

РЕШЕНИЕ

№ 84

гр. , 15.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПИРДОП, ПЪРВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: С.Г.Г.

при участието на секретаря Г.И.Г.

като разгледа докладваното от С.Г.Г. Гражданско дело № 20211860100682 по описа за 2021 година

Производството по делото е по иск с правно основание по чл. чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД и искове при условията на евентуалност по чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗЗД.

Предявена е искова молба от С. Т. Х., ЕГН***** и П. Н. Р., ЕГН*****, двамата с адрес: с.***** чрез упълномощения процесуален представител адвокат И. Р. Р. с личен № ***** от САК, съдебен адрес: гр. *****, срещу А. М. Н., ЕГН *****, с адрес: гр.*****. С настоящата искова молба С. Т. Х. с ЕГН *****, П. Н. Р., ЕГН *****, двамата с адрес: с. ***** предявяват срещу А. М. Н., ЕГН ***** обективно съединени искове по чл. 26, ал.1, предл.3, чл.26, ал.2, предл.2, чл.26, ал.2, предл.4, чл.26, ал.2, предл.5 от ЗЗД, с които искат да прогласят за нищожна извършената сделка по покупко-продажба, обективиран в нотариален акт №*****, дело №65 от 17.04.2019г. на нотариус рег. №552-Я.Д. на следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица.С цитирания нотариален акт А. Н. придобива 800/1075 идеални части от описания по-горе недвижим имот. В резултата на сделката продавачите П. Н. Р. и съпругата му С. Т. Х. запазват правото

си на собственост върху разликата от 275/1075 /двеста седемдесет и пет върху хиляда седемдесет и пет/ идеални части от поземления имот, с изключение на построените в имота сгради и шадраван, представляващи всички подобрения и приращения, находящи се в имота, трайно прикрепени към него и повишаващи неговата стойност. В ИМ се твърди, че действителната фактическа обстановка по казуса е следната: В началото на април 2019 г. семейство П. и С. Р. вземат решение да продадат част от описания по-горе имот, тяхна собственост, в село *****, общ. Етрополе, поради необходимост от парични средства заради здравословното състояние на съпруга, който към този момент вече е бил диагностициран с онкологично заболяване и е провеждал лечение. Семейството има нужда от средства за лечение. Чрез свой близък публикуват обява в интернет сайт, с която обявяват за продан 850 кв. м. от имота заедно със застроена в него къща от 80 кв. м, подобрения в дворното място, които включват изкуствено езеро от 35 кв. м. и масивен каменен дувар с дължина 75 м. за обща сума в размер на 55 000 лв. Цената е обявена в посочения размер. Търсената цена от продавачите е съобразена с нуждата от бързо реализиране на имота, тъй като същият имот в цялост няколко години по-рано е бил оценен с експертна оценка от вещо лице оценител с пазарна цена в размер на 105 000 /сто и пет хиляди/ лева. А. М. Н., заедно с приятеля си А.Р.П. на 10.04.2019 г. заявяват след направен оглед на имота, подобренията в него и къщата, че желаят да купят имота на семейство Р.. Страните се договарят за сумата от 55 000 (петдесет и пет хиляди) лева. Още същия ден вечерта А.Р.П. предава на семейство Р. сумата от 2 000 /две хиляди/ лева като гаранция, че до седмица ще уреди кредит за финансиране на сделката. Насрочена за изповядване на сделката е 17.04.2019 г., като купувач по сделката е определено, че ще бъде само А. Н.. За изповядване на сделката, А. превежда сумата на получения от него кредит по сметка на А. Н.. На 17.04.2019 г. А. Н. превежда по открита сметка в Централна кооперативна банка на С. Х., договорената цена за закупуване на имота от 55 000 (петдесет и пет хиляди) лева, като извършва една преводна операция - трансфер от банковата си сметка в ДСК на стойност 55 000 /петдесет и пет хиляди/лева. Същият ден продавачите и купувача се явяват пред нотариус № 55 Я.Д. с район на действие РС гр.ЕТРОПОЛЕ, където А. предварително е уговорила изповядване на сделката и са подготвили документите. Нотариусът уведомява С. и П. Р., че за да плати А. по-малка такса, са се уговорили в нотариалния акт да се впише сума в размер на 15 000 /петнадесет хиляди/ лева вместо уговорената цена от 55 000 /петдесет и пет хиляди/ лева. На семейство Р. не е разяснено значението на това действие, посочено им е само, че в нотариалния акт е записана сума от 15 000 /петнадесет хиляди/ лева, за да се платят по-ниски нотариални такси и местен данък от страна на А. Н.. Към този момент възрастните хора вече са получили исканата от тях и договорена цена в пълен размер от 55 000 /петдесет и пет хиляди/лева. На нотариуса е представен също така и банковия документ, от който е видно, че уговорената цена в размер на 55 000 /петдесет и пет хиляди/ лева е платена. Известно време след осъществяване на сделката А. Н. започва да проявява претенции и към другата къща, находяща се в същия имот, част от който е закупила. Отношенията между страните се влошават, стига се до сигнали в прокуратурата и полицията, влошава се и здравословното състояние на П. Р., поради рязката промяна в отношението и поведението

на А. Н. след изповядването на сделката. Семейство Р. разбират, че А. Н. има претенции да придобие собствеността на останалата част от земята, съответно построената върху нея къща, без да заплаща допълнителна цена за това.

През септември 2019 г. А. Н. инициира производство по обезпечение на бъдещ иск срещу С. Х. пред СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, като се образува гр. д. № 667/2019 г. по описа на СОС. В молбата за обезпечение на бъдещ иск е посочено, че през април 2019 г. А. е платила недължимо на С. сумата от 40 000 /четиридесет хиляди/ лв. Съдът издава обезпечителна заповед, по силата на която се налага заповор върху банковата сметка на С. Х. за сумата от 40 000 /четиридесет хиляди/ лева. Три дни след издаването на обезпечителната заповед Н. завежда гр. д. № 12882/2019, 1-5 състав по описа на СГС с предявена претенция недължимо платена сума от 40 000 /четиридесет хиляди/ лева. Искът на А. Н. за връщане на недължимо платено по чл. 55 от ЗЗД, алтернативно по чл. 59 от ЗЗД е неоснователен и недоказан. Между страните е имало договорка за покупко-продажба на имот. Стойността на сделката е била уговорена и приета от двете страни, като размерът е 55 000 лв. Искането за обезпечение на бъдещ иск е подадено през месец септември 2019 г., а самият иск е заведен през месец октомври 2019 г. Житейски необосновано е да се смята, че четири месеца след сделката ищцата А. Н. е установила, че неоснователно е платила 40 000 лв. по сделката за недвижим имот със семейство Р.. Сумата е близо три пъти по-голяма от описаната в нотариалния акт и факта, че Н. е платила 55 000 лв. в един превод с основание: закупуване на недвижим имот, през април 2019 г. не води до съмнение да е имало различна договорка за стойността на имота. През 2013 г. ЕТ“*****“ е оценил целия имот, заедно с построените в него две къщи и трайни подобрения на 105 000 /сто и пет хиляди/ лева. Представеното и към настоящата искова молба удостоверение за данъчната оценка на недвижимия имот не включва построените в него масивни жилищни постройки, въпреки това при формиране на пазарната оценка на имота, те се изчисляват. Нелогично е да се смята, че около 75% от имота - частта, закупена от А. Н., заедно с построената в нея къща от 80 кв. м., която е неразделна част от имота и направените подобрения в дворното място - декоративно езеро от 35 кв. м., масивен дувар от 75 метра, трайни насаждения имат пазарна стойност през 2019 г. равна на 15 000 /петнадесет хиляди/ лева - цената, посочена от НОТАРИУС 55 Я.Д. в нотариалния акт. Сравнено с оценката на ЕТ „*****“ от 2013 г., стойността на тази част се равнява на приблизително 80 000 /осемдесет хиляди/ лева. Това е разлика от около повече от над 5 пъти. Исканата и договорена от семейство Р. сума от 55 000 /петдесет хиляди/ лева е релевантна на пазарната и житейска логика относно стойността на предлаганата от тях част от имота, заедно с подобренията и построената къща. Нелогично е да се смята, че стойността на закупената от А. Н. част е допустимо да бъде с разлика повече от пет пъти спрямо пазарната оценка на същия имот 5 години по-рано. Разликата между договорените 55 000 лева спрямо записаните в нотариалния акт 15 000 лева, също е разлика над 3 пъти, което е в разрез с нормите за еквивалентност на престациите, както и на принципите на добрите нрави по отношение на семейство Р., които са прибегнали до продажбата на имота с цел събиране на средства за лечение на П. Р. Твърдят, че е налице и престъпление по служба на НОТАРИУС 55 Я.Д., тъй като нотариусът е бил запознат с реалната стойност на сделката и

