

РЕШЕНИЕ

№ 62

гр. Разград, 27.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РАЗГРАД в публично заседание на пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Светлана К. Чолакова

при участието на секретаря Светлана Л. Илиева
като разгледа докладваното от Светлана К. Чолакова Гражданско дело № 20233300100182 по описа за 2023 година

Производството е с правно основание чл.26 ал. 2 пр.5 вр. с чл.17 ал.1 ЗЗД, чл.189 ал.1, вр. с чл.87 ал.3 ЗЗД .

Депозирана е искова молба от И. С. Й. чрез пълномощник, против С. Н. П., с която са предявени обективно съединени иски, уточнени с вх.№3993/26.09.2023г. във връзка с указанията дадени с №486 от 21.08.2023г. а именно: За признаване за установено по отношение на ищеца и ответника, че изразеното от тях съгласие в сключения между тях договор за покупко-продажба на недвижим имот, оформен с нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 19, т. 7, рег. № 11253, н. д. № 1109/12.10.2022 год., на нот. Р. И.ова, рег. № *** по регистъра на НК, район на действие РС – Разград, вписан в АВп-София, СВп-Разград, вх. рег. № 4739/12.10.2022 год., акт № 80, т. 13, н. д. № 2439/2022 год., в частта относно посочената в него продажна цена, в размер на 5 000 лв., е привидно (симулативно), че действително уговорената (прикрита) и заплатена от ищеца на ответника продажна цена срещу заплащането на която страните са постигнали съгласие да се прехвърли собствеността върху имота, е в размер на 42 000.00 лв.; За разваляне на сключения между ищеца и ответника договор за покупко-продажба на недвижим имот, оформен с нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 19, т. 7, рег. № 11253, н. д. № 1109/12.10.2022 год., на нот. Р. И.ова, рег. № *** по регистъра на НК, район на действие РС – Разград, вписан в АВп-София, СВп-Разград, вх. рег. № 4739/12.10.2022 год., акт № 80, т. 13, н. д. № 2439/2022 год. За осъждането на ответницата, да върне на ищеца действително уговорената и реално платената цена по договора за продажба, в размер на 42 000.00 лв., както сумата 377,20лв. представляващи заплатените разноси в нотариалното производство, включително заплатени местин данъци и такси за вписване на нот. акт, разноси по ч.гр.д. №160/2023г. по описа на РОС, по което е допуснато обезпечение на бъдещи иски. Иска и разноси.

