

РЕШЕНИЕ

№ 5105

гр. София, 21.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 164 СЪСТАВ, в публично заседание на първи декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА В. НЕДЕВА**

при участието на секретаря **ЕВА ЮЛ. ИВАНОВА**
като разглежда докладваното от **ГЕРГАНА В. НЕДЕВА** Гражданско дело № 20211110164636 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Предявени са обективно съединени иски с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. III ЗЗД вр.чл.34 ЗЗД, а в условията на евентуалност иски с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. V ЗЗД, чл. 17, ал.1 ЗЗД, както и иск с правно основание чл. 30, ал.1 във вр. чл. 29, ал. 1 ЗН.

Производството е образувано по искова молба, подадена от **Л. К. Т.**, ЕГН *****, срещу **Р. Р. П.**, ЕГН ***** и **В. Д. Г.**, ЕГН *****, като правоприменници на първоначалния ответник **Б. Р. П.**, починал в хода на производството, с която **ИМ** ищецът моли съдът да **прогласи нищожността** на Договор за покупко-продажба на $\frac{3}{4}$ идеални части от недвижим имот от 09.07.2020 г., представляващ **Апартамент № [***]**, ет. [***], част от жилищна сграда- блок № [***], състоящ се от стая, дневна и кухня и обслужващи помещения, със застроена площ от 65,28 кв.м., ведно с мазе № 3 с полезна площ от 3,40 кв.м. и 2,153 % ид.ч. от общите части на сградата и съответно от правото на строеж върху мястото с идентификатор № [***] по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № [***]/06.03.2009 г., находящ се в гр. [***], район [***], ж.к. [***], **поради противоречие с добрите нрави** и да осъди ответниците да предадат на ищцата владението на $\frac{3}{4}$ ид.ч. от гореописания недвижим имот.

При условията на евентуалност ищецът моли съдът да **прогласи нищожността** на Договор за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот от 09.07.2020 г., представляващ **Апартамент № [***]**, ет. [***], част от жилищна сграда- блок № [***], находящ се в гр. [***], район [***], ж.к. [***], **като привиден** и след като констатира действителността на прикритата с привидния договор сделка, а именно - договор за дарение, прикрит с договора за покупко-продажбата, да постанови решение за възстановяване на запазената част на ищеца от наследството на **К. П.** /починал на 28.02.2021 г./ до размер от $\frac{1}{2}$ ид.ч., като **намали** направеното от наследодателя й приживе разпореждане с правото на собственост върху процесния имот, чрез дарение в полза на **Б. П.** /наследодател на ответниците/, в размер на $\frac{3}{4}$ ид.ч. от процесния недвижим имот, за допълване на запазената

й част от наследството.

Ищцата **Л. К. Т.**, ЕГН *****, излага твърдения, че е единствен наследник по закон на **К. П. П.**, починал на 28.02.2021 г. Твърди, че на 10.12.1996 г. **К. П. П.** /баща на ищцата/ и съпругата му **А. И. П.** са придобили правото на собственост върху процесния Апартамент № [***], ет. [***], част от жилищна сграда- блок № [***], находящ се в гр. [***], район [***], ж.к. [***]. Сочи се, че на 01.12.2012 г. **А. И. П.** е починала, като оставила за наследници съпруга си - **К. П. П.** /баща на ищцата/ и сина си- **Б. Р. П.**, като след настъпване на наследственото правоприемство, първият притежавал общо $\frac{3}{4}$ ид.ч. от имота, а **Б. П.** придобил $\frac{1}{4}$ ид.ч. Ищцата твърди, че на 09.07.2020 г. между **К. П.** и **Б. П.** бил сключен договор за покупко-продажба на идеални части от процесния апартамент, съгласно който **К. П.** **продал** собствените си $\frac{3}{4}$ ид.ч. от апартамента на **Б. П.** срещу заплащане на цена **от 24 769,65 лв.**, платима в **едномесечен** срок от сключване на сделката. **К. П.** си **запазил** пожизнено **правото на ползване** върху имота. Твърди, че купувачът **Б. П.** заплатил цената в уговорения срок, и на 4 вноски, съответно на дати: на 10.07.2020 г. внесъл по банковата сметка на продавача сумата от **6 500** лв.; на 15.07.2020 г. - **7500** лв.; на 17.07.2020 г.- **8000** лв. и на 22.07.2020 г. – остатъка от **2 769,65** лв. Посочва, че непосредствено след всяка извършена вноска, продавачът **К. П.** изтеглял преведените по негова сметка суми, като твърди, че същите били връщани обратно на техния вносител – купувача **Б. П.**. С оглед изложеното навежда твърдения за нищожност на оспорвания договор за покупко-продажба, поради противоречие с добрите нрави. Твърди се, че заплатената цена не съответствала на принципа за еквивалентност на престациите. Сочи се, че фактически заплатената цена била много под данъчната оценка. Поддържа, че на практика **липсва насрещна престация**. При условията на евентуалност поддържа нищожност на процесния договор, като привидно сключен, прикриващ дарение. Посочва, че по този начин наследодателят на ищцата е прехвърлил единственото си недвижимо имущество в полза на лице, което е извън кръга на наследниците по закон, в резултат на което било о накърнено правото на запазена част на ищцата от наследството. Моли по отношение на оспорената сделка да се приложат правилата на прикритата сделка /дарение/, доколкото договорът е сключен в нотариална форма и по отношение на същата са налице условията за нейната действителност.

