора с чантата с парите. Казва още, че бил извън кантората, а като го извикали, подал парите. Няколко дни по-късно К. му се обадил, бил много щастлив и споделил, че има предварителен договор за апартамента.

Съдът не кредитира показанията на този свидетел в частта относно възпроизвеждане на факти около предаване на сума от бащата на ответника в полза на ответника и заплащане с тази сума на част от цената на закупения апартамент. Кредитира обаче показанията му в частта, в която твърди да знае част от цената на апартамента да е закупена с предадена в брой сума от 20 000 евро и 2000 лв., доколкото същите кореспондират с приложена по делото разписка (л. 41), в която се сочи, че С. Б. е получил сумата от 20 500 евро и 2500 лв. от К. Х.. От друга страна обаче в голямата си част съдът намира показанията на св. Ботев за недостоверни, доколкото в съдържателната си част същите са вътрешно противоречиви. Така например в началото свидетелят сочи, че апартаментът е закупен около средата на м. февруари 2007 г., а малко по-късно – че около месец след това (средата на м.март 2007 г.) К. му се обадил да му каже, че носи голяма сума пари за закупуване на апартамента и го помолил да спи при него в гр. С., а няколко дни по-късно К. отново му се обадил да му сподели, че има предварителен договор за апартамента. От така дадените показания не се установява свидетелят да е наясно с приблизителното време по отношение на месеца, в който се е състояла продажбата, като първо сочи, че това е била около средата на м. февруари, а по-късно – че около края на м. март е сключен предварителен договор. Констатира се противоречие и объркване и по отношение на обстоятелството къде свидетелят е изчаквал при сключване на сделката, като на едно място сочи, че е бил в коридора, а не в стаята, а на друго – че е бил извън кантората отвън. Последното обстоятелство не е пряко свързано с установяване на факти от предмета на доказване, но възможността за възпроизвеждане на обстоятелства от визираната категория има

значение на способ за проверка на достоверността на показанията. В тази връзка прави впечатление, че свидетелят не може да посочи с яснота и конкретност къде е изчаквал, но помни други елементи от събитие от 2007 г. (преди 16 години спрямо момента на разпита) – а именно какви суми са били броени пред него. На следващо място се констатира противоречие в показанията на този свидетел и с част от приобщените по делото писмени доказателства – свидетелят сочи, че около средата на март е придружил К. при нотариуса, а няколко дни по-късно К. е споделил, че има предварителен договор. На първо място, по делото се установи, че предварителният договор е сключен на 16.02.2007 г., а окончателният такъв – на 20.03.2007 г. Не съответства на материалите по делото изявлението на свидетеля, че няколко дни след сделката при нотариуса К. се е похвалил, че има предварителен договор, като дори самото прехвърляне на собствеността се е състояло на 20.03.2007 г., когато е логично К. да сподели за това със свидетеля, който твърди да е присъствал пред кантората при сделката. Единствено отпускането на кредита и превеждане на сумата се случва след тази дата, но както бе посочено, това няма отношение към момента на прехвърляне на собствеността. На следващо място, веднъж свидетелят твърди, че парите в чантата били дадени на К. от родителите му, а после – че не знае кой е дал парите. Не на последно място, прави впечатление още, че на контролните въпроси относно вида на стоката, която свидетелят е превозвал от кв. Илиянци в гр. С. до магазина на ответника в гр. Р., както и за естеството на продаваните от К. вещи изобщо, свидетелят не може да отговори ясно. По убеждение на настоящия състав не е убедително изявление, че свидетелят няма идея каква стока е провозил до магазина, дори с посочване по-общо на вида на същата, а дори и това, че не се е поинтересувал какво ще транспортира с автомобила си, но от друга страна, че пред него е доверявано предаване на определени парични суми, стойността на които свидетелят твърди да си спомня. Констатираните противоречия и обърквания сочат на притеснението на свидетеля при излагане на показанията. Последното само по себе си не е достатъчно да разколебае достоверността им, но в съвкупност с анализиранияте несъответствия прави същите неубедителни и създава именно впечатление, че същите не възпроизвеждат правдиво факти от обективната действителност.

