

# РЕШЕНИЕ

№ 513

гр. Плевен, 24.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на осемнадесети април през две хиляди двадесет и  
четвърта година в следния състав:

Председател: Зорница Д. Димитрова Банкова

при участието на секретаря Станислава Т. Станева  
като разгледа докладваното от Зорница Д. Димитрова Банкова Гражданско  
дело № 20234430106471 по описа за 2023 година

и на основание данните по делото и закона, за да се произнесе, взе предвид  
следното:

Производството е по иск с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД.

Пред ПлРС е депозирана искова молба от Д. Л. Т. против П. И. Т., като наследник на приобретателката \*\*\* поч.2015г. с правно основание на иска чл.87 от ЗЗД за разваляне на договор за издръжка и гледане, обективизиран в нотариален акт № \*\*\* том \*\*\* от \*\*\* год. от 3\*\* год. на \*\*\*\* нотариус: по нотариален акт № \*\*\* том \*\*\* от \*\*\* год. от 3\*\* год. на \*\*\*\* нотариус, а по Схема № \*\*\*3 г. на АГКК - САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА е идентификатор 5\*\*\*р. \*\*\* По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/18.09.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 1\*\*\* г., Адрес на имота: \*\*\* Самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда е идентификатор 5\*\*\* предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*, Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна, сграда, или в сграда със смесено предназначение, Брой нива на

обекта: 1, Посочена в документа площ: \*\* кв.м, части: маза; \*\*\* идеални части от общите части на сградата, при съсед: на същия етаж: \*\*\*\*\*, под обекта: \*\*\*\*\*, над обекта \*\*\*.\*\*\*, поради неизпълнение.

Ответникът е представил в срока отговор по чл.131 от ГПК, като оспорва предявения иск.Прави искане за спогодба.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, обсъди доводите и възраженията на страните, намира за установено следното от фактическа страна:

Безспорно между страните по делото, а и видно от представения по делото договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, отразен в Нотариален № \*\*\* том \*\*\* от \*\*\* год. от 3\*\* год. на \*\*\*\* нотариус, а по Схема № \*\*\*3 г. на АГКК - САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА е идентификатор 5\*\*\*р. \*\*\* По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/18.09.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 1\*\*\* г., ищцата е прехвърлила на дъщеря си процесния имот, находящ се в \*\*\*, като самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда е идентификатор 5\*\*\* предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*, Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна, сграда, или в сграда със смесено предназначение, Брой нива на обекта: 1, Посочена в документа площ: \*\* кв.м, части: маза; \*\*\* идеални части от общите части на сградата, при съсед: на същия етаж: \*\*\*\*\*, под обекта: \*\*\*\*\*, над обекта \*\*\*.\*\*\*, срещу поетото от приобретателката задължение да се грижи до края на живота на прехвърлителката, като ѝ осигурява всичко необходимо за един нормален и спокоен живот, какъвто е водила досега, като страните живеят и заедно в едно домакинство, когато прехвърлителката пожелае това, като и че е запазено право на ползване до края на живота на ищцата.

Не е спорно, че приобретателката \*\*\* не е имала брак с ответника по време на сделката и че след нейната смърт-2015г. са останали наследници ответника-съпруг и дъщеря \*\*\*, която е починала през 2023г. и към настоящия момент носител на задълженията по договора е преживелия

съпруг.

Спори се по делото налице ли е неизпълнение на задълженията на приобретателя на имота, обуславящо разваляне на договора по чл.87, ал.3 от ЗЗД.

За да отговори на спорните въпроси съдът са събрани гласни и писмени доказателства.

От показанията на свид.\*\*\*, племенница на ищцата, се установява, че докато е била жива дъщеря ѝ се е грижела за ищцата, а след смъртта ѝ, Д. се е притеснявала как ще си осигурява прехрана.Свидетелката посочва, че е виждала ищцата поне два пъти в седмицата, когато се отбивала на път за гробищата и са я подпомагали с храна и финансово.Посочва, че внучката я е посещавала, тъй като е карана от ответника да се вижда с баба си.Заявява, че братът на ищцата е идвал да прави поправки в дома ѝ.