С оглед изложеното обосновава правен интерес от предявяване на иск по чл.30 от ЗН за възстановяване на запазената й част от наследството, в размер на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от наследството на **К. П. П.**, като съответно бъде намалено извършеното дарение на $\frac{3}{4}$ ид.ч. от процесния имот, извършено в полза на **Б. П.**. Ищцата е представила писмени доказателства и е заявила и други относими доказателствени искания, които са допуснати и съответно са събрани в хода на съдебното дирене, с участието на страните, вкл. е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, с която е определена средната пазарна цена на процесния имот, с оглед твърдяната нееквивалентност на престациите.

В хода на производството ответникът **Б. П.** е починал и като ответници в настоящото производство са били конституирани неговите наследници по закон **Р. Р. П.** и **В. Д. Г.**.

Ответницата **Р. Р. П.**, ЕГН *****, депозира в срока по чл. 131 ГПК отговор на исковата молба, с който оспорва предявените искове като неоснователни. Оспорва изложените твърдения в исковата молба. Оспорва продавачът **К. П.** да е върнал обратно получените суми на купувача. Оспорва продавачът **К. П.** да е получил единствено сумата в размер на **3 269, 65** лв. Възражава срещу твърденията на ищеца, че процесният договор за покупко-продажба е привиден. Оспорва твърдението на ищеца, че волята на прехвърлителя е била да надари приобретателя със собствените си $\frac{3}{4}$ ид.ч. от процесния недвижим имот. Моли за отхвърляне на предявените искове. Представила е и посочила относими доказателства и доказателствени средства, в т.ч. за събиране на гласни доказателствени средства, чрез разпит на свидетели за установяване на релевантните по делото факти, възложени й в доказателствена тежест, които съдът е допуснал и събрал в хода на съдебното

дирене.

Ответницата **В. Д. Г.**, ЕГН *****, депозира в срока по чл. 131 ГПК отговор на исковата молба, с който оспорва предявените искове като неоснователни. Не оспорва, че между К. П. и Б. П. е бил сключен договор за покупко-продажба, с който са били прехвърлени $\frac{3}{4}$ ид.ч. от процесния апартамент. Посочва, че за да заплати уговорената покупна цена, приобретателят Б. П. е взел частни заеми от свои приятели, както и от леля си, в полза на която подписал и Запис на заповед за 48 000 лв., копие от който прилага. Поддържа, че между двамата е имало добри отношения, като Б. П. се е грижил и финансово за К. П., когато се е влошило здравословното му състояние, в т.ч. като поел разноските по погребението му. Моли за отхвърляне на исковете. Претендира разноски. Заявила е относими и допустими доказателствени искания, които са били допуснати от съда.

Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните, и при съвкупната преценка на събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

С доклада по делото, не оспорен от страните са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване по делото следните факти и обстоятелства: На 09.07.2020 г. между К. П. и Б. П. бил сключен договор за покупко-продажба на $\frac{3}{4}$ идеални части от Апартамент № [***], ет. [***], част от жилищна сграда- блок № [***], находящ се в гр. [***], район [***], ж.к. [***], като уговорената цена /равна на данъчната оценка на продаваемия имот/ била платена от купувача в уговорения едномесечен срок, на четири вноски. Страните по сделката са съсобственици към датата на продажбата, като продавача притежавал $\frac{3}{4}$ ид.ч., а купувача $\frac{1}{4}$ ид.ч. от продаваемия имот.