Според показанията на св. Й. Х., брат на ответника, през 2006 г. около Великденските празници той и брат му били поканени на гости при майка им в А., където тя работела. Там една вечер тя предала на К. сумата от 20 000 евро като дарение с предназначение за закупуване на жилище, за което подписали документ. Майка му искала апартаментът да е на името на К., защото в този период той и съпругата му не били в добри отношения. Соци още, че през 2006 г. М. била бременна, после гледала децата е работела в семейния магазин. Свидателят твърди, че помни годината на събитието, защото през тази година се родила племенницата му. Твърди още, че знае баща му да е давал пари на К., като му е дал 10- 15 000 лв., които К. вложил в жилище в гр. С., ж.к. „Х. Д.“. Свидателят твърди още, че когато майка им дала на К. пари, казала, че ще даде и на Й. за ремонт на къщата. Свидателят сочи, че майка им му е превеждала пари по банков път, включително за празници, но не са подписвали договор за дарение.

Съдът не кредитира показанията и на този свидетел в частта относно влягане на дарени на ответника суми за закупуване на процесния имот. От една страна отчита близката му родствена връзка с ответника (негов брат), която налага преценката на достоверността им да бъде съобразена като такива на евентуално заинтересовано от изхода на спора лице съгласно чл. 172 ГПК. В същите обаче се съдържа и житейско

логическо противоречие, изразяващо се в твърдението, че през 2006 г., когато ищцата е била бременна и е родила второто дете, е била в дотолкова влошени отношения със съпруга си, че майка му да иска да дари лично на него пари за закупуване на жилище, като същевременно страните по делото са били семейство до 2020 г. Прави впечатление също, че за дарението от майката на ответника и свидетеля в полза на К. е съставен писмен договор, като свидетелят сочи, че е обещала и на него да даде пари за ремонт на къщата. Впоследствие обаче свидетелят отговора уклончиво на въпроса дали са му давани пари на него и за какво, като нито сочи сума на значителна стойност (или изобщо на някаква определена стойност), нито сочи период на предаването на пари, нито целево предназначение на същите. При тези отговори за съда се формира убеждение, че родителите на К. и Й. са предавали пари на Й., но за тях не е доказано да са различни от обичайни дарения. За същите се установява също, че не е съставян нарочен писмен акт, както за дарението в полза на ответника. Евентуално различно отношение към децата нито е житейски изключено и невъзможно, като за него поначало могат да съществуват и конкретни съображение – например от порядъка на тези, които свидетелят излага – писмен документ да се съставя с цел доказване при съобразяване на влошени семейни отношения. В конкретния случай обаче предвид констатираните противоречия, това обстоятелство се отразява като такова разколебаващо доказателствената сила на показанията на св. Й. Х..

По делото е разпитан и св. С. Б., изпълнителен директор на дружеството, от което е закупен процесният апартамент. Същият твърди, че не помни да е имало промяна в продажната цена между момента на сключване на предварителния договор и окончателния такъв, както и че не помни да са му плащани пари в брой при сключване на сделката. По отношение на разписката за предаване на суми, приложена на л. 41, твърди, че положеният подпис прилича на неговия, но е малко по-различен. Твърди още, че цената, посочена в нотариалния акт, вероятно е тази, получена от дружеството продавач като продажна цена. Съдът кредитира показанията на този свидетел, но доколкото той не възпроизвежда конкретни факти интересувачи процеса, тъй като не си спомня, същите не служат за обосноваване с категоричност на един или друг извод от фактическите констатации на съда, като за установяване на фактите, за които е разпитан този свидетел, по-достоверна основа представляват представените по делото писмени доказателства.