преведената сума от 55 000 /петдесет и пет хиляди/ лв., но е изповядал същата за сумата от 15 000 /петнадесет хиляди/ лева. В нотариалния акт е записано, че сумата от 15 000 лв. купувачът е заплатил в същия ден по открита в Централна кооперативна банка сметка на С.Х.Р. Видно от справка по откритата от С. Х. сметка на 17.04.2019 г. е получила в един превод сумата от 55 000 лв. с основание закупуване на недвижим имот. В този смисъл не е налице твърдяното от Н. неоснователно обогатяване. Видно и от нотариалния акт нотариусът и страните са запознати с платената цена по договора за покупко-продажба и нито е една от страните не е заявила изрично, че се касае за грешка и/ или неправилно внесени 40 000 /четиридесет хиляди/ лева повече по сделката. Видно от нотариалния акт плащането на цената е извършено преди подписването на нотариалния акт, тъй като в него се цитира от нотариуса платежното нареждане от 17.04.2019 г. Следователно и нотариусът и купувачът А. Н. са наясно с действително уговорената цена по договора за покупко-продажба на недвижимия имот. Видно от представеното извлечение от сметката на А. Н., както и от представеното копие на платежното нареждане от 17.04.2019 г. на посочената дата ищцата е извършила един превод с основание „закупуване на имот“, като е превела по банкова сметка на С. Р. сума в размер на 55 000 /петдесет и пет хиляди/ лева. Видно от представеното извлечение от банковата сметка на А. Н. няма извършени плащания от тази банкова сметка по отпуснатия и банков кредит № 3327323 от 14.08.2018 г., сключен с „Уникредит Кънсюзър Файненсинг“ ЕАД, както преди извършването на сделката на 17.04.2019 г., така и след това. Кредитът е бил заплащан от друга сметка, видно и от приложените документи - справки от Уникредит Булбанк към дата април 2019 г., съответно 30.09.2019 г. общата сума, която трябва да бъде върната по кредита е намалена със сумата на точно 5 вноски по него. До момента на налагането на обезпечителната мярка - заповест на банкова сметка на С. Р. ищите не са били известена за евентуалните претенции на А. Н.. Ответницата не е предприела никакви действия, с които да заяви, че счита, е извършила грешка и/ или е превела сума от 40 000 /четиридесет хиляди/ лева на С. Р., без да е налице първоначално основание за това. Видно от справката А. Н. е използвала банковата си сметка и е била абсолютно наясно с наличността си. На 16.08.2019 г. е получила сума в размера на 11 000 /единадесет хиляди/ лева за продажба на недвижим имот от В.Г.. За периода от 17.04.2019 г. до 16.09.2019 г., за когато предоставяме справка не е извършен нито един превод от сметката на А. Н. в Банка ДСК АД за обслужване на кредита в Уникредит Булбанк АД. Противно на това има множество извършени тегления на банкомати, както и плащания с карта. Считат, че полученият превод в размер на 55 000 /петдесет и пет хиляди/ лева по банковата сметка е с оглед действителната воля на страните за покупко-продажба на недвижимия имот. С. Р. и П. Р. към настоящия момент са обеднели в следствие на наложената обезпечителна мярка. Действителната воля на ответницата С. Р. е да получи уговорената цена в размер на 55 000 /петдесет и пет хиляди/ лева. Същата не би се съгласила да извърши сделката при цена 15 000 /петнадесет хиляди/ лева.

Междувременно с договор за прехвърляне на недвижими имоти срещу задължение за гледане и издръжка *****, нот. д. №115 от 19.12.2019 г. на нотариус рег. №713-М.Д.,

семейство Р. прехвърлят собствеността на останалата част от 275/1075 ид. ч. от недвижимите имоти в полза на Д. Н. М.. През юли 2020 г. А. Н. подава искова молба за съдебна делба срещу Д. М., образувано е гр.д.№ 199/2020 г. по описа на РС гр.Етрополе. В хода на развитие на съдебния процес по съдебната делба на 24.08.2020 г. Д. Н. М. прехвърля вместо изпълнение на задължение си по договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане на купувачите С.Т.Х. - Р. и П. Н. Р. с нотариален акт № ****, дв. вх. рег.№ 536/24.08.2020 г. своите 275/1075 идеални части от гореописания недвижим имот. С последваща нотариална сделка - дарение от 09.03.2021 г. С. и П. Р. прехвърлят своите 275/1075 идеални части от процесния недвижим имот на Н.Н.Н., ЕГН ***** и И.Ц.И., ЕГН *****, обективизирана в настоящия нотариален акт № 74, том 1, дв. вх. рег. № 130/09.03.2021 г. Съдебният процес по делбата се развива, без да бъдат конституирани семейство Р. в него. Процесът по първата фаза приключва с решение от 16.12.2020 г. по гр.д.№ 199/2020 г. по описа на РС гр.Етрополе. Съдът ДОПУСКА да се извърши съдебна делба между А. М. Н. и Д. Н. М. на следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415/четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“/, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“ и улица, при квоти - за А.М.Н. 800/1075 /осемстотин върху хиляда седемдесет и пет/ идеални части и за Д.Н.М. 275/1075/ двеста седемдесет и пет върху хиляда седемдесет и пет/ идеални части. В обстоятелствената част на решението съдът постановява, че в проведения процес както преди изповядване на нотариалната сделка, така и по време на сключване на договора за покупко-продажба, пред нотариус рег. №552-Я.Д., с район на действие РС-Етрополе, продавачите заявили ясно, че освен частта от недвижимия имот, продават и построените в имота две постройки, които поради това, че били изградени без строителни разрешения, са описани като „подобрения и приращения, находящи се в имота, трайно прикрепени към него и повишаващи стойността му“, в това число и построените масивни жилищни сгради.

Неправилно е посочено в решението, че това обстоятелство е в потвърждение на волята на продавачите, а именно, че освен идеална част от имота, продават изцяло и построените върху същия два броя масивни жилищни сгради с площ съответно 80.00 кв.м. и 45.00 кв.м.

Изпълнително дело № 20219260400488/ 2021 г. по описа на ЧСИ В.Ц. е образувано в следствие на влязлото в сила решение от 10.05.2021 г. по гр. д. № 199/2020 г. по описа на РС - Етрополе за съдебна делба. На основание чл. 487 от ГПК ЧСИ В.Ц. обявява публична продан на следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и

петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХ1Х-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“/, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица представляващ частта закупена от А. и останалата част от 275 кв. м. Посочено е, че описаният недвижим имот е съсобствен между съделителите А. М. Н. - 800/1075 идеални части от правото на собственост и Д. Н. М., 275/1075 идеални части. След извършването на продажбата от страна на 275/1075 идеални части Н.Н. и И.И. стават правоприемници на лицето съделител по гражданско дело за делба - Д. Н. М. и като такива следва да бъдат конституирани по изпълнителното дело. Целта на закона е да се даде привилегировано положение на всеки от съделителите в публичната продажба и същевременно - за установяване на равни условия за всеки от тях. С оглед обстоятелството, че един от съсобствените и ците не е бил конституиран като съделител. Съгласно разпоредбата на чл. 429. (1) Наследниците и частните правоприемници на възискателя, както и поръчителят и солидарният съдължник, които са платили дълга, могат да искат изпълнение въз основа на издадения в полза на възискателя изпълнителен лист. Приемството, съответно плащането от поръчителя или съдължника, се установява с писмени доказателства. В тази връзка са предприети действия във връзка с конституирането на С. Р. и П. Р. по изпълнителното дело, съответно за конституиране на Н.Н. и И.Ц.

Във връзка и с изложеното по-горе отношения възниква и правният интерес на С. Т. Х. и П. Н. Р. да предявят настоящата искова молба, с която целят да установят нищожност на извършената сделка, с която се е извършила покупко-продажба на описания недвижим имот, находящ се в с. ***** на посочените основания при условията на евентуалност на предявените искове.

1. По отношение на предявеното основание за прогласяване на нищожност поради липса на воля, моли, да се има предвид следното:

Семейство Р. категорично не са изразявали желание и воля сделката по покупко-продажбата на 800/1075 идеални части да бъде осъществена на посочената на нотариалния акт цена от 15 000 /петнадесет хиляди/ лева. За ищите липсва воля и основание сделката да бъде осъществена при тези условия. Те не биха продали недвижимия си имот за цена, различна от уговорената.

2. По отношение на предявеното основание поради привидност и извършена симулация, моли, да се има предвид следното: Симулативните или привидните (според термина, употребен в ЗЗД) договори 27 са такива, при които се извършват волеизявления от страните и те се обективират в правната действителност по същия начин, по който се сключват и несимулативните договори 28. Тази външно изявена воля става известна на

третите лица. Едновременно с това или в един последващ момент страните се съгласяват, че не желаят настъпването на правните последици от сключения договор или желаят настъпването на други последици, различни от тези, които биха се породили от външно обективизираната им воля. В първия случай е налице абсолютна симулация, а във втория - относителна симулация, която представлява комбинация между привиден и прикрит договор. Но и в двата случая е налице „съзнателно несъответствие между желаното и изразеното“ 29. Правната уредба на симулацията се съдържа в чл. 26, ал. 2 и чл. 17 ЗЗД. Разпоредбата на чл. 26, ал. 2 ЗЗД прогласява нищожността на привидните договори. Нищожността им се приема почти единодушно в правната теория 30 и в съдебната практика. А чл. 17, ал. 1 ЗЗД урежда случаите на съчетание между привидно и прикрито съглашение, като се дава приоритет на правното действие на прикритото, ако са налице условията за неговата действителност.

В настоящия случай А. Н. цели да постигне забранен резултат, като с посочената в нотариалния акт цена придобие имотна облага, като се обогати неоснователно за сметка на обедняването на семейство Р.. Считат, че същата умишлено желае и е уговорила да бъде записана цена на сделката в пъти по -малка от пазарната за получената престация с подобрения и приращения, като по този начин цели да постигне забранен от закона резултат - да придобие на нееквивалентна стойност актив.

3. По отношение на предявеното основание за прогласяване на нищожност на поради заобикаляне на закона - Нищожни са привидните договори. Основанието се предполага до доказване на противното.

Опазване правата и интересите на страните чл. 25. ал. 1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност „Нотариусът е длъжен да опазва правата и интересите на страните, да ги упътва, да изяснява тяхната воля и фактическото положение, да ги запознае ясно и недвусмислено с правните последици и да не допуска пропуски или бавност в работата, които биха довели до накърняване на техните права. Разпоредбата на ал. 9 гласи, че: При извършване на възмездни сделки, с които се учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, участниците в нотариалното производство декларират в извършвания акт, че сумата, посочена в него, е действително уговореното плащане по сделката.“ В настоящия случай нотариусът изрично обяснява на семейство Р., че сумата, която се пише в нотариалния акт касае единствено заплащането на разносните по акта, а няма отношение към действителната цена. Семейство Р. са разчитали на професионалната преценка и добросъвестност на нотариус Д..