Не се спори също така по делото, а и се установява от приетите писмени доказателства */удостоверения за наследници, договор за продажба на недвижим имот по НДИ от 10.12.1996 г./*, че процесния Апартамент № [***], находящ се в гр. [***], ж.к. [***], бл.[***], на ет. [***], е бил закупен през 1996 г., по време на брака им и в режим на СИО, от К. П. П. и втората му съпруга А. И. П. (майка на Б. П.). Гражданският брак между А. П. и К. П., бил прекратен със смъртта на съпругата (на 01.12.2012 г.), като същата била наследена от преживял съпруг в лицето на К. П. и сина ѝ Б. П..

Установява се по делото, че К. П. е починал на 28.02.2021 г., като видно от приетото по делото удостоверение за наследници /на л.17/ същия е оставил за свой единствен законен наследник дъщеря си Л. К. Т. /настоящ ищец/. От приетите писмени доказателства /на л.67-71/ представени от ответника Г., се установява, че преди смъртта си, К. П. е страдал от множество заболявания - на сърцето, очите, краката. Бил хоспитализиран за лечение с водеща диагноза „застойна сърдечна недостатъчност“ през м.01.2021 г., оперирал си е очите след 2019 г., а поради проблемите с краката е бил трудно подвижен и често се е налагало „сина му“ Б. да го води с кола на лекар, като го придвижвал до автомобила дори с инвалиден стол. Тези факти се установяват както от приложените писмени доказателства */направление за хоспитализация, Епикриза от [***]/*, така и от събраните свидетелски показания */на св. З., св. С. и св. С. и св. Д./*. След смъртта на К. П., всички разходи по погребението и полагане на надгробна плоча /паметник/ били поети от Б. П., видно от доказателствата, приобщени на л.70,71 от делото.

Установява се от приетия по делото във вид на з.к. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.05.2019 г. /не оспорен от страните/, че при продажба на апартамент № 19, находящ се в гр.[***], ул. [***], наследниците на бившия собственик В. С.а /майка на К. П. и баба на ищцата Л. К.Т./ са получили сумата от общо 245 000 лв., която е била заплатена на части, първата от които, т.нар. задатък в размер на 10 % или 24 500 лв. е предадена в деня на подписване на предварителния договор, като частта припадаща се на К. П. (от 6 125 лв.), по изрично негово съгласие е преведа по сметка на дъщеря му Л. Т. или общо 12 930,56 лв. са преведени на ищцата по делото. Остатъкът от продажната цена, която

за К. П. възлиза на 55125,00 лв. /разликата между общо дължимата 61 250 лв. и изплатения задатък от 6 125 лв./ била преведена по банков път на К. П., по посочената от него сметка в банка [***] с IBAN:BG[***]5.

По делото няма събрани категорични доказателства как се е разпоредил К. П. с получените от тази продажба средства от около 55 000 лв. С получените средства от задатъка, ищцата Т. твърди, че е заплатила по силата на пълномощното, с което представлявала баща си негови данъчни и осигурителни задължения, които се явявали пречка за окончателното изповядване на сделката.

Според показанията на св. С. пък *(които съдът намира да са обективни, пълни, ясни, конкретни и непротиворечиви, поради което изцяло ги кредитира по делото)*, К. П. е оттеглил пълномощното на дъщеря си Л. Т., дадено ѝ на 22.03.2019 г. *(което се установява и от приетата по делото Декларация за оттегляне на пълномощно от 23.05.2019 г., подадена пред нотариус Н. Г.)*, тъй като бил много разочарован от нея, след като установил, че тя е теглила пари от банката, без негово съгласие и знание, с които средства Л. и семейството ѝ ходили на почивка в [***], и закупили джип за сина ѝ А.. Това К. П. споделил на св. С. с насълзени очи.

