

РЕШЕНИЕ

№ 3707

гр. София, 29.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 165 СЪСТАВ, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: КРАСИМИР В. СОТИРОВ

при участието на секретаря ДАЙАНА АНТ. АНТОВА
като разгледа докладваното от КРАСИМИР В. СОТИРОВ Гражданско дело
№ 20231110133527 по описа за 2023 година

РЕШИ:

РЕШЕНИЕ

№ ... / ...

29.02.2024 г., гр.София

В ИМЕТО НА НАРОДА

Софийски районен съд, 165 граждански състав, в открито заседание, проведено на седми февруари две хиляди двадесет и четвърта година, в следния състав:

Председател: Красимир Сотиров

при секретаря: Дайана Антова, като разгледа докладваното от съдия Красимир Сотиров гр.д. №33527 по описа за 2023г. на СРС, 165 състав, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на по чл.87, ал.3 от ЗЗД, вр. чл.26, ал.2, предл. посл. от ЗЗД.

Образувано е във връзка с постъпила в съда искова молба от продавачите С. А. С. и П. Ц. С., чрез адв.С. Б. от АК- гр.К, срещу купувачите П. Ц. В., И. Г. В., Д. Ц. Г. и С. В. М., с искане за разваляне на сделка от 22.06.2018г. за покупко- продажба в частта ѝ на ½ ид.ч. от

еднофамилна къща на 2 етажа, в гр..... с идентификатор по КKKP, като се твърди, че симулативно е уговорена продажната цена по сделката от общо 9 000 лв. и не е заплатена действителната ѝ стойност по предварителна уговорка от 58 500 лв., платима в 1- месечен срок от изповядване на сделката. Посочва се, че изцяло не е заплатена на ищците и посочената в съставения нотариален акт цена на имота, която съобразно идеалната им част възлиза на общо 4 500 лв., съобразно Нотариален акт №....., том II, н.д. №257/2018г. на Помощник- нотариус по заместване в НК, район на действие: СРС, препис от който е приложен към исковата молба. Иска се разваляне на сделката по съдебен ред, поради това, че изпълнението за ищците към момента е напълно безполезно, с оглед на продължителната забава на купувачите от почти 5 год. и предвид инфлацията в страната. Претендират се разноски.

В законен срок е постъпил отговор на искова молба от ответниците, чрез адв.П. Ш. от САК, с който се оспорва исковата претенция като неоснователна по съображения за действителност на сделката, с оглед на близките родствени отношения между двете страни по нея. Посочва се и че цената на ид.ч. от процесния имот е с оглед на сключения на същата дата Нотариален акт №..... том II, н.д. №258/2018г. на Помощник- нотариус по заместване в НК, район на действие: СРС, с който продават на ищците по делото, като съсобственици, собствената си $\frac{1}{2}$ ид.ч. от еднофамилна къща на 1 етаж, в същия парцел, в гр..... с идентификатор по КKKP, за продажна цена от 700 лв.

Направеното възражение за родова неподсъдност на спора не е уважено на основание чл.104, т.4 от ГПК, с оглед на цената на иска, изчислена по реда на чл.69, ал.1, т.4, вр.т.2 от ГПК- от данъчната оценка на процесния имот, върху която е събрана държавна такса.

Искането на ответната страна за спиране на производството по реда на чл.229, ал.1, т.3 от ГПК, с оглед необходимостта от учредяване на попечителство над ищцата П. С., не е разгледано, с оглед на голословния му характер, установен в рамките на проведеното открито съдебно заседание.

Съдът, преценявайки събраните по делото доказателства и наведените доводи от страните, както и законовите разпоредби, относими към спора, намира предявения иск за неоснователен. Съображенията за това са следните:

Съгласно чл.26, ал.2 от ЗЗД нищожни са всички привидни договори. Привидни са договорите, при които страните нямат воля да бъдат обвързани съобразно договорните условия. Когато волята на страните по сключениято 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 сключениято съглашение - симулацията е относителна. И в двата случая явната сделка е нищожна. Ако страните имат воля да бъдат обвързани по различен начин, съгласно чл.17, ал.1 от ЗЗД прикритото съглашение ги обвързва, ако са изпълнени изискванията за неговата валидност. С оглед на фактическите твърдения на ищцовата страна по делото за уговорена различна цена от отразената в съставения НА се касае в случая за относителна симулативност. Липсата на изпълнение се разглежда на плоскостта на договорното неизпълнение. Възможен е случай, в който съконтрагентите желаят настъпване на правните последици на договора за покупко-продажба, като прикриват действителната си воля относно отделни договорености за елементи на договора. Фактът, че плащането на цената е извършено по начин, различен от описания в нотариалния акт или, че цената не е платена, може да бъде индичия за симулативност на волеизявленията за изпълнение задълженията на купувача. Продажната цена представлява съществена уговорка на договора за продажба. В тежест на страната, която твърди привидността, е при условията на пълно и главно доказване да установи действителната воля на страните по сделките. За да се прогласи нищожността на договора като привидна сделка и да се разкрие симулативността ѝ, тежестта на доказване на обстоятелството, че между страните сключили сделката е налице друго валидно съглашение,

