

# РЕШЕНИЕ

№ 8

гр. Каварна, 10.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – КАВАРНА** в публично заседание на девети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Живко П. Георгиев

при участието на секретаря Елена Б. Шопова  
като разгледа докладваното от Живко П. Георгиев Гражданско дело № 20223240100138 по описа за 2022 година

Гражданско дело № 138/2022г. по описа на Каварненски Районен съд е образувано по повод искова молба вх.№ 1229/27.04.2022г.,с която е предявен иск за признаване за установено по отношение на ответника Д. Д. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\* № 3 нищожността на извършената покупко – продажба на недвижим имот, представляващ дворно място, с площ по документ за собственост 528кв.м., а по скица – 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, кв.38, находящ се в гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\* № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1101.1, на два етажа, със застроена площ от 98кв.м., обективирана в нот.акт № 131, том 1, дело № \*\*\*\*\*г. на РС Каварна, като привидна сделка и валидността на извършеното дарение по силата на нот.акт № 131, том 1, дело № \*\*\*\*\*г. на РС Каварна, както и в условията на евентуалност иск за признаване на ищеца К. В. Ж. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\* № 2 за изключителен собственик на недвижим имот, представляващ дворно място, с площ по документ за собственост 528кв.м., а по скица – 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, кв.38, находящ се в гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\* № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1101.1, на два етажа, със застроена площ от 98кв.м., придобит чрез давностно владение.

Ищецът е изложил твърдения, че е собственик на дворно място с площ по документ за собственост 528кв.м., а по скица – 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, кв.38, находящ се в гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\*” № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1101.1, на два етажа, със застроена площ от 98кв.м. по силата на прехвърлителна сделка, обективирана в нот.акт № 131, том 1, дело № \*\*\*\*\*Г. на РС Каварна, както и че с влязло в сила решение от 25.05.1999г. по Бр.дело № 6/1998г. на РС Каварна, бракът ѝ с Д. Д. Х. е прекратен.

Твърди, че имота е изцяло нейна собственост, тъй като извършената покупко – продажба прикривала истинската сделка, която е дарение, каквато е била и волята на майка ѝ. За това майка ѝ през 1998г. била завела дело срещу нея и ответника, което след спиране по взаимно съгласие и невъзобновяването му в срок било прекратено. За горното твърдение продавачката по акта и майка на ищцата притежавала от нея обратно писмо.

Ищецът твърди, че по сделката не се е извършвало плащане и още по време на сделката страните са оформили обратно писмо, в което са обективирали реалната си воля, а именно че се касае за дарение, както и че за периода след прехвърляне на имота и след прекратяване на брака ѝ с ответника през 1999г., изключително и само тя стопанисвала къщата и двора, като ги владеела, поддържала и извършвала всички ремонтни дейности, вкл. заплащането на дължимите данъци, като претендира, че изпълнявайки фактическия състав на чл.79, ал.1 от ЗС е придобила имота по давност. Ответникът не демонстрирал поведение на собственик - не се противопоставял на владението ѝ, не е имал претенции за ползването на имота и не бил пращал покани за получаване на обезщетение за лишаване от ползването.

С оглед на изложените твърдения, ищецът се е обърнал към съда за постанови решение, с което да се признае за установено по отношение на ответника Д. Д. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\*” № 3 нищожността на извършената покупко – продажба на недвижим имот, представляващ дворно място, с площ по документ за собственост 528кв.м., а по скица – 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, кв.38, находящ се в гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\*” № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1101.1, на два етажа, със застроена площ от 98кв.м., обективирана в нот.акт № 131, том 1, дело № \*\*\*\*\*Г. на РС Каварна, като привидна сделка и валидността на извършеното дарение по силата на нот.акт № 131, том 1, дело № \*\*\*\*\*Г. на РС Каварна, както и в условията на евентуалност иск за признаване на ищеца К. В. Ж. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\*” № 2 за изключителен собственик на недвижим имот, представляващ дворно място, с площ по документ за собственост 528кв.м., а по скица – 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, кв.38, находящ се в гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\*” № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор

\*\*\*\*\*.1101.1, на два етажа, със застроена площ от 98кв.м., придобит чрез давностно владение.

В срока по чл.131 ГПК ответникът Д. Д. Х. е депозирал отговор на исковата молба, в който счита за допустима депозираната от ищеца искова молба, но по същество счита предявените искове за неоснователни, като моли същите да бъдат отхвърлени изцяло.