4. По отношение на предявения иск за установяване на нищожност поради противоречие с добрите нрави - моли, да се има предвид следното: При така приетите за установени обстоятелства, от правна страна се установява, че предявеният установителен иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД за прогласяване нищожността на процесния договор за продажба, при сключването на който са нарушени добрите нрави поради пълна нееквивалентност на насрещните престации. Съдебната практика е възприела разбирането, че нееквивалентността на престациите по един двустранен договор може да представлява

нарушаване на добрите нрави като общоприети морални норми, възплъщаващи общественото понятие за справедливост. Не всяко разминаване, нееквивалентност на престациите изпълва хипотезата на чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД - нарушаване на добрите нрави - следва да се съблюдава и свободата на договаряне на страните, които са власти да определят вида и размера на насрещните престации, при които волеизявленията им съвпадат. Нарушаване на добрите нрави има само при прекриване на разумната граница на свободата на договаряне, при такава съществена нееквивалентност, при която не може да се предположи, че договор би бил сключен - при пренебрежимо малка, почти нулева насрещна престация. Така при договори за продажба на имоти практиката се е ориентирала към разлика над десет, двадесет и повече пъти между договорената цена и действителната пазарна или данъчна оценка на имота, за да се приеме нарушаване на добрите нрави. Преценката се прави при сравняване на престациите, които страните си разменят по договора.

Съгласно чл.9 от ЗЗД, страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на добрите нрави, като нарушението на границата на свободата на договаряне е предпоставка за нищожност, съгласно чл.26 ал.1, предл.3 от закона. В практиката си ВКС приема, че "добрите нрави" е философско-етична категория, която следва да се цени като обща правна категория на договорното право, приложима в гражданските правоотношения и съставляваща комплекс от наложени се правила и норми, които защитават принципи и ценности, важими за правните субекти при сключване на договорите и тяхното значение е в интерес на обществото. В понятието за накърняване на добрите нрави попадат и хипотезите на липса на еквивалентност на престациите. Преценката за такава липса се базира по всяко конкретно дело на конкретно, безспорно установени факти за цената на сделката, за данъчната оценка на имота и за пазарната цена. Съпоставката на установените стойности и констатацията за разлика между цената на реализираната сделка и "пазарната цена" не се приема еднозначно като липса на еквивалентност, а само доколкото липсата на еквивалентност би означавала грубо нарушен баланс на престациите или тотален превес на интересите на единия от договарящите, може да се направи извод за нарушаване на добрите нрави. /Определение № 169 от 13.04.2016 г. на ВКС по гр. д. № 1191/2016 г., II г. о., ГК/. В настоящия казус процесния имот е бил продаден за няколко пъти по-ниска цена от пазарната и данъчната му стойност, което нарушава принципа на справедливост и създава условия за неоснователно обогатяване на купувача. Процесният договор за покупко-продажба в частта му относно цената противоречи на добрите нрави и представлява нарушаване на морални, неписани норми на обществения живот от гледна точка на които, морално недопустимо е сключеният договор да породии съответните вещно-транслативни прави последици. Нищожността на договора в частта относно цената влече след себе си нищожност на целия договор, понеже тази част не може да се санира по смисъла на чл.26 ал.3 от ЗЗД, защото самото договорно правоотношение не би могло да обвързва отраните без тази клауза. Нещо повече в настоящия случай се установява, че купувачът по сделката цели да се обогати неоснователно, като твърдейки, че цената е различна от платената по банковата сметката купувачите, цели да ги

увреди, като получи обратно платеното на основание грешка при извършеното плащане. Ищците твърдят, че е налице липса на воля от тяхна страна за сключването на сделка при условия, различни от договорените между тях за сумата от 55 000 /петдесет и пет хиляди/. Цената на престацията представлява съществен елемент от уговорките по покупко-продажбата и при липса на съгласуване за този елемент няма да се стигне изобщо до воля за осъществяването на правните последици от тази сделка. Нещо повече в производството по гр.д.№ 199/2020 г. по описа на РС гр.Етрополе са направени твърдения, съответно са изложени констатации в съдебното решение, че при нотариусът приятелят на А. А., който и финансира покупката, е останал с впечатление, че продавачите имат действителната воля да се прехвърлят 800/1075 идеални части, както и двете построени къщи от 80 и 45 кв.м. Видно от приложеното решение по първата и втората фаза на делбата по делото е посочено, че след като се допуска до делба единствено недвижимия имот, без построените жилищни сгради, се определя пазарна цена в размер на 22 000 /двадесет и две хиляди/ лева само на недвижимия имот, находящ се в с.*****. Очевидно в оценката не са включени извършените подобрения, за които се твърди от А. Н., че са част от уговорената продажба, съответно от уговорената цена. В този смисъл счита, че е нищожна сделка поради противоречие с добрите нрави и липса на еквивалентност на престациите процесната сделка и поради факта, че посочената цена от 15 000 лева не отговаря на стойността на получената престация от страна на купувача.

А. Н. инициира съдебен процес срещу ответницата няколко месеца след извършване на сделката, следователно същата е мотивиран от други субективни и неправилни причини, а не поради факта, че е обедняла за сметка на семейство Р.. Противно на това А. Н. се възползва, като заобикаляйки закона се опитва да постигне неоснователно забогатяване спрямо семейство Р.. Производството по гр.д.№ 12882/2019 г. по описа на СГС, 1-5 състав към момента е висящо и е на етап „доклад на съдията за насрочване" от 20.03.2021 г. Обезпечителната мярка е наложена, като е образувано изп.дело № 2019 9220400205 по описа на ЧСИ И.Д., рег. № 922 с район на действие СГС, като е наложен заповест по сметката на С. Р. в търговска банка за сумата в размер на 40 000 /четиридесет хиляди/ лева. Не е налице обезпечителна нужда, която да изисква необходимост от наложената обезпечителна мярка, несъразмерно е наложена обезпечителната мярка в конкретния казус.

Правният интерес от иницирането на настоящия съдебен процес, съответно от изложените факти и обстоятелства се доказва с обстоятелството, че за ищците С. Р. и П. Р. ще възникнат положителни правни последици - ще се бъде върнато в патримониума им правото на собственост върху 800/1075 идеални части от недвижимия имот, посочен по-горе, като същите ще могат да реализират недвижимия имот на трети лица, различни от А. на реалната пазарна цена.

Ответницата А. Н. цели с подписването на нотариалния акт да заобиколи закона, като нанесе имуществена вреда на семейство Р.. Видно от процесуалното ѝ поведение по гр.д.№ 12882/2019 г. по описа на СГС, 1-5 състав, както и по гр.д.№ 667/2019 г. по описа на СОС същата цели да получи част от платената абсолютно правомерна цена за покупката на

недвижимия имот. В ИМ се твърди, че са налице предпоставките за разглеждането на предявения иск на посочените основания. С цялостното си поведение А. Н. цели да нанесе имуществена вреди пряко на ишците С. Р. и П. Р., като същите обеднеят със сумата от 40 000 лева в следствие на действия по заобикаляне на закона, извършени от А. Н. при изповядване на сделката. Налице са съществени противоречия с добрите нрави и липсата на еквивалентност при извършване на сделката, считам, че е налице прикрита сделка. Ишците молят да се образува производство по подадената искова молба и да се установи изложената фактическа обстановка, и след като съда се убеди в основателността на предявения главен иск на основание чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД, да го уважи с всички законни последици, които произтичат от това.

В случай, че главния иск бъде отхвърлен, да бъдат разгледани предявените при условията на евентуалност искове за нищожност на процесната сделка, като бъдат разгледани в поредността, в която са подредени в настоящия петитум, и да бъдат уважени, както следва:

1. Моли, на основание чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД, да бъде прогласена поради липса на воля от страна на С. Р. и П. Р. нищожността на извършената покупко-продажба с нотариален акт № 75 от 17.04.2019 г. на нотариус Я.Д., с която С.Т.Х.-Р. и П. Н. Р. в качеството им на продавачи прехвърлят на купувача А. М. Н. собствеността върху 800/1075 идеални части от следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХ1Х-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“// при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота с всички законни последици, които произтичат от това.

2. При условията на евентуалност и в случай, че бъде отхвърлен предходния иск по т. 1, моли, да бъде прогласена нищожността на извършената покупко-продажба на основание чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД поради противоречие с добрите нрави, с която се прехвърля собствеността върху 800/1075 идеални части от продавачите С. Т. Р. и П.Й.Р. на купувача А.М.Н. на следния недвижим имот: следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХ1Х-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста

шестдесет и пет, буква „а“/, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота с всички законни последици, които произтичат от това.

3. При условията на евентуалност и в случай, че бъде отхвърлен предходния иск по т. 1 и т. 2, моли, да бъде прогласена нищожността на извършената покупко-продажба на основание чл. 26, ал. 1, пр.2 от ЗЗД поради заобикаляне на закона, с която се прехвърля собствеността върху 800/1075 идеални части от продавачите С. Т. Р. и П. Н. Р. на купувача А.М.Н. на следния недвижим имот: следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХГХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“/, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота с всички законни последици, които произтичат от това.

4. При условията на евентуалност и в случай, че бъде отхвърлен предходния иск по т. 1, т.2 и т.3, моли, да бъде прогласена нищожността на извършената покупко-продажба на основание чл.26, ал.2, пр.5 от ЗЗД поради привидност, с която се прехвърля собствеността върху 800/1075 идеални части от продавачите С. Т. Р. и П.Й.Р. на купувача А. М. Н. на следния недвижим имот: следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХ1Х-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“/, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота с всички законни последици, които произтичат от това.

В хода на устните състезания, чрез процесуалния си представител заявяват становище за основателност на предявения иск, претендират се и направените разноски по настоящето дело, включително адвокатски хонорар.