Всички разпитани по делото свидетели, с изключение на водения от ищеца св. В., в показанията си свидетелстват за близките отношения между К. и Б. приживе. Установява се по делото от показанията на св. Д., че Б. е бил на 4 години, когато майка му се омъжила за К., като последния приел детето като свой син и дори се обръщали един към друг със „сина ми“ и „татко“. Всички свидетели водени от ответниците сочат, че Б. се е грижил до смъртта на К. за него, като го е водил на лекари, снабдявал го е с хранителни продукти, посещавал го е по няколко пъти месечно, дори когато вече не е живеел при него в апартамента в „[***]“. Свидетелите сочат още, че именно Б. се е погрижил и за погребението на К., и последващите смъртта ритуали, в т.ч. по поставянето на надгробна плоча. Всички разпитани свидетели, водени от ответниците, независимо един от друг, в показанията си твърдят, че знаят лично от К. за намерението му да прехвърли собствената си идеална част от апартамента (№ [***] в бл.[***]) на „сина си“ Б., тъй като той се грижи за него и са в много добри отношения. Св. С. посочва, че лично К. я е запознал с Б., като го е представил за доведения си син, а тя многократно след това е виждала Б. да посещава К. и да му пазарува хранителни продукти. Пак от К. св. С. разбрала, че Б. е направил ремонт на банята, а лично видяла и че на апартамента е сменена дограмата. Последния месец, след като К. се залежал, св. С. именно от Б. научила, че К. е с влошено здравословно състояние, не може да излиза, а по-късно и че е починал. Същевременно, св. С., която живее в съседен вход, споделя, че никога не е виждала при К. ищцата, която е негова родна дъщеря и внука му (който присъства през цялото време в залата), въпреки, че дълго време си е мислила, че момчето, което посещава К. и се грижи за него е именно неговия внук, докато накрая не се запознала лично с Б. и разбрала какви са отношенията му с К..

Единствено св. В. в показанията си твърди, че за дълъг период от време К. е живял при майка си, в апартамента на [***], а всички останали свидетели сочат, че К. винаги е живял в жилището си в ж.к. „[***]“, като е посещавал майка си В., докато е била болна и на легло, за да се грижи за нея, и дори е оставал за по няколко дни там, но никога не е напускал за дълго време собственото си жилище, закупено през 1996 г. И св. С., и св. З., живущи в съседни входове до апартамента на К., са категорични, че от 1996 г., когато всички са се нанесли в апартаментите си, К. е пребивавал на този адрес и до смъртта си е обитавал това жилище.

Всички свидетели сочат за обтегнати отношения между ищцата и нейния баща К. П., което не се отрича и от самата нея. За това свидетелства също и факта, че тя, ищцата научила за смъртта му около 7,8 месеца след това, не е била запозната със здравословното му състояние, не го е посещавала и не го е обгрижвала по никакъв начин. Съдът не приема за установено, че К. е живял до смъртта си на друг адрес, различен от постоянния му такъв

/в ж.к. „[***]“/ и че там, в другия апартамент на [***], за него е полагала грижи ищцата. Показанията в този смисъл на св. В. и св. С., са противоречиви и звучат изолирано от останалия доказателствен материал по делото. Св. С., въпреки че е еднороден брат на К. /имат обща майка/ се оказва, че не е знаел, че К. има втора съпруга, че има доведен син, а и както самия свидетел сочи „ние много рядко се виждахме с него“. Показанията на св. С. са изпълнени с противоречия и непълноти, като веднъж твърди, че не поддържа отношения с Л., а на друго място сочи, че тя е единствената му близка роднина и се чуват редовно, някъде твърди, че К. нямал пари и се налагало Л. да го издържа и да му дава храна, после пък заявява, че К. плащал за всичко, защото си имал пари, веднъж твърди, че е дал пари на К. за операция, а след това, че самия К. си е платил същата след продажбата на апартамента на [***]. Твърди, че от около 2016 г. поддържал по-близки отношения с брат си К., че го е посещавал, но пък не разбрал, че е починал и от какво, като за смъртта му разбрал наскоро. Твърди, че Л. се грижела за баща си „тя е единствения човек, който го хранеше“, а на друго място сочи, че грижите ѝ се състоят в това да му звънне на него (на свидетеля) и да му каже „дай пари на брат ти да купим цигари, купи му едни маратонки, че гледай с какво ходи...“. На следващо място, св. С. твърди, че брат му К. бил зле с краката и очите, пък после заявява, че правел ремонт и С. (внук му) му помагал, като донесъл дограмата и плочките, нищо че въпросния С. никой от другите свидетели, живущи в ж.к. „[***]“ не са го виждали да посещава дядо си!. Предвид констатираните противоречия в показанията, не кореспондиращи с нито една група от другите доказателства по делото /писмени или гласни/ съдът не дава вяра на показанията на този свидетел и не ще ги цени по отношение на изложените в тях факти и обстоятелства.

По идентични съображения, съдът не кредитира и показанията на св. В. по отношение на твърденията му къде е живял до 2019 г. К. /в апартамента на [***]/ и за полаганите от Л. към К., грижи.