При така установените фактически обстоятелства по делото, съдът приема от правна страна следното:

Решението по допускане на делбата има установително действие относно лицата, имотите и частите на всеки от съделителите. Това налага във фазата по допускане на делбата да бъде установено правото на собственост по отношение на всеки от съделителите върху имота, чиято делба се иска да бъде допусната по съдебен ред, и частите на всеки от тях в имуществената общност. За да се уважи искът за делба, като се допусне ликвидирането на възникналата съсобственост, следва да са налице следните материални и процесуални предпоставки: 1) страните да са носители на съответна идеална част от правото на собственост върху включените в делбената маса вещи; 2) предметът на делбата да бъде годен обект на правото на собственост и на делба и 3) в производството по делба да участват като страни всички съсобственици, тъй като допускането и извършването на делбата без участието в процеса на всички съсобственици ще бъде нищожно – арг. чл. 75, ал. 2 ЗН. Установяването на горните предпоставки е разпределено в доказателствена тежест на ищеца съобразно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК.

От приложените по делото писмени доказателства се установява, че процесният

имот е закупен по време на брака на страните по делото, поради което на основание чл. 19, ал. 1 СК /1985 г./ същият е придобит в режим на съпружеска имуществена общност.

Спорните по настоящото дело въпроси от фактическа страна касаят действителната продажна цена на имота и произхода на вложените средства, като отговорът на същите обуславя и правния извод относно доказаност на възражението за частична трансформация на лично имущество и квотите, при които следва да бъде допусната делбата.

Съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 1 СК /1985 г./ вещите и правата върху вещи, както и паричните влогове, придобити от съпрузите през време на брака в резултат на съвместен принос, принадлежат общо на двамата съпрузи независимо от това, на чие име са придобити. Съвместният принос на съпрузите се предполага оборимо при възмездните придобивни основания, какъвто е договорът за покупко - продажба на недвижим.

При режима на съпружеската имуществена общност имуществото има статута на средствата, вложени в придобиването му. При преценка основателността на предявен иск, възражение или довод по чл. 23 СК, от значение е произходът на средствата, с които е придобито вещното право, която преценка следва да бъде направена след обсъждане на всички събрани по делото доказателства, в тяхната съвкупност и във връзка едни с други. Ако произходът на средствата не е семеен и другият съпруг няма принос в набирането им, върху възмездно придобитото с тези средства, през време на брака, имущество няма да възникне съпружеска имуществена общност (*в този смисъл например Решение № 7 от 2.03.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1765/2020 г., I г. о., ГК, Решение № 156 от 08.07.2013 г. по гр. д. № 1073/2012 г. на ВКС, III г. о., Решение № 177 от 20.10.2015 г. по гр. д. № 4590/2013 г. на ВКС, III г. о. и Решение № 8 от 15.02.2019 г. по гр. д. № 1314/2018 г. на ВКС, II г. о., Решение № 168 от 30.11.2016 г. по гр. д. № 2411/2016 г. на ВКС, 2 г. о., Решение № 218 от 01.02.2016 г. по гр. д. № 1872/2016 г. на ВКС, I г. о., Решение № 62 от 08.05.2018 г. по гр. д. № 1840/2017 г., I г. о., Решение № 72/07.07.2017 г. по гр. д. № 3056/2016 г., I г. о., Решение № 249 от 27.12.2011 г. по гр. д. № 1037/2010 г., 2 г. о., Решение № 72 от 07.07.2017 г. по гр. д. № 3056/2016 г., I г. о. и др.*).

Съгласно разпоредбата на чл. 21, ал. 2 СК /1985 г./ когато вещите, правата върху вещи и паричните влогове са придобити отчасти с лично имущество по предходната алинея, лично притежание на съпруга е съответна част от придобитото, освен ако тази част е незначителна.