В обстоятелствената част на исковата молба се сочи, че с договор за покупко-продажба на недвижим имот оформен с н.а. за покупко-продажба № 19, т. 7, рег. № 11253, н. д. № 1109/12.10.2022 год., на нот. Р. И.ова, рег. № *** по регистъра на НК, район на действие РС – Разград, вписан в АВп-София, СВп-Разград, вх. рег. № 4739/12.10.2022 год., акт № 80, т. 13, н. д. № 2439/2022 год. е закупил от ответницата нива в местността „***“ с площ 25805кв.м. номер по предходен план:***, трета категория при граници:***, ***; ***, ***; ***, данъчната оценка на имота посочена в нот. акт възлизала на 4362,30лв. Цената изписана в нот. сделка е в размер на 5000лв., отбелязана, че тази сума е изплатена изцяло от молителя, на несобственика ответник при сключване на договора. В действителност реалната цена срещу която ищецът е следвало да придобие правото на собственост , по която било постигнато съгласие е в размер на 42000лв. Ответницата обаче поискала собствеността да се прехвърли по данъчната оценка, защото заявила пред него и присъствалите лица, че е прекарала инфаркт и в противен случай ще спорят отпусната пенсия и/или помощ. Ищецът се съгласил, но преди това ответницата заявил, че иска да се консултира със сина си и това наложило изповядването на сделката да бъде отложено с половин час.Непосредствено след като сделката била вече факт, ищецът реално предал на ответницата действително уговорената цена в размер на 42000лв. Това станало в офис, находящ се на партерен етаж в гр.Разград, *** използван от ЕТ „Оспривот-С. П.“. На целия процес на предаване на сумата от 42000лв. извършено лично от страна на молителя и получаването и преброяването и лично от ответникът-продавач, бил направен видеозапис с мобилния телефон на ищеца. През м. февруари-март 2023г. ищецът се свързал със служители на наемателя на земята, за да им съобщи, че иска да подпише нов договор за наем, като известно време след това получил на хартиен носител договора, който подписал. В същият ден-на 21.04.2023г. получил нотариална покана от нот. Д. Г. от гр.Търговище, от която научил, че при покупката на процесната земя е бил въведен в заблуждение от ответника. Отишър при ответницата, която казала:“Измамен си и аз съм измамена, нищо не съм вземала, само 5000л. взех, даже тях не съм взела“ Той включил телефона си и направил нов видеозапис. Посетил нотариус И.ова показал нотариалната покана, заедно с приложените документи и тя установила, че има вписана искова молба в справката издадена от СВп-Разград. От там молителят получил препис от Решение №137/28.09.1995г., с което правото на собственост е възстановено на насл. На М. И.ова Т.-П., т.е. на лицата, от името на които е подадена нот. покана. Получил и заверени преписи от съда на п.вписаните иски молби за процесния имот, по които било образувано гр.д. №443/2014г. на РРС, по което с решение от 05.02.2014г. бил отхвърлен предявения от ответницата иск за собственост на процесния имот, като със същото решение бил отменен констативен нот. Акт №119 т.7 н.д. №1904/1997г., с който ответницата и другите наследници на С. Д. П.-О., само в частта му по т.3 досежно процесния имот. Решението потвърдено по в.гр.д. №95/2015г. на РОС, като същото не било допуснато до касационно обжалване с определение по гр.д. №893/2016г. на ВКС 2 г.о. Със същото спора за собственост бил решен окончателно, като ставало ясно, че ответницата не е собственик на имота, като с ясното съзнание е заблудила молителя за тези обстоятелства при знанието на които, той не би взел решение и воля да го

закупи. За извършеното от ответницата подал жалба в РП-Разград рег. №1320/17.05.2023г., по която се извършвала проверка от ОД на МВР-Разград. Иска на осн. чл.192 ГПК прилагане на нотариалната преписка, третото лице „Аннона Грейн“ АД да представи заверени преписи от всички сключени договори за наем на имота, изискване на гр. д. №443/2014г. на РРС, назначаване на видеотехническа експертиза, въпроси към ответницата по реда на чл.176 ГПК.

В с.з. ищеца лично и чрез представител поддържа исковите претенции, сочи се, че от събраните писмени доказателства, както и заключението на вещото лице по изготвената видеотехническа експертиза, безспорно се доказва тяхната основателност.

Ответникът депозира отговор. Намира претенциите за недопустими като сочи, че по първоначалната искова молба /преди поправката с вх. №***6/14.09.2023г./ не става ясно какво се твърди, нищожност на договора или разваляне на действителен договор. Отделно ищецът опитвал да обори съдържанието на писмен документ подписан от него, като в тази част е налице забрана по см. на чл.164 ГПК. Оспорва твърденията, че действително уговорената цена е различна от отразеното в НА, че подобно предаване на парична сума не се е осъществило в действителност, за липса на достоверна дата, на която според ищеца това реално да е било извършено. Оспорва приложените материали-видеозапис. Соци, че няма доказателства, че участващите в двата видеозаписа всъщност са едни и същи лица, че на записа е ответницата, съответно ищецът. Поради което ги намира за неотносими към предмета на спора. Счита, че е налице хипотезата на чл.192 ЗЗД –недобросъвестност на купувача. По партидата на имота има вписана ИМ, като с дата 10/07/2014г., със следните записи: Акт Том 3 номер 210; година 2014, условие чл.108 ЗС ищец – С. Н. П., ответници - Р. П. и И. П.. Както, че при преценка на добросъвестността на ищеца по иск с правно основание чл.189 ал.1 ЗЗД, следва да се има предвид съществуващата система на публичност на актовете с прехвърлително действие с недвижими имоти. От датата на това вписване изминал голям период от време, в който собствеността може да се промени многократно и чрез различни способи, а обстоятелството, че ответницата е сключила лично договорите за наем/аренда/ сочи, че счита процесния НИ за свой. Дори спрямо процесния НИ да има влязло в сила решение, то е с правно основание л.108 ЗС и отхвърлянето на такъв иск не доказва правото на собственост на ответниците по същия иск, доколкото между иска по чл.108 ЗС и отрицателния установителен иск за собственост няма знак за равенство. По подадено от ищеца изявление с вх. №***6/14.09.2023. ответникът депозира становище вх. №3993/26.09.2023г.,