Ответникът А. М. Н., ЕГН *****, с постоянен адрес в град Етрополе, община Етрополе, *****, със съдебен адрес: гр.*****, чрез адв. А. Я. К., САК в срока по реда на чл. 131 от ГПК се е възползвала от правото си да даде писмен отговор, представила е

писмени доказателства и е направила доказателствени искания. В писмения отговор се излага следното: На основание чл.131 от ГПК и в изпълнение на Разпореждане № 282 от 28.03.2022г. ответника дава следния отговор на исковата молба на С. Т. Х. и П. Н. Р. по гр.д. 20211860100682 на Районен Съд - Пирдоп, Г.О., Първи Граждански Състав. Твърди се, че всички предявени срещу ответника по настоящото дело обективно съединени искове при условия на евентуалност са напълно неоснователни. Затова ги оспорва и желае да бъдат отхвърлени изцяло. Съответно не дължи заплащане на разноски на ищците. Желай да му бъдат присъдени сторените разноски за настоящата съдебна инстанция, в т.ч. и за адвокатски хонорар. В отговора се излага следното:

I. Относно действителната фактическа обстановка по случая:

1. На 17.04.2019г. А. М. Н., от една страна, като купувач сключила със С. Т. Х. и съпруга ѝ П. Н. Р., от друга страна, като продавач, напълно действителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт *****, дело № 65 от 2019 г. на Я.Д.-Нотариус рег. № 552 на нотариалната камара с район на действие Районен Съд-гр.Етрополе, вписан в Службата по вписванията с вх. **** от 17.04.2019г., акт. ****, дело № 102 от 2019г., № по имотна партида ****. С този нотариален акт аз закупих от продавачите следния техен недвижим имот, находящ се в село *****, Софийска област, а именно: 800/1075 /осемстотин върху хиляда и седемдесет и пет/ идеални части от Поземлен имот с пл.№ 415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед № РД-15-563/13.11.2015г. на Кмета на община Етрополе с площ в размер на 1075 / хиляда и седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4.00 кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква "а"/, при граници на имота, съгласно скица № 154/15.04.2019г., изд. от Община Етрополе: от две страни имоти, отредени за озеленяване, имот № 365а /триста шестдесет и пет, буква "а"/ и улица, заедно с всички подобрения и приращения, находящи се в имота, трайно прикрепени към него и повишаващи стойността му.

В текста на същия нотариален акт уговорили продажна цена за този имот в размер на сумата от 15 000 лева /петнадесет хиляди лева/, която сума продавачите заявиха при изповядването на сделката пред нотариуса, че им е изплатена от ответницата като купувач в пълен размер по банковата сметка, открита в „Централна Кооперативна банка“АД с титуляр продавача С. Т. Х., видно от платежно нареждане от дата 17.04.2019 г.

Данъчната оценка на целия поземлен имот, видно от текста на нотариалния акт, възлиза на сумата от 2244,60 лева, съгласно представеното на нотариуса Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 7309007752/12.04.2019г., изд. от Община Етрополе, а само на продаваната идеална част от поземления имот възлиза на 1670,40 лева, съгласно приложеното Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 7309008328 от 09.09.2019г., издадено от Община Етрополе.

В пункт 4 от Нотариален акт *****, дело № 65 от 2019 г. на Я.Д.-Нотариус рег. № 552 страните изрично заявили, че сумата на уговорената между тях продажна цена в размер на 15 000 лева /петнадесет хиляди лева/, посочена в този нотариален акт, е действително уговореното между страните плащане по сделката.

Други уговорки относно цената не са имали с продавачите, както напълно неоснователно се твърди в исковата им молба. Затова напълно коректно уговорената между тях продажна цена от 15 000 лева е посочена в нотариалният акт. Тази продажна цена е почти 9 пъти по-висока от данъчната оценка на имота и напълно съответства на действителната пазарна стойност на закупената от ответницата идеална част от процесния имот.

6. На същият този ден 17.04.2019г. приятелят и А.Р.П. превел по банковата ми сметка в „Банка ДСК“ ЕАД, клон Етрополе, сумата от общо 55 000 /петдесет и пет хиляди/ лева, от които 15 000 /петнадесет хиляди/ лева били предназначени за покупка на описания по-горе недвижим имот и 40 000 /четиридесет хиляди/ лева за погасяване на отпуснатия и от „УниКредит Кънсюмър Файненсинг“ ЕАД банков кредит № 3327323 от 14.08.2018г. в размер на 40 000 лева. Видно от приложеното Удостоверение за текущо задължение по кредит изх. № 12452 от 30.09.2019г., издадено от „УниКредит Кънсюмър Файненсинг“ ЕАД, остатъчната сума на главницата по отпуснатия и банков кредит към 30.09.2019г. възлиза на 37 210,35 лева. Съгласно приложения Погасителен план към същия договор за банков кредит размера на задължението и за главница на 17.04.2019г. към „УниКредит Кънсюмър Файненсинг“ ЕАД възлиза на сумата от 38 397,78 лева, заедно със съответни лихви и застраховки.

7. Поради обстоятелството, че била много въодушевена с оглед предстоящото закупуване по нотариален ред на недвижимия имот, подробно посочен по-горе, ответницата погрешно вместо да преведе на С. Т. Х. договорената продажна цена за имота от 15 000 лева, е превела пълният размер на преведената и същия ден от А.Р.П. сума от 55 000 лева с основание „закупуване на недвижим имот“ без да съобрази обстоятелството, че договорената продажна цена за този имот е в размер на 15 000 лева, а не на получените от нея 55 000 лева.

8. Тъй като договорената между ответницата и продавачите продажна цена е в размер на сумата от 15 000 лева, то извършеното от нея плащане на горницата от 40 000 лева до пълния заплатен размер от 55 000 лева, вместо сумата от 15 000 лева, по банкова сметка с титуляр С. Т. Х., съгласно платежно нареждане от 17.04.2019г. на „Банка ДСК“ ЕАД, клон Етрополе, представлява плащане при първоначална липса на основание.

От друга страна, с извършеното от ответницата плащане на горницата от 40 000 лева до пълния заплатен от нея размер от 55 000 лева, вместо сумата от 15 000 лева, имущественото и състояние се намалило със сумата от 40 000 лева, а пък с тази сума се обогатила за нейна сметка С. Т. Х..

9. Въпреки отправените покани и водените разговори до днешна дата С. Т. Х. не е

възстановила никаква част от тази получена от нея без правно основание сума от 40 000 лева.

За възстановяването на тази неоснователно платена от ответницата сума, същата завела гр.д. № 12882 от 2019г. на СГС, 1-5 състав, по което няма постановен влязъл в сила съдебен акт.

10. Изцяло голословно и лишено от житейска и правна логика е твърдението на ищите, че за да се плати по-малка такса нотариусът бил вписал по-ниска продажна цена. Това твърдение не кореспондира нито с действително постигнатото съгласие между страните, обективизирано в процесния нотариален акт, нито с другите факти и обстоятелства по делото, нито с обстоятелството, че точно обратно - нотариуса има икономически интерес да се посочи в нотариалния акт по-голям размер на продажна цена, за може да начисли и да получи от страните нотариална такса в по-голям размер. Това голословно твърдение на ищеца влиза в остро противоречие и със записаното в пункт 4 от Нотариален акт *****, дело № 65 от 2019г. на Я.Д.-Нотариус рег.№ 552, в който пункт страните изрично заявяват и потвърждават с подписа си, че сумата на уговорената между тях продажна цена в размер на 15 000 лева, посочена в този нотариален акт, е действително уговореното между тях плащане по сделката.

II. Относно липсата на основания за нищожност на процесния договор:

1. Липса на основание за нищожност поради твърдяна от ищите липса на съгласие по чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД:

Както се приема в Решение № 1002 от 22.10.2008 г. на ВКС по гр. д. № 3182/2007 г., I г. о. „Липсата на съгласие, като основание за нищожност по чл.26, ал.2 ЗЗД е налице, когато изявлението е направено несериозно, без намерение за обвързване, когато лицето се е намирало в състояние на "съзнателна липса на съгласие", поради упражнено насилие или поради други причини.

В конкретния случай не е налице нито едно от основанията за нищожност по чл.26, ал.2 ЗЗД, тъй като не е налице изявление, направено несериозно, без намерение за обвързване, нито продавачите са се намирали в състояние на "съзнателна липса на съгласие", поради упражнено насилие. Точно обратното, продавачите са манифестирали своето съгласие пред купувача и пред нотариуса и след като нотариусът е прочел текста на нотариалния акт на участващите в нотариалното производство, същият е подписан от тях в израз на тяхното съгласие с всички условия на нотариалния акт, в т.ч. и с договорената продажна цена от 15 000 лева. В случая не се установява прехвърлителите да не са били съгласни да продадат процесния имот на ответницата за посочената в нотариалния акт цена. Договорът е подписан от тях, същите са били дееспособни /не са били поставени под пълно или ограничено запрещение/ и са могли лично да извършват валидни правни действия. В този смисъл е и Решение № 1214 от 29.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 5196/2007 г., I г. о., ГК.

В конкретният случай нотариалният акт удостоверява съвпадането на насрещните волеизявления на лицата, посочени като страни по договора за продажба. След като е налице

съгласие от лицата, посочени като продавач, за сключване на атакуваната сделка, тя не е нищожна по силата на чл. 26, ал. 2 от ЗЗД. В този смисъл е и Решение 1113/29.12.2008 г. на ВКС по гр.д.4725/2007г., II г.о.

2. Липса на основание за нищожност поради твърдяна от ишците привидност и симулация по чл.26, ал.1, предл.2 ЗЗД:

Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.2 от ЗЗД, предл.5 нищожни са всички привидни договори, без значение дали се касае за относителна или абсолютна симулация. Привидни са договорите, при които страните нямат воля да бъдат обвързани така, както постановява договорът. Когато волята на страните по сключеното съглашение е само да създадат привидни правни последици на обвързаност, които те не желаят, симулацията е абсолютна, а когато волята на страните е да бъдат обвързани по начин различен от посочения по сключеното съглашение, симулацията е относителна. Ако страните имат воля да бъдат обвързани по различен начин, съгласно чл.17 от ЗЗД, прикритото съглашение ги обвързва, ако са изпълнени изискванията за неговата валидност. В този смисъл е Решение 198 от 10 август 2015 г.у, постановено от ВКС, Четвърто гражданско отделение по гр.д. № 5252 за 2014 г.