Обратно, от другата група свидетели, водените от ответниците такива, се установяват твърденията от последните синовни отношения между К. и Б., както и мотивите на К. да прехвърли собствените си идеални части от апартамента в „[***]“ на доведения си син Б., заради полаганите от него грижи.

Така, от показанията на св. З. се установява, че той познава К. от 1996 г., а Б. от около 5-6 години, преди да почине К.. Споделя, че впечатленията му са, че отношенията между К. и Б., са били като баща и син, въпреки че знае, че К. не е биологичен баща на Б.. Знае от самия К., че е прехвърлил апартамента на Б., тъй като „той го бил гледал и на затова на него ще го остави“. Свидетелят З. заявява, че не познава изобщо родната дъщеря на К. и никога не е виждал жената, която стои отляво му (сочи ищцата по делото). Знае, че в апартамента е правен ремонт, като заявява, че „един комшия прави ремонт на банята... и кухнята знам, че е правена, но как и какво точно не мога да кажа“. Според св. З., К. е правил ремонта, а Б. е сменил след смъртта му само два прозореца отвън. Твърди, че понякога Б. е оставал да спи в апартамента в „[***]“, въпреки, че живеел на друго място. Друг път го виждал да идва с кола и да води някъде К., най-вероятно по лекари. Поне по няколко пъти в месеца Б. идвал с кола, вземал К., накрая дори с инвалидна количка, когато вече не можел да ходи с краката и после го връщал. Знае също, че К. е ходил да гледа майка си, в друг квартал на [***], но не е сигурен къде се намира, като К. е прекарвал по една, две нощи при нея, после си е идвал до собствения апартамент в „[***]“ и така докато е починала, но е категоричен, че К. си е живял постоянно в апартамента в „[***]“. На погребението на К. твърди да са били само 5 човека от квартала, а като роднини Б. и леля му. Не е виждал дъщеря му на погребението и предполага, че всичко е било организирано за погребението от Б. и леля му, която също е виждал да идва в апартамента в „[***]“ и да помага на К.. Разбрал от хората пред блока, че след като Б. е починал, скоро след това е починала и леля му, което се потвърждава и от показанията на св. Д., който в показанията си сподели „леля му С. нямаше деца и затова имаше такова отношение към Б.отива на Задушница на гроба на Б., пада и умира...без

да боледува, без нищо...". Свидетелят Д., който е вуйчо на Б., също споделя, че отношенията между К. и Б. са били като на баща и син, както и че Б. до последно се е грижил за К., защото „го уважаваше като баща“. Б. е от 4 годишен при него, а за дъщеря си К. не е споделял много, но от сестра си А. (съпруга на К. и майка на Б.) свидетелят знаел, че „не са в добри отношения“. Последното, което К. му споделил, когато го посещавал преди да почине (след като вече бил болен и не добре с краката), че дъщеря му не била идвала да го види почти 7-8 години. Относно прехвърлянето на апартамента споделя, че Б. „искал да направи основен ремонт в апартамента и след като събра пари да откупи дела на К. (за което и свидетелят е спомогнал като е дал 8 000 лв. през м. 07.2020 г. на Б.) започнали и ремонта“. Твърди лелята на Б. – С. също да му е давала пари, цит. „С. също имаше пари и всичко даваше на Б., само и само да не остане така, да го води по доктори и къде ли не (говори за К.)“. Относно откупването на дела на К., св. Д. твърди още, че Б. е взел пари и от баба си В. (другата ответница) – 5 хил. лева, от него лично – 8 хил. лева, а остатъка събрал от приятели. През 2021 г. му върнал заетата сума, но не знае откъде Б. е взел пари тогава.

По делото се установява също, че на 02.12.2021 г. е починал Б. Р. П. /първоначален ответник по исковете/, като видно от приложеното по делото удостоверение за наследници /на л.49/ същия е оставил за свои наследници сестра си Р. Р. П. и баба си по майчина линия В. Д. Г., които са конституирани на мястото на починалия ответник в настоящото производство.

От приетото по делото извлечение от банковата сметка на К. П., за периода от 01.01.2020 г. до 25.10.2021 г. се установяват началното салдо на същата (6 022,14 лв.) движенията по същата, натрупани обороти по кредит и дебит, в т.ч. твърдените от ищеца постъпления от купувача по оспорената сделка Б. П., извършени в периода от 10.07.2020 г. до 22.07.2020 г., както и тегленията, извършвани периодично от титуляря на сметката К. П., и крайното салдо от 18.47 лв. към 25.10.2021 г.