Не взема становище по депозираното изявление вх. №***6/14.09.2023г., счита, че е предявен нов иск, както, че е налице изменение на иска по реда на чл.214 ГПК, заявява, че остава неясно каква симулация се твърди от ищеца и какви искания са направени по този нов иск. Моли да му бъде предоставен едномесечен срок за отговор.

С Разпореждане №554/26.09.2023г. на ответната страна, е предоставен едномесечен срок за отговор, считано от получаване на изявлението на ищеца.

Ответникът в посочения срок не е депозирал отговор.

В с.з. представителят на ответника намира, че исквете са неоснователни и моли да бъдат отхвърлени.

Като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, съдът установи следните фактически обстоятелства: На 12.10.2022г. между страните - ищецът като купувач, а отвтникът - продавач е сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, оформен с нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 19, т. 7, рег. № 11253, н. д. № 1109/12.10.2022 г., а именно: ПИ с идентификатор *** по одобрената със Заповед №РД-18-357/23.05.2019г. на ИД на АГКК КККР на с.Ясеновец, общ.Разград, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, в местността „****“ с площ 25805 кв.м., номер по предходен план: ***, трета категория, при граници: ***, ***, ***, ***, ***. В договора е посочено, че гореописания имот се продава за сумата 5000лв. изплатена изцяло от ищеца на ответника преди сключване на договора. В т. III от договора участниците са декларирали, че сумата 5000лв. е действително уговореното плащане по сделката. В т. V от договора страните се споразумели, че при отстраняване на купувача от гореописания имот на каквото и да било основание/разваляне, унищожаване на договора и др./ както и при установяване по съдебен ред права на трети лица върху същия имот, продавачът дължи на купувача връщане на продажната цена и направените по прехвърляне на собствеността разноски, за които суми купувачът може да се снабди със заповед цза изпълнение и изпълнителен лист срещу продавача на основание чл.417 от ГПК. На 21.04.2023г. на ищеца е била връчена нотариална покана от пълномощник на лицата Л. В. и П. М., с която го уведомят, че закупения имот с ппроцесния нотариален акт от ответницата, не е нейна собственост, а е наследствен имот на наследниците на М. И.ова Т.-П.а по силата на Решение №137 от 28.09.1995г. на ОСЗ Разград. Както, че по силата на влязло в сила Решение по гр.д. № 443/ 2014г. по описа на РС-Разград е отхвърлен иска от С. Н. П. срещу Р. П. П. К. П.а П.а и И.а И.ова П.а, че същата е собственик на основаниенаследствена правоприемствои доброволна делба на имота. На ищеца е даден седмодневен срок да се свърже с лицата и уредат отношенията си.

По делото са приложени влезли в сила решения по гр.д. №443/2014г. на РС-Разгради по в.гр.д. №95/2015г. на ОС-Разград, с което е потвърдено първоинстанционното решение, а последното недопуснато до касационно обжалване. Производството по гр.д. №443/2014г. на РС-Разград е образувано по предявен иск по чл.108 от ЗС от С. Н. П. против Р. П., Т. П. К. П.а и И.а П.а, по отношение на имот - нива от 25,801 дка в землището на с.Ясеновец, местност ***, за който по действащия план на селото е отреден имот №****. С посочените решения предявеният от настоящата ответница иск за ревандикиране на процесния имот е бил отхвърлен.

Представени са удостоверения от ОСЗ Разград по отношение идентичност на поземлен имот с идентификатор *** по КККР на с.Ясеновец, с поземлен имот *** по КВС на землището на с.Ясенонвец, общ.Разград/л.207/, посочен в Решение №137/28.08.1995г. по преписка образувана по заявление от Р. П. като наследник на М. И.ова Т.-П.а Същият отдаден под наем по представените договори за наем №224/02.08.2016г., №224/15.06.2017г.,

№224/31.07.2018г., №224/25.10.2018г. Идентичен с имот с идентификатор по *** по КККР на с.Ясеновец, отдаден под наем по договори за наем №224/22.04.2020г., №224/22.02.2021г., №224/05.05.2022г. №239/21.04.2023г.