е на лицето което черпи права от твърдения факт - в случая на ищите по делото. За да се гарантират отношенията следва да бъде дадено обратно писмо, установяващо действителната воля и действителните отношения между страните. Когато обратното писмо (контралетър) съдържа волеизявлението на всички страни по прикрития договор, той служи за пълно разкриване на симулацията. Когато съдържа волеизявление само на една от страните, може да служи като начало на писмено доказателство по смисъла на чл.165, ал.2 от ГПК. За установяване на привидното съглашение е необходимо да се представят писмени доказателства, изходящи от насрещната страна, или такива, удостоверяващи нейните изявления пред държавен орган, които правят вероятно твърдението за привидност. Ограничението на разпоредбата на чл.165, ал.2 от ГПК предвижда допустимост на свидетелските показания тогава, когато е налице начало на писмено доказателства, изходящо от другата страна по сделката, която не твърди симулативност. По делото не са ангажирани надлежно писмени доказателства, от които да се направи извод за симулативност на процесната сделка, както и да се обори материалната доказателствена сила на съставения НА, в който е вписана продажна цена от общо 9 000 лв., заплатена в брой на продавачите преди подписването му. Твърденията на ищите, че продажната цена не им е била заплатена, както и че възлиза на сума от 58 500 лв. за собствената им ½ ид.ч., платима в 1- месечен срок от изповядване на сделката не могат да бъдат приети за доказани. Видно от изисканите служебно справки за родствени връзки е, че ищите са вуйчо и вуйна на купувачите П. Ц. В. и на Д. Ц. Г., които са дъщери на останалите двама продавачи на другата ½ ид.ч. от процесната къща- Третият купувач И. В. е съпруг на П. В.. Видно от приложените към отговора на искова молба преписи на Нотариален акт №..... том II, н.д. №258/2018г. на Помощник- нотариус по заместване в НК, район на действие: СРС и на скица от СГКК- гр.София е, че на същата дата е изповядана и сделка, с която ищите са придобили правото на собственост върху ½ ид.ч. от едноетажна къща в същия имот, зад процесната сграда, от останалите съсобственици, като последната е сестра на ищеца С. С.. Уговорки, различни от отразените в съставените официални документи или симулативност на сделките не се установява по надлежен ред. С оглед на това исквата претенция е изцяло недоказана и подлежи на цялостно отхвърляне.

По разносните съдът се произнася с крайния за спора съдебен акт. Отговорността за разноси в гражданския процес се изразява в правото на страна, в чиято полза е решено делото да иска заплащане на направените от нея разноси, респ. в задължението на насрещната страна да ѝ ги заплати. С оглед изхода на спора следва да се присъдят разноси в тежест на ищите по делото в размер общо на 2 000 лв., по 500 лв. за всеки ответник, с оглед на представените договори за правна помощ и съдействие, сключени между проц. представител и всеки отделен ответник. Следва да се признае за валидно заплатена само първата вноска от 500 лв. от общо уговорената цена от 1 500 лв. по всеки отделен договор, доколкото сумите по представените платежни нареждания не отговарят на уговорените размери на вноски в представените договори за правна защита и съдействие. С оглед на това не може да се обсъжда прекомерност на признатия и присъден адв. хонорар на ответната по делото страна.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от С. А. С., ЕГН:***** и П. Ц. С., ЕГН:*****, срещу П. Ц. В., ЕГН:*****, И. Г. В., ЕГН:*****, Д. Ц. Г., ЕГН:***** и С. В. М., ЕГН:*****, иск за разваляне на сделка за покупко- продажба в частта ѝ за ½ идеална част, съгласно Нотариален акт №....., том II, н.д. №257/2018г. на Помощник- нотариус по заместване в НК, район на действие: СРС, поради незаплащане на действително уговорената продажна цена по сделката, като неоснователен.

ОСЪЖДА С. А. С., ЕГН:***** и П. Ц. С., ЕГН:*****, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, да заплатят на П. Ц. В., ЕГН:*****, сума в размер общо на 500 /петстотин/ лв., представляващи сторени деловодни разноси.

ОСЪЖДА С. А. С., ЕГН:***** и П. Ц. С., ЕГН:*****, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, да заплатят на И. Г. В., ЕГН:*****, сума в размер общо на 500 /петстотин/ лв., представляващи сторени деловодни разноси.

ОСЪЖДА С. А. С., ЕГН:***** и П. Ц. С., ЕГН:*****, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, да заплатят на Д. Ц. Г., ЕГН:*****, сума в размер общо на 500 /петстотин/ лв., представляващи сторени деловодни разноси.

ОСЪЖДА С. А. С., ЕГН:***** и П. Ц. С., ЕГН:*****, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, да заплатят на С. В. М., ЕГН:*****, сума в размер общо на 500 /петстотин/ лв., представляващи сторени деловодни разноси.

Решението подлежи на обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Да се връчат преписи на страните, чрез процесуалните им представители.

Районен съдия:

Съдия при Софийски районен съд: _____