По делото е прието и заключение от СТЕ, от което се установява, че пазарната стойност на процесния имот към датата на продажбата 09.07.2020 г. възлиза на 110 040 лв., като в.л. е отчело, че към този момент имота е бил в лошо състояние и за основен ремонт. Констатирано е на място при огледа, че са извършени ремонтни работи, видимо отскоро, които не са били започнати към исканата дата за оценка – 09.07.2020 г. Според вещото лице, запазеното от продавача пожизнено вещно право на ползване върху прехвърляните $\frac{3}{4}$ ид.ч. от процесния апартамент не се отразява на пазарната му стойност, но би се отразило на цената на имота, в случай на евентуална сделка с него, като степента на това отражение зависи от различни фактори, както и от волята и намеренията на страните към деня на сделката с имота. При огледа на имота, вещото лице е констатирало какви ремонтни работи са извършени в имота след 09.07.2020 г. като тяхната стойност определя на 9 187,40 лв. Съобразявайки и свидетелските показания по делото, както и заключението на СТЕ, съдът приема за установено, че ремонтните работи в процесния апартамент са извършвани в периода след м. 07.2020 г. и началото на 2021 г., докато К. П. е бил все още жив.

По делото са противоречиви данните кой точно е финансирал ремонтните работи, като има твърдения, че те са направени със средства на К., в частност получените от продажбата на апартамента на [***], такива, както и данни, че същите са извършвани от Б., с негови средства, някой от тях заемни средства от приятели и леля му С., тъй като К. не разполагал с много пари. Независимо от това кой точно е финансирал отделните ремонтни работи, съдът приема, че те са направени по волята, съгласието и в интерес на двамата, единия като собственик на имота, а другия като негов фактически ползвател.

Други относими към релевантните по делото факти не са приети и не следва да се обсъждат от съда.

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

Като главен иск в производството ищеца е заявил иска с пр. осн. чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за прогласяване нищожността на Договор за покупко-продажба на $\frac{3}{4}$ идеални части от недвижим имот от 09.07.2020 г., представляващ Апартамент № [***], ет. [***], част от жилищна сграда- блок № [***], състоящ се от стая, дневна и кухня и обслужващи помещения, със застроена площ от 65,28 кв.м., ведно с мазе № 3 с полезна площ от 3,40 кв.м. и 2,153 % ид.ч. от общите части на сградата и съответно от правото на строеж върху мястото с идентификатор № [***] по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № [***]/06.03.2009 г., находящ се в гр. [***], район [***], ж.к. „[***]“, **поради противоречие с добрите нрави.**

С доклада по делото съдът е указал на ищеца да докаже сключване на процесния договор при наличието на твърдяното основание за нищожност, а именно - противоречие с добрите нрави, поради нееквивалентност на престациите.

В правната теория и практиката е възприет принципа на автономията на волята на страните да определят свободно съдържанието на договора, в т.ч. престациите по възмезден договор, като тази свобода на договаряне е ограничена единствено от изискването съдържанието на договора да не противоречи на повелителни норми на закона или на добрите нрави.

По отношение на добрите нрави няма писани правила. Същите представляват морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона (чл. 26, ал.1 ЗЗД). Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретни правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях, като за спазването им съдът следи служебно.

В настоящия случай, ищеца твърди, че оспорения от него договор за покупко-продажба е нищожен, поради противоречие с добрите нрави, тъй като имало нееквивалентност на престациите и то в степен, приравнена на липса на престация от страна на купувача по отношение на продажната цена. Ищецът твърди, че ако и да се установи, че има някакво плащане от страна на купувача по сделката, то то е равно на не повече от 3 269,65 лв., която сума била с над 30 пъти по-ниска от реалната пазарна цена на продаваемата идеална част от процесния недвижим имот.