От приложените договори за ползване на земеделска земя под наем за 2016г., 2017г., 2018г., 2018г., 2020г., 2021г. и 2022г. се установява, че процесния имот е бил отдаван под наем на „Аннона Грейн“ АД от лицето И. И.ов, посочен в договорите като наемодател. В договор от 05.05.2022г. срещу имота е отбелязано-продаден. Договор №239 от 21.04.2023г. с предмет ползването на имота е сключен със същия наемател, но вече от ищеца в качеството на наемодател.

От заключението на вещото лице по изготвената техническа експертиза, се установява, че представения 1 бр. оптичен диск тип CD R 700MB съдържа два видеофайла: При преглед на мидеофайловете се установява, че видеозаписите са със звук и са заснети от мобилно устройство. Изображението е цветно с резолюция 586x320 пиксела-файл video a55f20ddf3483d9bflcedf0a9e5907f V.mp4 480x272 и пиксела-файл video fo9o351c41e6ao0o9ь053ea3o7cee67fV.mp4. Първият файл с формат mp4 е с времетраене 3 минути и 56 секунди. Той е записан в 14:34:56ч. на 12.10.2022г., т.е. в този час е извършен записа. Това означава, че записа е записан за периода от 14:31:00 часа до 14:34:56 часа на 12.10.2022г. Вторият файл с формат mp4. е с времетраене 5 минути. Според вписаната във файла информация той е записан в 13:39:19 часа на 21.04.2023г. т.е. в този час е извършен записа. Това означава, че записа е записан за периода от 13:34:19 часа до 13:39:19 часа на 21.04.2023г. Във видеозаписите в кадър отсъства информация за дата, „час, име на заснемащото устройство. Не са установени следи от манипулации/намеса върху записаната информация.

Въз основа на така установените фактически обстоятелства, съдът направи следните правни изводи:

По делото е безспорно, че между страните е сключен процесния договор за покупко-продажба от 12.10.2022г. на земеделска земя представляваща ПИ с идентификатор *** по одобрената със Заповед №РД-18-357/23.05.2019г. на ИД на АГКК КККР на с.Ясеновец, общ.Разград, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, в местността „***“ с площ 25805 кв.м. Спорно е обстоятелството, по отношение на договорената в него цена, като ищецът твърди, че действителната уговорената между страните цена е в размер на 42000лв., която сума предал на ответницата. Тази претенция съдът намира, че е с правно основание чл.26 ал.2 пр.5 ЗЗД - за прогласяване нищожността на договора в частта относно договорената цена на сделката обективно съединен с иск по чл.17 ал.1 ЗЗД, за обявяване действието на прикритата действителна договорка в частта за цената. Тук намира за необходимо да отбележи, че в случая ищецът твърди частична нищожност на симулативната сделка, съчетан с признание на друго прикрито съглашение, в който случай са два кумулативно предявени иски по чл.26 ЗЗ и чл.17 ЗЗД, т. к. се претендира последиците от нея - в т.с.м. константната практика на ВКС/напр. Решение №60281/21.04.2022г. гр.д. №3512/2020г. IV г.о. ВКС, Решение №256/30.04.2020г. по гр. д.