Взема становище за неоснователност на иска за установяване на привидност на сделката от 06.04.1995г. с мотив, че в нот.акт е записано, че е платена сума в размер на 46 000лв., като продавачката изрично е заявила пред нотариуса, че е получила сумата. Възразил е срещу искането на ищцата да обори този факт със свидетелски показания, поради законовата забрана по арт. на чл.164, ал.1, т.2, т.5 и т.6 от ГПК

Ответникът оспорва представеното от ищцата обратно писмо, с мотива, че същия е едностранен писмен документ, съставен от ищцата, в който тя е изложила изгодни за позицията си твърдения. Освен това същият имал характера на частен документ, който нямал достоверна дата и не обвързвал нита третите лица, нито съда. Оспорват достоверността му и твърдят, че същия е съставен само за целите на настоящия процес.

Твърди, че представеното от ищцата обратно писмо не е такова по своята правна същност и последици – обратното писмо трябвало да е съставено нарочно за разкриване на симулацията и да съдържа писмени изявления на страните по сделката относно действителните им отношения, чрез отразяване съдържанието на прикритата сделка.

Взема становище за неоснователност на иска за придобиване по давност на процесния имот, с мотив, че действително след развода им, ищцата е ползвала процесния имот с изрична уговорка помежду им, като единственото условие било ако в някакъв момент се нуждаел от средства, ищцата да започне да му заплаща наем за ползването на неговата част от имота. Твърди, че до момента не е предявявал такива претенции, защото не е имал финансови затруднения, което не означавало, че е бил със съзнанието, че имотът е изцяло собственост на ищцата.

Ответникът е изложил, че ищцата никога не е манифестирала собственически намерения по отношения на неговата част от имота. Това, че го е поддържала не доказвало намерение за своене на неговата част от имота. Ищцата била съсобственик в този имот и било нормално да полага грижи за него. Тя го ползвала, в резултат на което имотът се амортизирал и било естествено да се нуждае от ремонт и поддръжка.

Оспорва и твърденията на ищцата, че тя е заплащала данъците за процесния имот. Представил е доказателства, че редовно заплаща дължимия от него данък за правото на собственост върху притежаваната от него идеална част от имота.

Моли съда да отхвърли исковете, като неоснователни и недоказани. Претендира разноски.

**При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:**

Предявени са следните искове в условията на обективно съединяване,

както следва:

- Установителен с правно основание чл.17 ал.1 във връзка с чл.26 ал.2 от ЗЗД, с който да се признае за установено по отношение на ответника Д. Д. Х., нищожността на извършената покупко-продажба на недвижим имот, представляващ дворно място, с площ по документ за собственост 528 кв. м, а по скица - 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, с номер по предходен план 1101, \*\*\*, належаща се в гр. Каварна, ул. „\*\*\*\*\*” № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1101.1 на два етажа, със застроена площ от 98 кв.м., обективирана в нот. акт № 131, том I, дело № \*\*\*\*\*год. на РС Каварна, вписана във вх. рег. \*\*\*\*\*, като привидна сделка и валидността на извършеното дарение по силата на нот. акт № 131, том I, н.дело № \*\*\*\*\*г. на РС-Каварна, вписана във вх. рег. \*\*\*\*\* на СВп-Каварна, а в условия на евентуалност - установителен иск с правно основание чл.79 ал.1 от Закона за собствеността за признаването на ищеца К. В. Ж. за изключителен собственик на недвижим имот, представляващ дворно място, с площ по документ за собственост 528 кв. м, а по скица - 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, с номер по предходен план 1101, \*\*\*, належаща се в гр. Каварна, ул. „\*\*\*\*\*” № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1101.1 на два етажа, със застроена площ от 98 кв.м., придобит чрез давностно владение.

Във връзка с така предявените искове са събрани писмени и гласни доказателства.

Представена е искова молба по предявени през 1998г. искове от С. М. М. – майка на ищцата, с която тя заявява пред съд, че сделките, обективирани в нот. № 160/1996г. на КРС и нот. акт № 131/1995г. на същия съд, като покупко- продажба, не са такива, а прикриват истинската сделка, която е дарение. Въз основа на исковата молба е образувано гр. дело № 231/1998г. по описа на КРС. Тя е вписана с акт № 9, том I от 05.11.1998г. на СВп-гр.Каварна.