В съдебната практика е прието, че по смисъла на чл.26, ал.1 предл.3-то ЗЗД противоречие с добрите нрави, поради съществена неравностойност на престациите при двустранните договори е налице, въпреки установената с чл.9 ЗЗД свобода на договаряне, **когато е налице изключително голяма разлика между насрещните престации**, което на практика прави едната престация равна на нула. Тогава, ако сделката не е симулативна, то тя би била нищожна поради противоречие с добрите нрави */така напр. в решение № [***]/9.02.2016 г. по гр.д.№ [***]/19/2015г ГК, III ГО на ВКС, постановено по реда на чл.290 ГПК/*. В решение № 1444 от 4.11.1999 г. по гр. д. № 53/1999 г. на ВКС е посочена нееквивалентността на престациите като конкретен пример за нарушение на добрите нрави, водещо до нищожност на сделката по смисъла на чл. 26, ал. 1 от ЗЗД. В това решение обаче липсват критериите, по които съдът преценява кога престациите са нееквивалентни до степен, водеща до нищожност на сделката.

За да е налице нищожност на поддържаното основание - значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, водеща до нищожност, поради противоречие с добрите нрави, неравностойността би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. В конкретния случай обаче, от доказателствата по делото не се установява такава неравностойност. Напротив, видно е, че страните по договора за покупко-продажба са уговорили цена за продаваемата идеална част ($\frac{3}{4}$ ид.ч. от апартамента) в размер равен на данъчната оценка и същата цена е била заплатена съобразно уговореното, в

рамките на 1 месец от сключването на договора, по банков път. На първо място, вписаната в договора цена, равна на данъчната оценка на продавания имот, отговаря на обичайната практика, придобила общественост, възмездните сделки да се изповядват по данъчна оценка, като по този начин страните си спестяват нотариални такси. На следващо място, обяснение за уговорената цена, равна на данъчната оценка, са и близките отношения между продавач и купувач, като последния се явява „доведен“ син на продавача, който до смъртта му е полагал грижи за него. Не на последно място е и факта, че продавача си е запазил върху продаваемата част пожизнено право на ползване, което обичайно се явява пречка за т.нар. притежател на „голата собственост“ да владее и се разпорежда свободно с имота, в т.ч. да събира гражданските плодове от същия. Не следва да се пренебрегва също и обстоятелството, че предвид установените близки отношения между страните по сделката, като между баща и син, преобретателя фактически е полагал грижи към прехвърлителя и му е помагал в ежедневието - като пазаруване, водене и придружаване при лекар, извършване на ремонтни дейности и др. Всички тези действия от страна на приобретателя, макар провокирани от синовните му чувства, очевидно са били „оценени“ от прехвърлителя и съответно са дали отражение на уговорената между тях покупна цена. Купувачът по сделката, освен всичко останало е и съсобственик в имота, и на собствено основание притежател на $\frac{1}{4}$ ид.ч., т.е. същия е най-заинтересованото лице от придобиване на останалата част от имота, поради което се явява резонно и като купувач на частта на прехвърлителя.

В заключение, съдът намира, че в конкретния случай отклонението от пазарната стойност и заплащането на покупна цена за продаваемата идеална част от имота, по данъчна оценка, не налага извод за такава неравностойност на престацията, която да съставлява нарушение на „добрите нрави“ и да води до нищожност на сделката в хипотезата на чл. 26, ал. 1, пр.3 ЗЗД. Свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните, с оглед техния интерес, каквото те в случая са сторили.

Не се установява от доказателствата по делото, твърдения от ищеца механизъм на „превъртане“ през сметката на продавача на една и съща сума пари, с която последния да е дотирал купувача, което да обоснове извод за пълна липса на престация от страна на последния.

Накърняването на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1 предл. 3 ЗЗД е налице винаги, когато се нарушава правен принцип, като принципа на справедливостта и на добросъвестността в гражданските отношения. Въпросът дали поведението на даден правен субект съставлява действие, накърняващо добрите нрави и злоупоставящо чужди интереси, с цел извличане на собствена изгода, се преценява винаги с оглед конкретния случай.

ВКС в практиката си приема, че не всяка нееквивалентност представлява нарушение на добрите нрави и е основание за нищожност, а само **значителната** и **явна** такава, при която едната от насрещните престации е толкова незначителна, че има практически нулева стойност. При преценката дали една сделка е недействителна, поради нарушение на добрите нрави, съдът не трябва да се ограничава единствено и само до простото сравняване на уговорената престация с пазарната стойност на имота, предмет на сделката. Продажбата на вещ на цена, по ниска от пазарната не е несъвместима с общоприетите норми за справедливост и добросъвестност. Законът за местните данъци и такси (ЗМДТ) и Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) изрично допускат възможността сделки да се сключват и под данъчната оценка, но дължимите по сделката държавна и нотариални такси, следва да се плащат, въз основа на данъчната оценка. Следователно, щом не се нарушават императивни разпоредби и законът изрично предвижда възможност да се договоря цена, равна на данъчната оценка или под нея, то не е налице значителна нееквивалентност на ответната престация, водеща до абсолютна, изначална нищожност, поради накърняване на