Свид. \*\*\*, сестра на ответника, заявява, че отначало брат ѝ заживява заедно с \*\*\* в дома на ищцата, около година и половина и после са заживели на друго място.Посочва, че са ѝ осигурявали всичко необходимо-заплащане на консумативи, храна, данъци. Посочва, че ищцата се е грижела по цял ден за внучката \*\*\* в дома на ответника, че са канили Д. да остане при тях да живее. Посочва, че знае от П. и \*\*\*, че П. след смъртта на \*\*\* е давал по 50лв. на Д. седмично, като ги е пращал по детето.Не знае защо Д. отказва грижи и да контактува с П..Посочва, че от ответника знае, че ѝ е превеждал пари след смъртта на \*\*\* през 2023г.Заявява, че П. ѝ е купил хладилник, бойлер, телевизор.Посочва, че не е правил ремонти в дома ѝ, тъй като Д. не го допускала.Заявява, че ищцата има странности и че се касае за медицински проблем при нея.

Свид. Т.а – майка на ответника посочва, че П. и \*\*\* са заплащали сметките на ищцата, живели са в друг апартамент, след като се е родило детето и Д. им е помагала за детето и се е хранила при тях.Посочва, че след смъртта на \*\*\*, П. е канил Д. в дома си, но тя е отказала, като е отказвала и да общува с него.Свидетелката посочва, че ищцата имала неадекватно поведение още от сватбата на П. и \*\*\*.Заявява, че знае за давани на ръка пари по 200лв. месечно по детето.

Свид.\*\*\* посочва, че живее на семейни начала с ответника и че

познава страните. Заявява, че П. е канил Д. да дойде в дома му да живеят заедно. Заявява, че \*\*\* се е опитала да живее две седмици при баба си, но нещо е станало и се е изнесла. Заявява, че ако се развали договора, някой може да измами ищцата, тъй като ищцата има неадекватно поведение и не се разбира и сина си \*\*\* без да посочва конкретни факти - на какво базира това предположение/ за измамата/. Посочва, че е присъствала само един път на разговор по телефона между страните и че Д. му е казвала:

„не ме интересува“, „не ме занимавай“.

Приложена е справка за заплатени данъци от страна ответника, като и бележки за заплатена през април сума наведнъж за издръжка за период преди завеждане на делото.

С оглед на така обсъдените доказателства, съдът намира от правна страна следното:

За да възникне предявеното потестативно право с едностранно волеизявление ищецът да развали договора за прехвърляне на процесния имот срещу поето задължение за гледане и издръжка, следва в обективната действителност да са проявени следните материални предпоставки /юридически факти/: 1. наличието на действително облигационно правоотношение по алеаторен договор за прехвърляне на право на собственост върху имот срещу поето задължение за гледане и издръжка; 2. приобретателят по договора виновно да не е изпълнил поетото договорно задължение за гледане и издръжка, като неизпълнението не трябва да е незначително с оглед интереса на кредитора /арг. чл. 87, ал. 4 ЗЗД/ и 3. кредиторът да оказал необходимото съдействие на длъжника за изпълнение на поетите от него правни задължения по процесния ненаименован договор.

Договорът за прехвърляне на процесния имот от наследодателя на ищеца на ответника срещу поето насрещно непарично задължение – за гледане и издръжка, е действителен и е породил целените от страните правни последици. При прехвърлянето на правото на собственост върху обекта, предмет на този алеаторен договор, възниква изискуемостта на насрещното правно задължение за приобретателя – трайно, постоянно, със собствени усилия да извършва действия по обгрижване на прехвърлителя и да му доставя необходимата за неговото нормално битово и социално съществуване издръжка. Тези две правни задължения – 1/ за гледане и 2/ за издръжка, дори

и да възникват от един правопораждащ факт, са отделни, макар и паралелни и взаимнообвързани, поради което ако не бъде изпълнявано някое от тях точно в качествено, количествено или темпорално отношение, кредиторът, респ. неговият наследник може да упражни възникналото в неговия патримониум преобразуващо право с едностранно волеизявление да прекрати с обратна сила процесния двустранен договор – по съдебен ред, чрез предявяване на конститутивен иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

Съобразно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК в тежест на ответника е да установи по несъмнен и категоричен начин какво е изпълнил по договора. Кредиторът не е длъжен да посочва в какво се състои неизпълнението. Той е изпълнил задължението си да прехвърли правото на собственост, с което установява съществуването на задължението на приобретателя да предоставя уговорените издръжка и грижи. Ако приобретателят твърди, че се е освободил от задължението си, той трябва да докаже своето изпълнение /виж Решение № 82 от 5.04.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1313/2009 г., IV г. о., ГК/.