Твърдението на праводателката на ищцата е, че сделките не са покупко-продажба, а дарение е заявено и от ищцата в изготвено и представено като писмено доказателство обратно писмо. Ищцата е представила и обратно писмо, касаещо прехвърлените ѝ земеделски земи с нот. № 160/1996г. на

КРС и нот. акт № 131/1995г. на КРС, които са също част от предмета на спора по гр. дело № 231/1998г. по описа на КРС.

С оглед направените възражения от ответника във връзка с представеното обратно писмо, разпоредбата на чл. 165 ал.2 от ГПК сочи, че свидетелски показания се допускат и когато страната се домогва да докаже, че изразеното в документа съгласие е привидно, и то ако в делото има писмени доказателства, изхождащи от другата страна. Практиката относно допустимостта на свидетелските показания е единна и непротиворечива, още с решенията на ВС /В този смисъл решение 437/22.07.2004год. по гр. дело № 907/2003год. на I гр. отд. на ВКС, решение № 27/1003.2005год. по гр. дело № 1147/2003год. на II гр. отд. на ВКС, решение № 646/14.03.1963год. по гр. дело № 364/1963 на I гр. отд. на ВС/.

Към настоящия момент практиката на ВКС в цитирания смисъл е още по обилна и безпротиворечива, при това, че самата правна норма определя рамките на допустимостта на свидетелските показания.

Неоснователно е и второто възражение. Законът не поставя изискване за времето на съставяне на документа, разкриващ симулацията, за да има същият характер на обратно писмо. Такова е налице, не само когато писменото изявление за действителната воля на страните е съставено преди или по време на извършване на привидната сделка, но и когато е съставено след нейното сключване. Достатъчно е да разкрива недвусмислено общата воля на страните по тази сделка, което условие в случая е налице. /Така решение № 484/11.06.2010год. по гр. дело № 375/2010год. на четвърто гр. отд. на ВКС, решение № 112/26.01.2012год. по т.д. № 638/2010год. на търг. отд. на ВКС/.

В конкретният казус е налице една особена правна хипотеза. От една страна праводателката на ищцата още през 1998г. завежда дело, в което твърди, че извършените две сделки и по конкретно, тази, предмет на настоящия спор, е симулативна, че не е покупко-продажба, а прикрива дарение. С представеното обратно писмо ищцата е потвърдила какъв е вида на същата сделка - безвъзмездна, дарение. В този случай, макар и формата да не е спазена, тези две насрещни волеизявления могат да се приемат като истинско обратно писмо, обективизиращо волята на страните по сделката и нейния действителен вид - дарение. Съдът споделя изцяло становището на върховната съдебна инстанция, застъпено в решение №484/11.06.2010г. по гр.

дело № 375/2010г. на четвърто гр. отд. на ВКС, съгласно което, „в съдържанието на обратното писмо е разликата между началото на писменото доказателство и обратното писмо, а не в това кой е издател на документа. Следователно, продължава върховният съд в съжденията си, едностранно съставеният документ от страната, на която привидността се противопоставя, е обратно писмо и пълно доказателство за симулативността на волеизявленията, щом разкрива по несъмнен начин волята ѝ правните последици от сделката да бъдат само афиширани, без да настъпят”.

По делото са представени и двете изявления на страните по сделката с еднакви твърдения, доказващи симулативността на волеизявленията им при сключване на сделката относно нейния характер и визиране на истинското им волеизявление - дарение. Авторството на положения от наследодателката на ищцата подпис върху искова молба вп. под № 379/19.10.1998г. / л.56 от делото/ се потвърждава с графическа експертиза, приета по делото.

Истинската воля на страните по сделката се доказва и от непротиворечивите показания на св. Д. М. Д. и Д. Б. Ц.. И двамата свидетели безпротиворечиво и единно заявиха, че волята на наследодателката на ищцата е била да дари имота на ищцата.

Абсолютната симулация предполага воля да не настъпят никакви правни последици от сделката или договорът по нот.акт е абсолютно симулативен, когато с него се създават привидни правни последици, настъпването на които страните не желаят. Относително симулативната сделка предполага воля на страните да настъпят обективизираните правни последици, но не чрез обективизираната в документа сделка, а чрез прикрита или дисимулирана сделка. Когато договарящите се споразумеят да прикрият действителната сделка с друга, привидна и двете страни трябва да са наясно и да постигнат съгласие по всички съществени клаузи както на действителната, прикритата, така и на привидната, симулативната сделка. Именно постигнатото съгласие по последната служи като основание за прехвърляне на недвижимия имот. При искове по привидни сделки по [чл. 17 от ЗЗД](#) за съда възниква задължението да установи действителното състояние на отношенията на привидност. Това задължение произтича от същността и целта на разпоредбата, според която се прилагат правилата относно прикритото съглашение, ако са налице изискванията за неговата действителност. В