В конкретният случай не е налице абсолютна симулация, тъй като страните не са имали намерение и съответно не са създали привидни правни последици на обвързаност, които те не желаят. Точно обратно, продавачите заявяват и в исковата молба, че се желали да продадат процесния имот на А. Н. и да получат договорената продажна цена. В конкретния случай волята на страните не е била да бъдат обвързани по начин различен от посочения в процесния нотариален акт. Не се сочи от ищеца и някаква прикрита сделка, тъй като такава няма.

Тук не е налице нито абсолютна, нито относителна симулация. Точно заради това страните не са съставили т.н. „обратно писмо“, тъй като не е било и не е необходимо да доказват наличие на привидна или прикрита сделка. Действителното им съглашение е обективизирано в процесния нотариален акт.

3. Липса на основание за нищожност поради твърдяното от ишците заобикаляне на закона по чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД:

Сделка е сключена при заобикаляне на закона, когато забранена от закона цел се постига с позволени средства; когато макар и от външна страна правната форма да е спазена, целта е чрез нея да се постигне един непозволен или забранен от закона резултат. Сключената при заобикаляне на закона сделка е поначало позволена - недопустима е нейната по-далечна цел. В този смисъл е Решение № 475 от 14.07.2010г. на ВКС по гр.д.№ 621/2009 г., IV г. о., ГК.

В конкретния случай няма постигне на непозволен или забранен от закона резултат. Страните ясно и недвусмислено в процесният нотариален акт са посочили, че продавачите продават описания в нотариалния акт имот за продажна цена в размер на 15 000 лева. Това нито е непозволен, нито е забранен от закона резултат. Точно обратно, страните при

условията на свободно договаряне съгласно чл.9 от ЗЗД са постигнали с процесната нотариална сделка един напълно позволен от закона резултат.

4. Липса на основание за нищожност поради твърдяното от ищите противоречие с добрите нрави поради нееквивалентност на насрещните престации по чл.26, ал.2, предл.3 ЗЗД:

В Решение 24/9.02.2016г. на ВКС по гр.д. 2419/2015 г., III т.о., ГК се приема:

„В обобщение - само наличието на нееквивалентност на насрещните престации според представата на съда не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес...ВКС счита, че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева.”

В конкретния случай договорената продажна цена между страните в размер на 15 000 лева е почти 9 пъти по-висока от данъчната оценка на имота в размер на 1670,40 лева, съгласно приложеното Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 7309008328 от 09.09.2019г., издадено от Община Етрополе.

Тази уговорена продажна цена е съобразена и с пазарните цени за подобии имоти в същия район.

Съгласно Договор за продажба на недвижими имот № PP-45/ 16.04.2021г. на Община Етрополе, вписан в СВ-Етрополе с вх.***/ 16.04.2021г., акт № 135, том I, имотна партида № 11713 и Скица № 415, изд.на 12.09.2019г. от Община Етрополе, ищцата А. Н. е закупила на 16.04.2021г. от Община Етрополе за сумата от 11766,83 лева с включен ДДС друг урегулиран поземлен имот IV-197, кв.42 по ПУП на с.***** с площ от 775 кв.м., който имот не е отреден за озеленяване, сметките по регулация за който са уредени и има самостоятелен излаз на улица. Тази цена от 11766,83 лева, определена от независим оценител, е по-ниска от цената, посочена в нотариалния акт от 17.04.2019г. от 15 000 лева за закупените от А. Н. 800/1075 идеални части от процесния имот.

Съгласно Нотариален акт № 20, том I, рег. № 578, дело № 18 от 2022 г. на М.Д.-Нотариус рег.№ 713 на нотар.камара с район на действие Районен Съд-гр.Етрополе, вписан в Служба по вписванията с вх. рег.№ 161 от 22.03.2022г., акт. № 84, том I, дело № 66 от 2022, съобствениците и в процесния имот Н.Н.Н. и И.Ц.И. и продали на пазарни цени своите 275/1075 идеални части от процесния недвижими имот за продажна цена в размер на сумата от 3000 лева, което е цена от 10,90 лева на квадратен метър. Тази договорена пазарна продажна цена за другата идеална част от процесния имот е по-ниска от договорената продажна цена от 15 000 лева по сделката, с която ищите и продали по нотариален ред 800/1075 идеални части от процесния имот, което е цена от 18,75 лева на квадратен метър.

III. Относно неотнositимостта на представената с исковата молба Експертна оценка, изготвена на 15.04.2011г. от инж.С.В.:

Тази оценка е относно друг недвижим имот, собственост на С. Т. Х., находящ се в село *****, общ. Етрополе. Обект на тази оценка са сгради с обща РЗП от 125 кв.м., построени в друг имот пл. № 378, с.*****, кв.41 и 43 по ПУП на с.*****, както и водно огледало и отводняване на терен, насипване и облагородяване. Процесният имот представлява поземлен имот с пл.№ 415, разположен между квартал 42 и квартал 43 по ПУП на с.*****. *Очевидно става дума за два напълно различни обекта.* Затова моли да не се кредитира тази частна експертна оценка като неотнositимо писмено доказателство по делото.

Моли да бъдат отхвърлени изцяло предявените срещу ответника искове като неоснователни и му бъдат присъдени разноски за настоящата съдебна инстанция, в т.ч. и за адвокатски хонорар.

В хода на устните състезания, чрез процесуалния си представител, заявява становище за неоснователност на исковите претенции, претендира разноски.

Районен съд-Пирдоп, като взе предвид доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

По делото са представени и приети следните писмени доказателства, а именно: Скица от 27.07.2021г.; Нотариален акт № 19, том 1, рег. № 353, дело № 17 от 2016 г; Нотариален акт *****, дело № 65 от 2019 г; Нотариален акт № 129, том 1, рег. № 1526, hot. дело № 115 от 2019 г; Нотариален акт № 62, том 1, изд.на 12.09.2019г., рег. № 891, дело № 62 от 2020 г; Нотариален акт № 20, том 1, рег. № 353, дело № 20 от 2021 г.; Запорно съобщение 30.09.2019 г.; Определение 13.12.2019 г. по гр. дело 667/2019 г. по описа на СОС; Решение от 16.12.2020 г. по гр. дело № 199 по описа на РС Етрополе за 2020 г.; Решение от 10.05.2021 г. по гр. дело № 199 по описа на РС Етрополе за 2020 г; Проект за делба; Скица от 07.05.2020 п; Справка от Агенция по вписванията № 864653 от 24.06.2021 г.; Обявление за публична продан по изп. дело 20219260400488; Експертна оценка от 12.12.2013 г.; Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК изх. № *****/28.07.2021 п; Извлечение от 17.04.2019 г. до 16.09.2019 г.; Платежно нареждане от 17.04.2019 г.; Извлечение от 17.04.2019 г. до 17.04.2019 г.; Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК изх. № 7309008328/09.09.2019 г.; Удостоверение за текущо задължение по кредит изх. № 12452 от 30.09.2019 п; Погасителен план към договор № 3327323 изх. № 12668 от 03.10.2019 г.; ТЕЛК от 20.01.2005 г.; Решение № 260019 от 16.12.2020 г. постановено по гр. дело № 199/2020 по описа на РС-Етрополе за 2020г.; Решение № 260008 от 10.05.2021 г. постановено по гр. дело № 199/2020 по описа на РС-Етрополе за 2020 г.; Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. I от ДОПК, изх. № 7309010942 от 07.12.2021 г; Искова молба вх. № 2568 от 16.11.2021 г., вписана в Служба по вписванията гр.Етрополе с вх. № 927 от 08.12.2021 г. с акт. № 116, том 1 по имотна партида ****.-2 бр.; Отговор от нотариус Я.Д., рег.№ 552 от НК - изх.№ 17 от 14.12.2021 г. с приложение заверени копие на нот.дело № 65 от 2019 г. по описа на Нотариус с рег.№ 552 на НК;

Справка №478623/17.04.2022 г. от Агенция по вписванията за С. Х.; Справка №478622/17.04.2022 г. от Агенция по вписванията за А. Н.; Нотариален акт № 20, том I, рег. № 578, дело № 18 от 2022 г.; Нотариален акт № 75, том I, рег. № 1456, дело № 65 от 2019г. на Я.Д.-Нотариус рег. № 552 на нотариалната камара с район на действие Районен Съд-гр.Етрополе, вписан в Службата по вписванията с вх. **** от 17.04.2019г., акт. *****, дело № 102 от 2019г., № по имотна партида ****; Платежно нареждане от 17.04.2019г. от А. М. Н. чрез „Банка ДСК“ ЕАД, клон Етрополе; Извлечение за 17.04.2019г. от банкова сметка на А. М. Н. в „Банка ДСК“ ЕАД, клон Етрополе; Извлечение от банкова сметка на А. М. Н. в „Банка ДСК“ ЕАД, клон Етрополе, за времето от 17.04.2019г. до 16.09.2019г.; Скица № 415, издадена на 12.09.2019г. от Община Етрополе; Удостоверение за текущо задължение по кредит изх. № 12452 от 30.09.2019г. издадено от „УниКредит Кънсюмър Файненсинг“ ЕАД; Погасителен план към Договор № 3327323/14.08.2018г., изд. от „УниКредит Кънсюмър Файненсинг“ ЕАД; Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7309008328 от 09.09.2019г., издадено от Община Етрополе, гр.Етрополе; Справка от 23.03.2021г. от Служба по вписванията, гр.Етрополе, по персоналната партида на С. Т. Х.; Писмо от С. Т. Х. с вх.№ 7 от 02.01.2020г. в Софийски Окръжен Съд; Жалба от С. Т. Х. до съдия Славчева с вх. № 652 от 23.01.2020г. в Софийски Окръжен Съд; Определение № 11724 от 21.07.2020г., постановено от Софийски Апелативен Съд, 1 състав по ч.гр.д. 1549 от 2020г., което не подлежи на обжалване; Договор за продажба на недвижими имот № РР-45/ 16.04.2021г. на Община Етрополе, вписан в Служба по Вписванията - Етрополе с вх. рег. № 210/16.04.2021г., акт № 135, том I, имотна партида № 11713; Извлечение за дата 17.04.2019г. по банковата сметка ***** в „Банка ДСК“ ЕАД на А.Р.П.; Извлечение по сметка ***** на С. Т. Х. за периода 17.04.2019г.- 17.04.2019г., издадено от „ЦКБ“ АД; Съобщение изх. № 745 от 05.05.2022г. на ДСИ при РС-Етрополе; Скица № 199 от 28.04.2022г., издадена от Община Етрополе; Нотариален акт № 20, том I, рег. № 5'78, дело № 18 от 2022 г. на М.Д.-Нотариус рег. № 713 на нотариалната камара с район на действие Районен Съд-гр.Етрополе, вписан в Службата по вписванията с вх. рег.№ 161 от 22.03.2022г., акт. № 84, том I, дело № 66 от 2022, № по партидна книга ****; платежно нареждане и вносна бележка от „Кей Би Си Банк България“ ЕАД от 21.12.2022 г.; Постановление за отказ да се образува досъдебно производство от 13.05.2022 г. на Софийска окръжна прокуратура.