По принцип договаряйки, страните могат да създадат привидност там където договорът има приложно поле като източник на права и задължения, а относителната симулация може да засяга елементите на договорната им обвързаност по различен начин. Съгласно правната теория, привиден е този договор, страните по който са се съгласили, че няма да бъдат обвързани от правните му последици. Целта е да се създаде привидност пред третите лица/не и между страните/ за това какви са действителните отношения между страните. Ако волята на страните е въобще да не са обвързани от последиците и да не си дължат престация, а само да създадат привидност за съществуващите между тях правоотношение и за тяхното съдържание, тогава е налице абсолютна симулация, а когато волята на страните е да си дължат нещо различно от посоченото в договора, е налице относителна симулация - собен случай е симулирането на цената, като се посочва по-ниска, какъвто е настоящия случай. При относителната симулация са налице две съглашения - явно, прикриващо действителните отношения между страните и прикрито такова, което урежда действителните отношения. В случаите когато с привидния договор страните са прикрили друго съглашение, то по силата на чл.17, ал. 1 от ЗЗД, те са обвързани от него, ако са налице изискванията за неговата действителност. Ищецът твърди наличие на относителна симулация на сделката в частта за договорката по отношение на цената на вещта, като същият следва да докаже, че посочената в договора цена е привидно съглашение. По смисъла на чл.165 ал.2 ГПК за доказване на симулация е необходимо представяне на обратно писмо, или начало на писмено доказателство, в какъвто смисъл е и съдебната практика - Решение №205 от 25.11.2013г. гр.д. №3243/2013г. II г.о ВКС; Р-е №1449/14.01.2009г. гр.д. №4699/2007г. IV г.о. ВКС. В случая ищецът не е представил такова писмено доказателство, няма твърдения такъв документ да е бил изготвен. Съдържащото се изявление на страните в нотариалния акт е, че имота се продава за сумата 5000 лв. и в частност, че сумата е изплатена изцяло от купувача при сключване на договора, което има характер на частен свидетелстващ документ за знание и материализира удостоверителното изявление на своя издател за даден факт - плащането на цената. Поради това съгласно практиката на ВКС, създадена по реда на чл. 290 ГПК, нотариалният акт за покупко-продажба на недвижим имот в частта, с която страните са направили изявление за заплащане, респективно получаване на продажната цена, има характер на разписка за плащане. Съгласно чл. 180 ГПК подписаните от лицето, което ги е издало частни документи/диспозитивни и свидетелстващи/ притежават формална доказателствена сила и съставляват доказателство, че изявленията, които се съдържат в тях, са направени от това лице. Когато частният свидетелстващ документ удостоверява неизгодни за издателя си факти, той се ползва и с материална доказателствена сила, т. е. има доказателствено значение за стоящите вън от него факти, до които се отнася удостоверителното изявление. В този случай твърдението, че признатият от издателя факт всъщност не се е осъществил, представлява оспорване на съдържанието на документа в съответната част по смисъла на чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК. С оглед доказателствената тежест за опровергаване верността на удостовереното обстоятелство за заплащане на цената в този размер, то ищецът трябва да

проведе пълно и главно доказване, че признатото от него обстоятелство е невярно. В случая ищецът не е провел пълно доказване за това обстоятелство. Съдебната практика е константна, че частният писмен документ се ползва с материална доказателствена сила, ако удостоверява неизгодни за издателя му факти. В случая ищецът се домогва да докаже претенцията си, че сделка е на претендираната стойност, чрез представените записи на диск тип CD-R предмет на изготвената видеотехническа експертиза. От възпроизвеждане на съдържанието на видео файлове - първият от 12.10.2022г. с времетраене 3 минути и 56 секунди, а вторият от 21.04.2023г. и съдържащата се информация със звук, не може да се направи категоричния извод, че е налице договорка процесната сделка между страните да е твърдяната цена в размер от 42000лв. Действително на първия видеофайл при възпроизвеждането му, се виждат две лица в помещение - ищецът и жена, която брои банкноти. Но дори на записа да е ответницата, от това не следва безспорно, че сумата е предадена от ищеца и представлява цена на процесния имот предмет на сделката. Така също от отразения час на подадената молба от нотариуса на 12.10.2022г. за входирането на сделката, не следва категорично, че е заплатена в предходен момент твърдяната цена. От събраните доказателства преценени в своята съвкупност, не може да се направи единствен и несъмнен извод, че е налице привидна уговорка по отношение цената на сделката. При липса на обратно писмо, с което ищцовата страна е следвало да се снабди и което да разкрива действителните отношения на страните по договора за покупко-продажба, в частност по отношение на договорка за цена на сделката в претендирания размер, при липса и на писмени доказателства изхождащи от другата страна, които правят вероятно твърдението и, че съгласието за това е привидно, намира, че представените от ищеца и обсъдените по-горе доказателства са недостатъчни за провеждане на успешно доказване на твърдяната симулация. Поради което претенцията е неоснователна и следва да се отхвърли. Предвид това, че иска за обявяване на нищожността на договора като привиден в частта за договорената продажна цена е недоказан, се явява и неоснователна и претенцията по чл.17 ал.1 ЗЗД за разкр.е на претендираното друго различно съглашение по отношение клаузата за цената на сделката, че същата е в размер на 42 000лв.