конкретния случай, след като атакуваната сделка е оформена като покупко-продажба и ищцовата страна твърди, че прикрива дарение, в нейна тежест, при условията на главно и пълно доказване, е да докаже твърденията си, включително и съществуването на договора за дарение. В случая е налице относителна симулация, такава, при която е налице взаимно съгласие на страните по сделката, че не желаят правното действие на външно обективизираните волеизявления, т.е. налице е съзнателно несъответствие между желаното и изразеното. Симулацията в случая е относителна, тъй като привидното основание - договорът за покупко-продажба, прикрива действителното - дарение. Договарящите са се споразумели да прикрият действителната сделка с друга, привидна, като са постигнали съгласие по всички съществени клаузи на действителната, прикрита сделка - дарение./ Така решение № 107/23.03.2012год. по гр. дело № 689/2011год. на четвърто гр. отд. на ВКС./.

Предвид изложеното сключената сделка, обективизирана в нот. акт № 131, том I, н.дело № \*\*\*\*\*г. на РС-Каварна, вписана във вх. рег. \*\*\*\*\* на СВП-Каварна, следва да бъде обявена за привидна и поради наличието на всички елементи на валидната сделка дарение, тя да бъде обявена в правния мир.

Основателен е и вторият, предявен в условие на евентуалност, установителен иск за правото на собственост на ищцата върху недвижимия имот - дворно място и къща по силата на давностно владение.

От данните по делото е установено, че веднага след прекратяване на брака между ищцата К. Ж. и ответника Д. Х., единствено и само ищцата е владяла процесният имот. Извършвала е ремонти, поддържала е двора, години наред изцяло и само тя е заплащала данъци, като за периода, считано от 2012год. има повторение на плащанията от ответника, но за този период тя също съм ги заплащала. Невъзможността да продължи да заплаща изцяло данъците след 2012год., с изключение на някои от годините, а именно - 2016год., е вследствие смяна партията на имената на ответника и ищцата, т.е. създадени са две партии, което е изключило възможността ѝ да заплаща целия данък. Това обаче не променя факта на владението изцяло от ищцата, като същата е преобразувала държанието в частта на ответника във владение за себе си, пред вид изтеклия близо 30 годишен период от деня на прехвърляне на имота до предявяване настоящият иск, респ. не по късно от

1999 год. - годината на развода ѝ с ответника, при което давностенето е общо от 23 години, както и поради извършваните дейности по сграда - ремонт на покрив, направа на тераса, баня и др. В тази насока са показанията на така сочените вече свидетели.

С Т.Р. № 1 от 06.08.2012год. по тълк. дело № 1/2012год. на ОСГК на ВКС е прието, че независимо от какъв юридически факт произтича собствеността, е възможно този от съсобствениците, който упражнява фактическа власт върху чуждите идеални части, да превърне с едностранни действия държането им във владение. Владението, както е известно, съгласно чл. 68 от ЗС, се характеризира с два основни признака: обективен - упражняване на фактическа власт върху вещта в определен от закона срок и субективен - намерението да се държи вещта като своя.

В конкретната хипотеза обективния признак е очевидно налице. Ищцата е владяла имота много повече от 10 години, считано от 1995 година до завеждането на делото - 2022 год. за общо двадесет и седем години.

Налице е и субективния елемент - всички действия, извършвани от ищцата през годините са от такъв характер, че с тях по явен и недвусмислен начин се показва, че тя по също такъв явен и недвусмислен начин (заплащане на данъци, преобразуване на недвижимия имот чрез изграждане на съществени подобрения в него, пълната власт над него) е показала, че отрича владението на Д. Х.. Това е т. нар. преобръщане на владението /*interversio possessionis*/, при което съсобственикът съвладелец се превръща в съсобственик владеец. С извършените от ищцата действия е доказала, че е престанала да държи идеалните части от вещта за другия съсобственик и е започнала да ги държи за себе си с намерение за своене, като тези действия са доведени до знанието на другия съсобственик. Така, на първо място, след заведеното гражданско дело от майка ѝ под № 231/1998год. на КРС, ответникът, знаейки какъв е вида прехвърлителна сделка, е приел факта, че недвижимият имот, предмет на сделката не е негов. От този момент, считано 1995год., респ. 1999/развода/ ответникът е преустановил всякакви свои аспирации, действия и желания да стопанисва имота.