Обемът и съдържанието на поетите задължения с договор за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка следва да се определят от постигнатото между страните съгласие, като при тълкуването на волята на страните съгласно изискванията на чл. 20 ЗЗД се изхожда от правилото, че ако не са уговорени ограничения в обема на дължимата издръжка и грижи, се дължат цялата необходима издръжка и всички необходими грижи /в този смисъл Решение № 343 от 26.05.2004 г. по гр. д. № 609/2003 г., II г. о. на ВКС, Решение № 26/06.02.2009 г. по гр. д. № 5524/2007 г., II г. о. на ВКС, Решение № 70/05.07.2011 г. по гр. д. № 612/2010 г. на III г. о. ВКС, Решение № 82/05.04.2011 г. по гр. д. № 1313/2009 г. IV г. о. на ВКС/. Ако в договора задължението на приобретателя е описано като „издръжка и гледане“, издръжката включва изцяло храна, режимни разноски, дрехи и други според нуждата на прехвърлителя /без оглед на възможността му да се издържа сам от имуществото и доходите си/ и полагане на грижи за здравето, хигиената и домакинството на прехвърлителя според неговата нужда и възможностите му да се справя сам /виж Решение № 20/22.07.2015 г. по гр. д. № 1853/2014 г. IV г. о. на ВКС/.

Длъжникът по договор за гледане и издръжка поема задължение, което изисква от него трайно поведение – гледането и издръжката трябва

непременно да продължат до смъртта на прехвърлителя – кредитор. Следователно престацията, която се дължи, взета в своята цялост, е продължителна. Изпълнението трябва да е ежедневно, непосредствено и непрекъснато, а не епизодично /Решение № 633/01.07.2002 г. на ВКС по гр. д. № 944/2001 г., на II г.о., Решение № 293/24.06.2009 г. на ВКС по гр. д. № 491/2008 г., на I г.о., Решение № 165/01.03.2010 г. на ВКС по гр. д. № 71/2009 г., на III г. о./. Задължението е неделимо, поради което е недопустимо да се дели по обем и на периоди /Решение № 412/30.04.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1512/2998 г., на I г.о., Решение № 95/12.02.2010 г. на ВКС по гр. д. № 699/2009 г., на IV г.о./.

Освен това длъжникът по задължението за гледане и издръжка трябва да достави на кредитора непосредствено задоволяване на неговите нужди, или дължи гледане и издръжка в натура. Натуралната престация на приобретателя включва всички действия по осигуряване на нормален бит и домакинство, за здравословното състояние и личната хигиена на прехвърлителя, както и такава с нравствен елемент – уважение, внимание. Обемът на задължението за издръжка зависи от нуждите на прехвърлителя, тя се дължи в пълен обем, независимо от това, че прехвърлителя разполага и със свои средства и би могъл да се издържа от тях. И това е така, тъй като длъжимата издръжка по алеаторния договор не се подчинява на правилата за издръжката, уредени в Семейния кодекс. Противоположен извод би противоречал на възмездния характер на алеаторния договор и би се стигнало до това приобретателя да получи недвижим имот без да престира нищо от своя страна.

Неблагоприятните изменения в здравословното състояние на прехвърлителя с напредването на възрастта му /каквито са установени в частност/, не са основания за неизпълнение и освобождаване от отговорност на длъжника. Същността на договора за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане изисква преди всичко от длъжника да се приспособи към кредитора. Заедно с това той трябва да търпи последиците и на физическите и психическите болезнени прояви, които могат да се проявят с течение на времето у прехвърлителя. Алеаторността на облигационното правоотношение прави неизвестно при сключването на сделката, както неговата продължителност, така и промяната с течение на времето на нуждите на прехвърлителя, включително и неговото физическо, психическо и емоционално състояние /виж Решение № 24 от 18.03.2009 г. на ВКС по гр. д.