Следователно независимо от това на чие име е придобита вещта /имотът/, може да се установява трансформация на лично за всеки от съпрузите имущество – поначало както пълна, така и частична. Критерият за преобразуване на лично имущество в закупения през време на брака имот е изцяло обективен - изследва се характерът на вложените в придобиването средства. Съпругът, притежавал преобразуваното лично имущество, може по всяко време на брака и след неговото прекратяване да предяви положителния установителен иск за признаване личния характер на придобитото имущество, с което да го отграничи и изключи от съпружеската имуществена общност. Правото да се релевира частична трансформация може да бъде упражнено от бившия съпруг и посредством възражение в рамките на делбеното производство.

Според Тълкувателно решение № 3 от 29.11.2018 г. на ВКС по т. д. № 3/2015 г., ОСГК, след като в утвърденото от бракоразводния съд споразумение по чл. 99, ал. 3 или чл. 101, ал. 1 СК от 1985 г. (отм.), съответно чл. 49, ал. 4 или чл. 51, ал. 1 СК от 2009 г., съпрузите са уговорили, че придобитият през време на брака имот остава съсобствен помежду им, без да са посочили изрично обема на правата си в

съсобствеността, е допустимо в последващ исков процес да се установява по-голям дял на единия съпруг на основание *частична* трансформация на негово лично имущество по чл. по чл. 21, ал. 2 СК от 1985 г. (отм.), съответно чл. 23, ал. 2 СК от 2009 г.

Плащането на цената в брой при сключване на договора сочи, че съпрузите са разполагали с паричните средства в момента на придобиването, както и че трансформацията е възможна при доказване произхода на средствата. Допустимо е твърдението, че цената на имота е платена с лични средства на съпруга, посочен като приобретател в договора, както и произхода на тези средства да се доказва и със свидетелски показания (*например Решение № 4 от 2.02.2022 г. на ВКС по гр. д. № 2452/2021 г., I г. о., ГК*).

В настоящия случай се установява, че за посочената в нотариалния акт продажна цена от 50 000 лв. е теглен банков кредит в размер на 60 000 лв., за погасяване на който на основание чл. 25, ал. 2 СК (1985 г.), съответно чл. 32, ал. 2 СК (2009 г.) съпрузите са солидарно отговорни. Следователно при установяване, че това е реалната продажна цена на имота, дори при възприемане на извод, че същият е закупен за 60 000 лв, колкото е стойността на изтегления кредит, то апартаментът е изцяло придобит със заемни средства, като въпросът за погасяването му от един от съпрузите не подлежи на изследване на настоящия етап от производството, доколкото не се отразява на вещното право, възникнало в режим на съпругеска имуществена общност.

Следователно релевираното от ответника възражение за частична трансформация би могло да бъде установено в настоящия процес при кумулативно доказване както на симулативност на сделката по отношение на продажната цена, така и на личен произход на средствата, вложени за закупуване на имота, надхвърлящи сумата на отпуснатия заем.

Симулацията се доказва пълно и главно посредством нарочен документ – обратно писмо, което се съставя от страните по сделката. Законът е установил и втори способ за пълно доказване на симулацията за случаите, когато страните не са се снабдили с обратен документ. За целта е необходимо начало на писменото доказателство по см. на чл. 165, ал. 2 ГПК, т.е. изходящ от противната страна (а не от опровергаващата такава) или пък удостоверяващ нейно изявление пред държавен орган, от което може да се заключи, че симулацията е вероятна, в който случай са допустими свидетелски показания за провеждане на пълно доказване. Това изявление на другата страна може да е материализирано в друг акт, различен от оспорваната сделка, както съставянето му да предхожда, да е по време или да последва документа, чието съдържание се иска да бъде опровергано (*в този смисъл например Решение № 206 от 21.09.2011 г. по гр. д. № 1338 / 2010 г., III г.о. на ВКС, Решение № 484 от 11.06.2010 г. по гр. д. № 375 / 2010 г., I г.о. на ВКС*). Такова начало на писмено доказателство, например, може да бъде дадено от страните по делото обяснение пред съда по реда на чл. 176 ГПК или изричното признание на факт, които по съществото си са изявления пред държавен орган, когато те сочат на наличието на симулация (*Решение № 453 от 20.06.2003 г. по гр. д. № 990 / 2002 г., II г.о. на ВКС, Решение № 27 от 10.03.2005 г. по гр. д. № 1147 / 2003 г., II г.о. на ВКС*).