По делото е назначена съдебно-техническа и допълнителни експертизи и е изслушано вещо лице в съдебно заседание, се установява, че стойността на недвижимия имот е 8400,00 лв., стойността на подобренията е 20 050,00 лв. или общата стойност на процесния имот с направените в него подобрения е 28 450,00 лв. По регулационния план на с. ***** процесният имот целият с площ от 1075,00 кв.м. се разделя както следва: 61,00 кв.м. са отредени "За улица", 1010,00 кв.м. са отредени "За озеленяване" и 4,00 кв.м. се включват в У ПИ ХХ1Х-365а. По подробния устройствен план до имота има достъп по новопроектирана улица, за която от имота са отредени 61,00 кв.м., но тази улица не е изпълнена и не съществува на място. Тъй като тя е предвидено да минава през построени

сгради в съседните парцели /което се вижда на скицата, приложена на лист 24 от делото/, тази улица никога няма да бъде изградена. В кадастралния и регулационния план на село ***** няма нанесени съществуващи законни постройки върху процесния имот. От площта на процесния имот около 160 кв.м. се намират върху съществуващото дърво и са запълнени с инертен материал и почвен слой. Сечението на водоотвеждащите тръби не е достатъчно и при по-проливни дъждове и обилно снеготопене, както и при нередовно почистване и запушване на тези тръби има предпоставки за периодично наводняване на имота, което личи по стените на изградената напречно на дървото по-голяма сграда. Строителната стойност /без обзавеждане и оборудване/ на двете масивни жилищни сгради към момента на продажбата е както следва: за двуетажната сграда - 80 кв.м. x 848 лв./кв.м. x 75 % = 50 880 лв., а за едноетажната сграда - 45 кв.м. x 596 лв./кв.м. = 26 820 лв. Пазарната стойност на процесния имот, предмет на сделката по нотариален акт № 75, том I, рег. № 1456, дело № 65 от 2019 г. на Я.Д. - нотариус рег. № 552 район на действие - РС Етрополе - ПИ с пл. № 415 е 33 910,00 /тридесет и три хиляди деветстотин и десет/ лева.

От обясненията на ответницата А. Н., дадени по реда на чл.176 ГПК, се установява, че същата е владяла имота съгласно нотариалния акт, няма други договорки извън нотариалния акт.

В разпита си свидетеля Я.Д. установява дословно следното: „Познавам С. и П. Р.. Това са мои клиенти от няколко години и са използвали услугите ми многократно, включително и нотариални дела във връзка с разпореждане с недвижими имоти. Знам за сделката сключена между тях като продавачи и А. Н. като купувач. Те имат една сделка, като документите за собственост, които ползваха е нотариален акт, който също е съставен в моята нотариална кантора и одобрен от мен като нотариус. Така, че този имот го знам доста добре от 2016 г. Познавам имота, съставила съм акта. Самата сделка е за прехвърлянето на въпросния имот, който се намира в с.*****. На 17-ти април пред мен лично се явиха, не с пълномощник, не с адвокат. Тази госпожа /посочва адв.Р./ не е присъствала на сделката. Те дойдоха лично – П. Р. и съпругата му С.. А. също дойде лично. Направи ми впечатление, че бяха в много добри отношения, изяснени отгоснения по отношение на всички важни детайли по сделката. Нямах притеснения у никой какво трябва да се случи точно. Дойдоха с ясното намерение да прехвърлят въпросния имот, за който говорим. Това е предмета – поземлен имот 415, кв. 43, но в процеса на подготвяне вече на проекта и да бъде подписан от страните, С. Р. беше лицето /много добре си спомням/, защото просто се промени мнението ѝ и каза: „Стоп. Прехвърляме идеална част от поземления имот, не целия”. Попитахме я защо, какво провокира така ненадейно да си променят уговорките, които са имали. Защото уговорката беше, нали това, което го говореха пред мен страните – да бъде продаден абсолютно целия имот, както е по съставения нотариален акт от 2016 г. Госпожата каза: „Имам в близост вилна сграда и искам да си оставя едни 200 квадрата, за да имам някакво пространство”. Казвам: „Да. Това е идеална част”. Тя казва: „О.К. Устройва ме, дори да е идеална част”. Именно затова и сделката се изповяда по този начин. Не е било нещо, което да е грешка, да не съм разбрала, да не съм ги чула. Това беше тяхно желание и всичките

документи вървяха по този начин. Включително и молбата им и впоследствие подписаха и акта в този вид, в който го виждате и Вие, в тази идеална част. Само да добавя, че споменах в разговорите си и документите, които представиха пред мен, че в имота има подобрения, които подобрения се изразяват в постройки. Колко постройки са, какви са – не мога да кажа. Не ми се представиха никакви доказателства писмени. Но подобренията казаха, че са добри с оглед това, че е редно да бъдат включени. Не просто да е само идеална част от имот, а да се включат и наличните находящи се в имота всичките, не идеална част. Това да го допълня, защо подобренията, които се намират в имота, следват самия поземлен имот. Те са включени в сделката и са предмет на сделката. Включително находящите се трайно прикрепени, които не могат да бъдат отделени и са част от сделката. Поземленият имот не е урегулиран. Той е част. Той е поземлен имот. Няма създаден УПИ за него. Отреден е, мисля, че са няколко части – има част за озеленяве, за улица и една част влиза в поземления имот 415, като плана е одобрен от 2015 г. и той е в такъв вид. Като страните са много наясно какъв вид е имота и какво точно представлява. Не е нещо, което да го разбират в деня на сделката. Задължително акта се прочете, като цената е тази, която е записана в акта. 15 000 лева е цената на сделката. Това, което им напомних е, че сумата е над 10 000 лева и трябва да бъде преведена по банкова сметка. Включително и в самия акт е включена клауза, която е от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, че страните декларират, че записаната продажна цена е действителното плащане по сделката и носят своята отговорност, ако това не е така. Пред мен се обявиха 15 000 лева. С. и П. Р. декларираха, че това е действителната продажна цена пред мен. Попитани са, записано е в нотариалния акт и те са го подписали. Пред мен се подписаха страните, задължително в нотариалната кантора са всичките ми сделки. Изписаха собственоръчно имената си. Не знам за никакви уговорки за никакви други цени. Излизайки от нотариалната кантора лицата бяха спокойни, доволни от сделката. Даже видимо в настроение, че ще има нови съседи, ще си имат нови отношения. Всичко беше повече от приятно. А., когато придоби имота – по същия начин и тя. И двете страни бяха в добро настроение, наясно със ситуацията. Сделка като сделка. Нищо необичайно от хилядите сделки, които съм имала. Съвсем нормална сделка, без притеснения и с лично явяване на лицата, което за мен е много важно – да усетя настроенията, да ги видя как са. Съдебни дела аз не водя. Страна съм по едно от делата – П. и С. Р. чрез Вас /има предвид адв.Р./ смятат, че аз съм нарушила нотариалните си задължения във връзка с нотариално дело за тази сделка. Аз нямам други дела. Това ми е единственото дело в практиката. Обяснила съм им в какво точно се изразява разликата между реални части и идеални части. Обяснила съм, че идеалната част не е обособена част. Тя не е точно и ясно конкретизирана къде се намира. И в момента аз това не мога да го направя. Нито мога да го конкретизирам. Обяснила съм, че идеалната част не е самостоятелно обособена част от имота и не би могло да се конкретизира коя точно част от има са въпросните квадрати, които тя реши да бъдат оставени в нейна собственост и че това няма как да стане по моето дело в момента. Платежното нареждане не е приложено по делото. Страните казаха, че такова ще има във връзка със спазване на закона и такова платежно нареждане има. Не, не съм го видяла. Те отидоха да си извършват плащанията в банката. И преди вписването, а и след вписването на