По отношение на претенцията по чл.189 ал.1 ЗЗД вр. с чл.87 ал.3 ЗЗД за разваляне на сключения между страните договор за покупко-продажба на недвижим имот оформен с нотариален акт за покупко-продажба №19, т.7 рег. №11253 дело №1109 от 12.10.2022г. : Според посочената разпоредба, ако продадената вещ принадлежи изцяло на трето лице, купувачът може да развали продажбата по реда на [чл. 87](#). В този случай продавачът е длъжен да върне на купувача платената цена и да му заплати разноските по договора. От приложеното влязло в сила решение по гр.д. №443/2016г. на РС-Разград е видно, че предявеният от ответницата иск за ревандикиране на процесния имот е бил отхвърлен. По това дело се установява, че спора е за установяване правото на собственост и връщане на владението върху процесния имот, т.е. собствеността върху имота предмет на договора между страните и това, че не принадлежи на ответника, а на трето лице. Тук намира за необходимо да отбележи, че е неоснователно възражението на ответника, че в случая предмета на делото е била претенция по чл.108 ЗС и отхвърлянето му не доказва право на

собственост на ответниците по такъв иск. Искът за собственост по чл. 108 ЗС представлява иск на невладеещия собственик срещу владеещия неособственик. Предмет на делото по този иск е правото на собственост на ищеца, като тази претенция съдържа в себе си две искания за правна защита, отправени до съда: искане да бъде установено, че ищецът притежава правото на собственост върху процесния имот и искане да бъде осъден ответникът да му предаде владението върху имота, по които съдът е длъжен да се произнесе с два отделни диспозитива (т.2А на Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016 г. по тълкувателно дело №4/2014г. на ОСГК, ВКС). Предвид представеното съдебно решение, с което е отречено притежавано право на собственост на ответницата върху имота предмет на сделката, за ищецът като купувач е възникнало предвиденото съгласно чл. 189, ал. 1 от ЗЗД право да развали договора. Още повече видно от раздел т. V от договора страните се споразумели, че при отстраняване на купувача от гореописания имот на каквото и да било основание/разваляне, унищожаване на договора и др./ както и при установяване по съдебен ред права на трети лица върху същия имот, продавачът дължи на купувача връщане на продажната цена и направените по прехвърляне на собствеността разноски. При това положение и предвид допуснатото неизпълнение на съществено договорно задължение искът с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД се явява доказан по основание и подлежи на уважаване. При съдебна евикция реализирана или евентуална е налице неточно изпълнение на задължението да се прехвърли правото на собственост, което поражда посочената в нормата на чл.189 ал.1 пр.2 ЗЗД отговорност за продавача, да върне цената, която в случая е в размер на 5 000лв. Като претенцията над този размер до претендирания от 42 000 лв., следва да се отхвърли. Освен посочената сума като продажна цена в размер на 5000 лв., на ищеца се следват и направените по сделката разноски в претендирания и неоспорен от ответната страна размер на 377,20 лв.

Във връзка с възражението на ответника по чл.192 ЗЗД, че ищецът е знаел за правата на трети лица към момента на сключване на договора, намира същото за неоснователно. Нотариалното изповядване на сделката само по себе си не може да доведе до извода, че купувачът е бил длъжен за узнае претенциите на трети лица. Законът възлага в задължение на нотариуса, а не на купувача да провери правото на собственост на продавача върху имота преди сключване на договора в необходимата нотариална форма – чл.586 ал.1 ГПК и чл.22 ЗННЗ. Нотариусът е този, който е длъжен да извърши справка за вписаните обсотятелства в имотния регистър, като законът не мнениава в задължение на купувача да направи всички възможни проверки, за да се убеди, че имотът е собственост на продавача/ В т.см. Решение №60212/7.10.2021г. ВКС гр.д. №3155/2020г. III г.о./