№ 5287/2007 г., IV г.о./. Следователно, за да подsigури „спокоен и нормален живот”, какъвто прехвърлителят е водил до момента на сключване на процесния алеаторен договор, ответникът е следвало да полага трайно, постоянно и непрекъснато по-големи грижи, отколкото би се нуждаел един човек със здрав организъм съобразно възрастта, на която е бил кредиторът.

От събраните доказателства не се установява, че навършване на пълнолетие на детето, ответникът изпълнявал задължението си, като наследник на преобретателката, както и след смъртта на детето. Свидетелите, които са в близки отношения с ответника и заинтересовани от изхода на делото посочва, че е давал по 50лв. месечно и ги е пращал по \*\*\*, но няма категорични данни, че се е случвало всеки месец от 2015г.

Дори и да е имало отказ от страна Д., предвид факта, че все пак имотът е прехвърлен и с оглед личността на човека, който да полага грижи, то приобретателят за да е изправна страна трябва незабавно да трансформира натуралното си задължение в парично такова и да предяви иск пред съда за определяне на размера на паричното задължение. По делото не се установи ответникът да е направила такова искане при твърдян от нея отказ от страна на ищеца за получаване на предоставени грижи./В този смисъл е константната съдебна практика на ВКС на РБ – решение №1000/24.10.\*\*\*г. по гр.д.№740/95г. II Г.О., решение №943/13.10.\*\*\*г. по гр.д.№684/95г., II Г.О., решение №589/23.09.1996г. на ВКС по гр.д.№67/96г., II Г.О./. Едва след завеждане на настоящето дело е предявен такъв иск и е изплатена дължимата сума да дълъг период от време като издръжка. Не е доказано и че консумативите са заплатени за дълъг период от време от ответника. При това положение не следва да се обсъждат приложените преводи на парични месечни вноски по сметка на ищеца от ответника. И не на последно място, съгласно съдебната практика, че кредиторът изпада в забава само, ако отказът му да приема предлаганото изпълнение е неоснователен и не изпада в забава, ако отказва да приеме частично, нередовно или некачествено изпълнение.

По тези съображения, съдът счита, че се установи неизпълнение на задължението за гледане и издръжка на приобретателката, което обуславя извода за наличие на предпоставките на чл.87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договора.

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.1 от ГПК, ищецът има

право на разноси по делото, поради което следва да бъде осъден ответника да заплати сумата 1750,25лв., направени по делото разноси, като адвокатското възнаграждение-1500лв. е съобразено с фактическата и правна сложност на делото,и предвидения минимум в чл.7, ал.6 от Наредба №1/2004г.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

РАЗВАЛЯ на основание чл.87, ал.3 от ЗЗД Договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка от 30.05.1998г., отразен в нот. акт № \*\*\* том \*\*\* от \*\*\* год. от 3\*\* год. на \*\*\*\* нотариус, по силата на който Д. Л. Т., ЕГН \*\*\*\*\* е прехвърлила на дъщеря си \*\*\* Та \*\*\*, собствения си недвижим имот, съставляващ АПАРТАМЕНТ №6, находящ се в гр.\*\*\*, бл. \*\*\*, представляващ самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор 5\*\*\* предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*, Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна, сграда, или в сграда със смесено предназначение, Брой нива на обекта: 1, Посочена в документа площ: \*\* кв.м, части: маза; \*\*\* идеални части от общите части на сградата, при съсед: на същия етаж: \*\*\*\*\*, под обекта: \*\*\*\*\*, над обекта \*\*\*.\*\*\*, срещу поетото от приобретателката задължение за издръжка и гледане до края на живота на прехвърлителката, като ѝ осигурява всичко необходимо за един нормален и спокоен живот, какъвто е водила досега, като страните ще заживеят живеят в едно общо домакинство, когато прехвърлителката пожелае това, а също така и при запазена право на ползване пожизнено и безвъзмездно за прехвърлителката и като приобретателката да не обременява имота с вещни тежести без изрично писмено съгласие на прехвърлителката.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 от ГПК П. И. Т., ЕГН\*\*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТИ на Д. Л. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата 1750,25лв., представляваща направени разноси.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба в двуседмичен срок от съобщението до страните, че същото е обявено, пред \*\*\*\* окръжен съд.



**Съдия при Районен съд – Плевен:** \_\_\_\_\_