акта никой не се върна. Нямам задължение да изисквам потвърждение за плащане на цената. Страните пред мен заявиха, че сумата е платена. Носят отговорност за съответните действия и за обстоятелствата, които са декларирали. Пред мен заявиха, че сумата е платена по банка. Кога е станало самото плащане – преди или след – не мога да кажа. На самата сделка ми го заявиха. Обикновено е така, но не проследявам самата транзакция кога постъпва. Това са думи на страните. И двете страни потвърдиха, че продажната цена е платена по банкова сметка. Подписаха нотариалния акт и излязоха. Дали отидоха в банка или да пият кафе – не мога да кажа. Отражено е в нотариалния акт, че такова платежно нареждане съществува, защото за втори път отговарям, че такова платежно има. Това е декларирано от страните. Посочила съм, че има платежно от 17-ти април. Не мога да кажа кога е плащането. Посочила съм го, защото страните декларираят това обстоятелство и те си носят отговорност. Този нотариален акт е съставен в кантората, страните са го одобрили във вида, в който са го видели и са го подписали. И двете страни ме потърсиха за сделката. На 17-ти април дойдоха и двете страни и уточнихме всички детайли по сделката. Мисля, че и двете страни са идвали при мен преди това. Това е сделка от преди три години. Възможно е и заедно да бяха. Лично г-н Р. многократно е ползвал моите услуги. Безплатни консултации съм правила с г-н Р. по отношение на всички имоти. При подписване на акта в кантората бяха 5 човека – двама продавачи, купувач, служител на кантората, нотариус и още едно лице. Ако искат страните съм длъжна да разясня каква е разликата между идеална част и реална част. Семейство Р. искаха да си запазят една част от 200 кв. метра, които им обясних, че могат да бъдат като идеална част в момента, на този етап. И те се съгласиха, след като им обясних всичко във връзка със статута на собствеността.“

В разпита си свидетеля Д. М. установява дословно следното: „Със семейство Р. не съм имала нищо. Майка ми имаше. Говорех за сделка, т.е. г-жа Р. беше разговаряла с майка ми ако може да се срещнат за договорка за издръжка и за гледане. Срещнахме със семейство Р.. Отидохме с майка ми в тяхната къща и г-жа Р. ми показа в далечината постройката на А. и каза, че другата постройка е за мене. Тя каза, че другата постройка иска да я даде на мене. След това отидохме при нотариус и се направи сделката. След сделката само по телефона съм контактувала с г-жа Р.. След като премина сделката отидохме на заведение, за да се почерпим. Дойде й А. и ме попита аз зная ли какво съм направила, след което аз отговорих, че не зная и след това ми каза, че тези постройки са нейни и че ги е купила. След този разговор с А. разговарях с г-жа Разсулканска и обясних какво ми е казала тя, че за постройката има някакъв проблем, че искам да се откажа и че не искам да влизам в тяхната игра. След всичко това г-жа Р. започна да ми изпраща едни писма, които да предам на А., тъй като каза, че не иска да ги изпраща по пощата, след което зная, че са започнали дела. По принцип, аз приключих със сделката, като мислех, че съм приключила й със семейство Р., но явно не беше така. Когато г-жа Разсулканска ми посочи постройките, аз не съм влизала в тях. Тя само ми ги показва.“

В разпита си свидетеля А.П. установява дословно следното: „За продажбата на имота разбрах от мой познат, тъй като сме в малко населено място и всичко се знае. Зная, че А.

търсеше да купи имот и аз ѝ казах за имота на Р.. След това отидохме, за да се срещнем със семейства Р. и да видим какво продават. Отидохме на оглед аз, г-жа Р., А. и малко по-късно дойде съпруга на г-жа Р.. Когато отидохме и видяхме имота на място имаше паднала ограда, както и канал, от който се наводнява, а вътре миришеше на мухъл. След това направихме допълнителни проучвания в техническа служба към Общината и при нотариуса, за да каже какво точно е необходимо. От техническа служба ни казаха, че постройките са незаконни и че нямат достъп до улица. Казаха ни и че по-голяма част е за озеленяване и че има път, но по принцип го нямаше. За да се стигне до имота се минаваше през чужди имоти. Когато се договаряхме със семейство Р., те ни обещаха, че ще ни дадат право да минаване през техния имот, но по принцип до имота се стигаше през чужди имоти. Аз отидох с А. за подкрепа и когато отидохме те обещаха, че ще дадат право за минаване. На края не дадох право. Разбрах, че се продава част от имота – 800/1075 ид.ч. Преди деня на сделката, когато отидохме втория път А. и семейство Р. се договориха за 15 000.00 лева. След това се определи час за сделката, след което аз финансирах сделката като изтеглих кредит от банката в размер на 55 000.00 лева, от които 15 000.00 лева дадох на А. за имота, а другите 40 000.00 лева също ги дадох на А., за да си погаси кредити в банка „Уникредит“. Тези пари на А. ги преведох по банков път. Аз присъствах на сделката. След като аз преведох парите на А. тя влезе в банката, за да преведе на семейство Р. сумата за имота и след това отидохме при нотариуса. Нотариуса изчете нот.акт от край до край. В него беше записана сумата от 15 000.00 лева. Тогава нямаше никакви възражения от никой. А. беше много радостна, че си е купила имот. Тя преведе парите и при нотариуса даде бордерото на семейство Р.. Няколко часа след сделката А. ми звънна по тел разтревожена, че е превела цялата сума на семейство Р.. След това отидохме при тях и разговаряхме, като те обещаха, че ще възстановят сумата, която е в повече. Те не я възстановиха и за това А. заведе дело срещу тях. Не съм виждал коментар имота да има на друга цена.

Кредита, който дадох на А., не ми е издължен. Нямам договор за заем с А.. По време на сделката не съм имал по близки отношение с А.. Само чисто приятелски. От скоро сме по близки приятели с А.. Желая да дам обяснения нищо, че съм във фактическо съжителство с А.. Не сме ходили в банка след като тя разбра, че е превела грешна сума. Не зная кога А. е започнала съдебни действия срещу семейство Р.. Уговорката между нас беше да върнат сумата, когато могат. За имота разбрах от човек от моето населено място. Разбрахме, че просто се продава имот. На огледа първо присъстваше г-жа Р. и след това дойде съпругът ѝ. Разведоха ни и ни казаха, че продават имот – незаконни постройки. Едната беше по-голяма, а другата по-малка. Едноетажни бяха постройките. Постройката беше сграда отвън с PVC ламперия, а отвътре е гипсокартон. Нещо от рода на сглобяемите постройки. Според мене това не е масивно строителство. Аз имам техническо образование – средно-специално. Завършил съм строително училище – ел.монтаж на високо и ниско напрежение. Г-жа Р. ни показва една граница, обясни ни на кое сме съсобственици – на 227 кв.м. с тревичка, като останалото беше пред нейната вила. Това ни го каза първия път когато отидохме. Даже ни каза, че вилите са не законни. В този ден не сме давали сума на семейство Р.. Ние като отидохме не е имало никой. Г-н Р. дойде малко по-късно след г-жа Р. – 15-20 минути. Тогава

цена не са казвали. Ние попитахме за цена, но те нищо казаха. Ние коментирахме с А. за това, че няма достъп до имота. А. си е разговаряла за имота. В къщите нямаше мебели. Празни бяха и двете. Кредита го взех няколко дни след разговорите със семейство Р. В момента нейният кредит в банка „Уникредит“ не е погасен. Отидохме при нотариус Я.Д. за проверка. По скоро питахме за ид.части и какво трябва да се изготви. Тя ни каза, че закупуваме 800 ид.ч. от имота. Не сме ходили при адвокат. Тя спомена нещо за учредяване, но в деня на сделката го забравихме това учредяване. Има наводнения в имота и преди, и след сделката, тъй като има съборена бетонна ограда в имота. Зная, че е имало сключена застраховка, тъй като семейство Р. ни казаха да си направим Анекс към застрахователната компания. Зная, че е имало искане за щета от А., тъй като имаше поредното наводнение. Присъствал съм на огледа за щета. Тогава имаше вода до глезените. Записаха, че ламината се е надул и други такива неща. Нотариалната сделка А. си я плати. Аз преведох само договореното между страните за имота.“

Настоящият съдебен състав цени показанията на свидетелите като непосредствено възприети и кореспондиращи с установената фактическа обстановка по делото.

По предявения иск за липса на основание за нищожност поради твърдяна от ишщите липса на съгласие по чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД, настоящия съдебен състав намира следното:

В конкретния случай не се установи от събраните по делото писмени и гласни доказателства по делото основанията за нищожност по чл.26, ал.2 ЗЗД, тъй като не е налице изявление, направено несериозно, без намерение за обвързване, нито продавачите са се намирали в състояние на „съзнателна липса на съгласие“, поради упражнено насилие, като продавачите са манифестирали своето съгласие пред купувача и пред нотариуса и след като нотариусът е прочел текста на нотариалния акт на участващите в нотариалното производство, същият е подписан от тях в израз на тяхното съгласие с всички условия на нотариалния акт, в т.ч. и с договорената продажна цена от 15 000,00 лева. Не се доказва от ишщите, че същите не са били съгласни да продадат процесния имот на ответницата за посочената в нотариалния акт цена, като договоре е подписан от страните, не се установи същите да се били недееспособни, респективно да не са могли лично да извършват валидни правни действия. В конкретният случай нотариалният акт удостоверява съвпадането на насрещните волеизявления на лицата, посочени като страни по договора за продажба. След като е налице съгласие от лицата, посочени като продавач, за сключване на атакуваната сделка, тя не е нищожна по силата на [чл. 26, ал. 2 от ЗЗД](#). (Решение 1214 /29.12.2008 г. на ВКС по гр.д. 5196/2007 г., I г. о., ГК.; Решение 1113/29.12.2008 г. на ВКС по гр.д.4725/2007г., II г.о. ; Решение № 1002 от 22.10.2008 г. на ВКС по гр. д. № 3182/2007 г., I г. о.) Предвид изложеното предявения иск следва да бъде отвърлен като неоснователен.