С оглед изхода на спора на основание чл.78 ал.1 ГПК на ищеца се следват разноски, съразмерно уважената част от исковите претенции. Ищецът е направил разноски в общ размер на 4882,40лв., от които 4100лв. адвокатско възнаграждение, както и суми за заплатени държавни такси – 470лв., също така такси за допускане на обезпечение, за вписване и за издадени удостоверения, съгласно и представен списък по чл.80 ГПК. Не е посочен размера на заплатеното адвокатско възнаграждение за всеки иск, поради което

намира, че е по равно - 1367 лв. Така съобразно уваженият иск по чл.189 ал.1 вр. с чл.87 ал.3 ЗЗД на ищеца се следва сумата 1529,40 лв. за разноски.

На основание чл.78 ал.3 ГПК на ответника се следват разноски съразмерно отхвърлената част от исковете. В случая е направено възражение от ищеца на основание чл.78 ал.5 ГПК за прекомерност на заплатеното в размер на 7200лв. адвокатско възнаграждение. Съобразно чл.7 ал.2 т.2 и т.4 от Наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималния размер на възнаграждението за отхвърлените искове - за нищожност на сделката поради симулативност в частта на посочената продажна цена е в размер на 736лв. и по иска за разкриване на симулативната сделка е в размер на 4010лв., т.е. в общ размер на 5482 лв. Предвид фактическата и правна сложност на делото и явяването в няколко съдебни заседания, намира за съответна сумата 6 000 лв., която ищецът следва да заплати за адвокатско възнаграждение.

По гореизложените съображения, съдът:

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ исковете предявени от И. С. Й., ЕГН*****, адрес гр.Търговище, ***, против С. Н. П., ЕГН*****, адрес гр.Разград, *** за признаване за установено по отношение на ищеца и ответника, че изразеното съгласие в сключения между тях договор за покупко-продажба на недвижим имот, оформен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 19, т. 7, рег. № 11253, н.д. № 1109/12.10.2022 год., на нот. Р. И.ова, рег. № *** по регистъра на НК, район на действие РС – Разград, вписан в АВп-София, СВп-Разград, вх. рег. № 4739/12.10.2022 год., акт № 80, т. 13, н. д. № 2439/2022 год., в частта относно посочената в него продажна цена в размер на 5 000 лв., е привидно (симулативно), КАКТО и претенцията на ищеца срещу ответника, че действително уговорената (прикрита) и заплатена от ищеца на ответника продажна цена срещу заплащането на която страните са постигнали съгласие да се прехвърли собствеността върху имота, е в размер на 42 000.00 лв., като неоснователни.

РАЗВАЛЯ на основание чл.87 ал.3 във вр. с чл.189 ал.1 ЗЗД Договор за покупко-продажба на недвижим имот, оформен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 19, т. 7, рег. № 11253, н. д. № 1109/12.10.2022 год., на нот. Р. И.ова, рег. № *** по регистъра на НК, район на действие РС – Разград, вписан в АВп-София, СВп-Разград, вх. рег. № 4739/12.10.2022 год., акт № 80, т. 13, н. д. № 2439/2022 год.

ОСЪЖДА С. Н. П., ЕГН*****, адрес гр.Разград, *** да заплати на И. С. Й., ЕГН*****, адрес гр.Търговище, *** сумата 5000лв., представляваща платената цена по договора, както и сумата 377,20лв. представляваща заплатените разноски в нотариалното производство, като отхвърля иска до предявения размер, че действително уговорена и реално платена цена по договора е 42 000лв, като неоснователен

ОСЪЖДА С. Н. П., ЕГН*****, адрес гр.Разград, *** ДА ЗАПЛАТИ на И. С. Й.,

ЕГН*****, адрес гр.Търговище, *** сумата 1529,40 лв./хиляда петстотни двадесет и девет лева и четиридесет стотинки/ за разноси.

ОСЪЖДА И. С. Й., ЕГН*****, адрес гр.Търговище, *** ДА ЗАПЛАТИ на С. Н. П., ЕГН*****, адрес гр.Разград, *** сумата 6 000лв./шест хиляди лева/ за разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд Варна в двуседмичен срок от връчването на страните.

Съдия при Окръжен съд – Разград: _____