По делото се доказва, че владението на недвижимият имот върху частта на другия съсобственик е постоянно, непрекъснато (то няма случаен характер и има израз на воля, трайно да се държи вещта по начин, препятстващ



евентуалното владение на Х.). Владението е установено ненасилствено и не е по скрит начин. То е явно, упражнявано така, че Х., ако е бил заинтересован, е могъл да се противопостави.

Владението трябва да е несъмнено, - ищцата е упражнявала фактическата власт с пълното съзнание, че имота е лично неин. Всички действия, извършени от нея, са с пълното съзнание на собственик на имота. Субективното ѝ отношение, преобразувало дългогодишното ѝ владение върху имота е довело до извършването на всички онези действия, които ищцата е доказала чрез разпита на изслушаните свидетели, в завладяване и придобиване частта на ответника.

Субективният признак, който ищцата безприкословно е установила с действия, които години наред е афиширала, действия, които са били знайни от ответника, стигнали до него, е характеристика на едно субективно/лично/поведение на владелеца - да се държи вещта като своя. Да се държи вещта като своя е равнозначно да се държи вещта от владелеца със съзнанието, че той е собственик - титуляр на вещното право. Намерението е психическо, душевно, субективно състояние и за неговото доказване законодателят е установил законовата презумпция по чл. 69 от ЗС, според която „предполага се, че владелецът държи вещта като своя, доколкото не се докаже, че я държи за друго“. Презумпцията е установена в полза на владелеца, тази презумпция е оборима и оборването е в тежест на заинтересованите лица, които възразяват, че владелецът не държи вещта за себе си - т.е. презумпцията размества тежестта за доказване. В този смисъл решение № 23 от 20.05.2016год. по гр. дело № 5162/2015год. на II гр. отд. на ВКС. Факта на установеното от нея владение се потвърждава от това, че и понастоящем ищцата свои целия имот.

На основание чл.78, ал.1 ГПК,с оглед изхода на делото, ищецът има право на разноси в исковото производство в общ размер на 1435,36лв., от които 50лв. - държавна такса за образуване на дело, 10.00лв. – държавна такса за вписване на искова молба, 1000лв. – адвокатски хонорар и 375,36лв. депозит за вещо лице.

Водим от горното, съдът

## РЕШИ:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявения иск от К. В. Ж. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\* № 2 срещу ответника Д. Д. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\* № 3, че договора за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ дворно място, с площ по документ за собственост 528 кв. м, а по скица - 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, с номер по предходен план 1101, \*\*\*, находяща се в гр. Каварна, ул. „\*\*\*\*\*” № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1101.1 на два етажа, със застроена площ от 98 кв.м., обективизирана в нот. акт № 131, том I, дело № \*\*\*\*\*год. на РС Каварна, вписана във вх. рег. \*\*\*\*\*, е нищожен като симулативен, прикриващ дарение на имота, на основание [чл. 26, ал. 2](#), вр. [чл. 17, ал. 1 ЗЗД](#),

**ПРОГЛАСЯВА ЗА ДЕЙСТВИТЕЛНА** прикритата сделка – дарение с дарител С. М. М. с ЕГН 2408297916 и дарен К. В. Ж. с ЕГН \*\*\*\*\*, на недвижим имот, представляващ дворно място, с площ по документ за собственост 528 кв. м, а по скица - 541 кв.м., съставляващ поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.1101, с номер по предходен план 1101, \*\*\*, находяща се в гр. Каварна, ул. „\*\*\*\*\*” № 2, ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1101.1 на два етажа, със застроена площ от 98 кв.м, на основание [чл. 17, ал. 1 ЗЗД](#).

**ОТМЕНЯ** нот. акт № 131, том I, дело № \*\*\*\*\*год. на РС Каварна, вписана във вх. рег. \*\*\*\*\*, на основание [чл. 431, ал. 2 ГПК](#).

На основание чл.78, ал.1 ГПК **ОСЪЖДА** Д. Д. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\* № 3 да **ЗАПЛАТИ** на К. В. Ж. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр.Каварна, ул.\*\*\*\*\* № 2 направените по делото разноски в общ размер на 1435,36лв., от които 50лв. - държавна такса за образуване на дело, 10.00лв. – държавна такса за вписване на искова молба, 1000лв. – адвокатски хонорар и 375,36лв. депозит за вещо лице.

Решението подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от получаване на съобщаването за изготвянето му, пред Окръжен съд Добрич.

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