По предявените при условията на евентуалност искове по чл.26, ал.1 и ал.2 ЗЗД, а именно за нищожност поради твърдяна от ишщите привидност и симулация, поради

твърдяното от ишците заобикаляне на закона и поради твърдяното от ишците противоречие с добрите нрави поради нееквивалентност на насрещните престации, настоящия съдебен състав намира, че следва да отхвърли исковите претенции като неоснователни, поради следните съображения:

От събраните по делото писмени и гласни доказателства не се установи абсолютна симулация, тъй като страните не са имали намерение и съответно не са създали привидни правни последици на обвързаност, които те не желаят. Установи се, че ишците, в качеството си на продавачи са продали процесния имот на А. Н. и са получили договорената продажна цена, установена в изповяданата сделка пред нотариуса, като не се установи волята на страните да е била да бъдат обвързани по начин, различен от посочения в процесния нотариален акт. Не се установи наличие и на извършена прикрита сделка. Не се установиха предпоставките нито за абсолютна, нито за относителна симулация, за които бе следвало да се установи и съставянето на *contra legem*, като се установи по делото обективизираното в процесния нотариален акт. Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.2 от ЗЗД, предл.5 нищожни са всички привидни договори, без значение дали се касае за относителна или абсолютна симулация. Привидни са договорите, при които страните нямат воля да бъдат обвързани така, както постановява договорът. Когато волята на страните по сключеното съглашение е само да създадат привидни правни последици на обвързаност, които те не желаят, симулацията е абсолютна, а когато волята на страните е да бъдат обвързани по начин различен от посочения по сключеното съглашение, симулацията е относителна. Ако страните имат воля да бъдат обвързани по различен начин, съгласно чл.17 от ЗЗД, прикритото съглашение ги обвързва, ако са изпълнени изискванията за неговата валидност. Сделката е сключена при заобикаляне на закона, когато забранена от закона цел се постига с позволени средства, когато макар и от външна страна правната форма да е спазена, целта е чрез нея да се постигне един непозволен или забранен от закона резултат. Сключената при заобикаляне на закона сделка е поначало позволена - недопустима е нейната по-далечна цел. В конкретния случай няма постигне на непозволен или забранен от закона резултат. Страните ясно и недвусмислено в процесният нотариален акт са посочили, че продавачите продават описания в нотариалния акт имот за продажна цена в размер на 15 000 лева, като са се съобразили с регулационния статут и всички особености на продаваната идеална част от процесния поземлен имот. Това нито е непозволен, нито е забранен от закона резултат. Точно обратно, страните при условията на свободно договаряне съгласно чл.9 от ЗЗД са постигнали с процесната нотариална сделка един напълно позволен от закона резултат. В конкретния случай договорената продажна цена между страните в размер на 15 000,00 лева е значително по-висока от данъчната оценка на имота в размер на 1670,40 лева, съгласно приложеното Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 7309008328 от 09.09.2019г., издадено от Община Етрополе, като същата е уговорена между страните по сделката, при условията на свободно договаряне съгласно чл.9 от ЗЗД между страните за посочената цена, като в подкрепа на настоящия извод е, че съгласно Договор за продажба на недвижими имот № РР-45/ 16.04.2021г. на Община Етрополе, вписан в СВ-Етрополе с вх.***/ 16.04.2021г., акт № 135, том I, имотна партида № 11713 и Скица № 415, изд. на 12.09.2019г. от Община

Етрополе, ищцата А. Н. е закупила на 16.04.2021г. от Община Етрополе за сумата от 11 766,83 лева с включен ДДС друг урегулиран поземлен имот IV-197, кв.42 по ПУП на с.***** с площ от 775 кв.м., с уредени сметки по регулация, като определената цена, на която е сключена сделката е сравнително относима към цената, посочена в нотариалния акт от 17.04.2019г. от 15 000 лева за закупените от А. Н. 800/1075 идеални части от процесния имот, а от приложение по делото Нотариален акт № 20, том I, рег. № 578, дело № 18 от 2022 г. на М.Д.-Нотариус рег.№ 713 на НК с район на действие Районен Съд-гр.Етрополе, вписан в Служба по вписванията с вх. рег.№ 161 от 22.03.2022г., акт. № 84, том I, дело № 66 от 2022, се установява, че съсобствениците в процесния имот Н.Н.Н. и И.Ц.И. са продали на ответницата А. Н. своите 275/1075 идеални части от процесния недвижим имот за сумата от 3000 лева, която цена на кв.м. не е по-висока от процесната продажна цена. „В обобщение - само наличието на нееквивалентност на насрещните престации според представата на съда не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес...ВКС счита, че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева.“ „Заобикалянето на закона е една от хипотезите по [чл. 26, ал. 1 ЗЗД](#) за нищожност на договорите. От обективна страна тази хипотеза на нищожност е налице когато законът забранява с определена сделка да се постигне даден правен резултат и се използва друга позволена от закона сделка за да се постигне този правен резултат. В този случай сделката макар и позволена е нищожна, поради заобикаляне на закона.Хипотезата има и субективна страна: Участниците в сделката следва да имат съзнанието, че с нейното сключване преследват една неправомерна цел. За да е налице основаниято за нищожност по [чл. 26, ал. 1, предл.2-ро ЗЗД](#) следва да е установен както обективния, така и субективния елемент на този фактически състав.(Решение 543 от 24.08.2009г. по гр.д. № 2877/2008г., г. к., IV г. о. на ВКС; Решение 475 от 14.07.2010 г. по гр. д. № 621/2009г., г.к., IV г. о. на ВКС; Решение 198 от 10.08.2015 г. на ВКС, IV г. о. на ВКС по гр.д. № 5252 за 2014 г.; Решение № 475 от 14.07.2010г. на ВКС по гр.д.№ 621/2009 г., IV г. о., ГК.; Решение 24/9.02.2016г. на ВКС по гр.д. 2419/2015 г., III г.о., ГК; Решение 190 от 13.07.2011г. по гр. д. № 1057/2010 г., г. к., III г. о. на ВКС).

По отношение на разноските:

Предвид изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК следва да се уважи искането на процесуалния представител на ответницата, съобразно представен списък на разноските по чл.80 ГПК, като ответникът следва да заплати разноски в общ размер на 1 700,00 лева, от които: 700,00 лева – депозит заплатено възнаграждение на вещо лице и 1000,00 лева - платено адвокатско възнаграждение. Съдът приема противопоставеното от ищите възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение от страна

на ответницата за неоснователно. Съгласно чл. 1 от Наредбата № 1/9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, възнаграждението за оказаната от адвокат правна помощ се определя по свободно договаряне въз основа на писмен договор с клиента, но не може да бъде по-малко от определения в същата минимален размер за съответния вид правна помощ. Съгласно разпоредбата на чл. 78, ал. 5 от ГПК, ако заплатеното от страна възнаграждение е прекомерно съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, съдът може по искане на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разноските за адвокатско възнаграждение, но не по-малко от минимално определения размер съобразно чл. 36 от Закона за адвокатурата. Съобразно Тълкувателно решение № 6 от 6.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК, при намаляване на подлежащо на присъждане адвокатско възнаграждение, поради прекомерност по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК, съдът не е обвързан от предвиденото в § 2 от Наредба № 1/09.07.2004 г. ограничение и е свободен да намали възнаграждението до предвидения в същата наредба минимален размер. Съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/2004 г., съобразявайки разрешението в ал.9 на същия член, то възражението на ищеца за прекомерност на адвокатското възнаграждение е неоснователно, тъй като същото е малко над минималния размер, определен в разпоредбата на чл. 7, ал. 6, вр.ал. 2, т. 4 и ал.9 от Наредба № 1/2004 г. на ВАДвС и съответства на правната и фактическа сложност на делото, както и на извършените от адвоката на ответницата процесуални действия по нейната защита. Поради което в случая се касае до адвокатско възнаграждение, което определено съобразно нормативната уредба не води до извод за прекомерност, още повече съобразявайки освен цената на предявения иск и броя проведени съдебни заседания и изплатеното адвокатско възнаграждение в размер на 1000,00 лв., то същото не следва да бъде намалявано.

По изложените съображения, Районен съд-Пирдоп, първи състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен от С. Т. Х. с ЕГН***** и П. Н. Р. с ЕГН***** срещу А. М. Н. с ЕГН *****1 на основание чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД – за прогласяване на нищожност поради твърдяна от ищите липса на съгласие на извършената сделка по покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт №***** , дело №65 от 17.04.2019г. на нотариус рег. №552-Я.Д. на следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село ***** , одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот

с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица, като неоснователен.

ОТХВЪРЛЯ исквете, предявени при условията на евентуалност от С. Т. Х. с ЕГН***** и П. Н. Р. с ЕГН***** срещу А. М. Н. с ЕГН *****1, на основание чл.26, ал.1 и ал.2 ЗЗД – за прогласяване на нищожност поради твърдяна от ищите привидност и симулация, поради твърдяното от ищите заобикаляне на закона и поради твърдяното от ищите противоречие с добрите нрави поради нееквивалентност на насрещните престации на извършената сделка по покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт №*****, дело №65 от 17.04.2019г. на нотариус рег. №552-Я.Д. на следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. №415 /четиристотин и петнадесет/, разположен между квартал 42 /четиридесет и две/ и квартал 43 /четиридесет и три/ по подробния устройствен план на село *****, одобрен със Заповед №РД-15-563/13.11.2015г. на кмета на Община Етрополе, с площ в размер на 1075 /хиляда седемдесет и пет/ кв.м., от които 61 /шестдесет и един/ кв.м. са отредени „за улица“, 1010 /хиляда и десет/ кв.м. са отредени „за озеленяване“ и 4 /четири/ кв.м. се включват в УПИ ХХІХ-365а /римско двадесет и девет, отреден за имот с номер триста шестдесет и пет, буква „а“, при граници на имота, съгласно скица №145/15.04.2019г. издадена от Община Етрополе, а именно: от две страни имоти отредени за озеленяване, имот с №365а /триста шестдесет и пет, буква „а“/ и улица, като неоснователни.

ОСЪЖДА С. Т. Х. с ЕГН***** и П. Н. Р. с ЕГН***** да заплатят солидарно на А. М. Н. с ЕГН *****1, сумата от 1 700,00 /хиляда е седемстотин/лева - разноси.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Софийски окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Пирдоп: _____