Както бе посочено, в случая такова начало на писменото доказателство съставляват представените по делото предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.02.2007 г., сключен между „Ф.“ АД като продавач, и К. Х. Х., като купувач (л. 38 и сл.), както и разписка от С. И. Б. за получаване на суми от К. Х. (л. 41).

Въз основа на наличните по делото писмени доказателства и по-конкретно, като взе предвид приложените по делото предварителен договор, разписка на л. 41, според която св. Б. е получил в брой сумата от 20 500 евро и 2500 лв. в деня на сделката,

преводно нареждане на сумата от 60 000 лв, получени от отпуснатия кредит, както и показанията на св. Ботев, кредитирани в частта относно заплащане на част от продажната цена с пари в брой, за които сочи, че са около 20 000 евро и 1000-2000 лв., съдът намира, че възражението за симулативност на сделката по отношение на цената е доказано, като следва въз основа на доказателствата по делото да се приеме, че същата е сключена за сумата от **57455,74 евро** (сбор от сумите **31 955,74 евро** /равностойност на сбора от сумите от 60 000 лв. – продажна цена по нотариалния акт, и 2500 лв., получени от св. Б./, **20 500 евро**, също получени в дена на сделката от св. Б., и сумата от **5000 евро**, получена при подписване на предварителния договор).

Не се установява обаче при условията на пълно и главно доказване така платените в брой суми да са лични средства на ответника, получени от направени в негова полза дарения от родителите му, предвид некредитиране на свидетелските показания в тази част с оглед констатираните противоречия в същите. Нещо повече, дори да се приеме, че представените по делото два броя договори за дарение да не са съставени с оглед целите на процеса, какъвто довод е изложен от ищцата, то предвид недаване вяра на свидетелските показания не се установява именно тези средства да са вложени за закупуване на жилището. Евентуален такъв извод се разколебава е от показанията на св. Е., която твърди, че страните по делото са спестявали средства за закупуване на общо жилище, което било тяхна мечта.

Ето защо съдът намира, че възражението за частична трансформация се явява недоказано в процеса и делбата на процесния имот следва да бъде допусната при равни квоти на двамата съделители.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ДОПУСКА да бъде извършена съдебна делба между **М. З. Е.**, ЕГН *****, и **К. Х. Х.**, ЕГН *****, по отношения на следния съсобствен между тях недвижим имот: **апартамент № 81**, находящ се в гр. С., ж.к. „Х. Д.“ в жилищна сграда – блок № 140, вх. Г, трети етаж, състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 88,43 кв.м., при съседни: стълбище, ул. „Б. В.“, Д. Г. П. и двор, **ведно с избено помещение № 9**, при съседни: коридор, Д. Г. П. и М. Ц. Й., ведно с 5,155 % идеални части от правото на собственост върху общите части на жилищната сграда и идеалните части от правото на строеж върху държавна земя, представляващ съгласно схема № 15-104875-02.02.2022 г., издадена от СГКК – гр. С., **самостоятелен обект в сградата с идентификатор 68134.606.***.*****, с адрес на имота гр. С., район П., бл. 140, вх. Г, ет. 3, ап. 81, намиращ се на трети етаж в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.606.***.3, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.606.***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, нива на обекта: 1, посочена в документа площ 88,43 кв.м., с прилежащи части: **избено помещение № 9 и 5,155 % идеални части от общите части на сградата**, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.606.***.3.80, под обекта: 68134.606.***.3.78, над обекта: 68134.606.***.3.84, **при следните квоти:**

- за **М. З. Е.** – 1/2 ид.ч. и
- за **К. Х. Х.** – 1/2 ид.ч.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 2 – седмичен срок

от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____