добрите нрави. В този смисъл е и константната практика на ВКС, обективирана в решение № 452 от 25.6.2010 г по гр. дело № 4277/2008 г на ВКС, Първо гражданско отделение, решение № 119/22.3.2011 г по гр. дело № 485/11 г на ВКС, ГК, Първо ГО, решение № 29 от 22.3.2017 г по гр. дело № 2955/2016 г на ВКС, ГК, Първо ГО, решение № [***] от 9.2.2016 г по гр. дело № [***]19/2015 г на ВКС, ГК, Трето ГО и решение № 65 от 21.3.2017 г по гр. дело № 639/2016 г на ВКС, Четвърто гражданско отделение и др.

Всичко изложено по-горе води до извод, че предявения като главен иск по чл.26, ал.1, пр.3 от ЗДД е неоснователен и недоказан, и като такъв подлежи на отхвърляне.

Предвид изхода по спора по иска с пр. осн. чл.26, ал.1, пр.3 от ЗДД съдът приема, че се е сбъднало вътрешно процесуалното условие за разглеждане на предявените в условие на евентуалност искове по чл. 26, ал. 2, предл. V ЗЗД и чл.17, ал.1 от ЗЗД.

По исковете с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. V ЗЗД и чл.17, ал.1 от ЗЗД/ Нищожни са и договорите, които имат невъзможен предмет, договорите, при които липсва съгласие, предписана от закона форма, основание, както и привидните договори ./, с доклада по делото съдът е разпределил доказателствената тежест между страните, като е указал на **ищцата да докаже, при условията на пълно и главно доказване, сключването на процесния договор **при наличието** на твърдените основания за нищожност, а именно- наличието на относителна симулация, т.е., че чрез сделката за покупко-продажба страните, участвали в нея, са прикрили действителната си воля за сключване на друг договор, в случая за дарение.**

Съгласно посочената разпоредба на чл. 26, ал. 2, пред. 5 ЗЗД нищожни са привидните договори като при тях страните не желаят да бъдат обвързани от явната сделка, но и двете страни са съгласни да се създаде привидността. В настоящия случай се твърди наличието на относителна симулация, като със сключения във формата на нотариален акт договор за покупко-продажба № 29/09.07.2020 г., се прикрива безвъзмездна сделка, а именно за дарение на имота.

За да е налице привидност на договора, следва да се установи по несъмнен начин, че към датата на сключването му страните не са желали да постигнат последиците му. При относителната симулация са налице две отделни съглашения явно и прикрито, което следва пряко от разпоредбата на чл. 17, ал. 1 ЗЗД. Явното - за пред външния свят съглашение е привидното като привидността се изразява в това, че страните се съгласяват да сключат договора по определен начин, но нямат воля да бъдат обвързани точно по този начин, и с тези последици, като зад привидно изразената воля се крие воля за друга сделка, обикновено безвъзмездна. В случай, че се установи, че страните са прикрили действително сключеното между тях съглашение с едно привидно такова, разп. на чл.17, ал.1 от ЗЗД предвижда прилагане правилата относно прикритото съглашение, ако са налице изискванията за неговата действителност /в този смисъл *Решение № 79/26.06.2012 г. по гр. д. № 91/2011 г. на III г. о. на ВКС; Решение № 403 от 5.08.2010 г. на ВКС по гр. д. № 684/2009 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Илияна Папазова, Решение № 475 от 14.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 621/2009 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Светла Цачева и др./.*

В тежест на страната, която претендира разкриване на симулацията е да установи по пътя на прякото и пълно доказване, че страните по договора за покупко-продажба изобщо са нямали воля за сключване на такъв договор, евентуално, че действителната им воля е била да сключат договор за дарение, при което са симулирали плащане на продажната цена, чрез извършване на няколко банкови парични превода по сметката на Продавача.

В случая, ищеца следваше да докаже, че страните по договора за покупко-продажба, в лицето на наследодателя й като Продавач и първоначалния ответник като Купувач, са

постигнали съгласие да не настъпят правните последици, произтичащи от атакуваната сделка – извършената покупко-продажба, като са целели извършване на дарение в полза на приобретателя. Дали зад нищожния симулативен договор има прикрита сделка и каква е тя, е предмет на иска с правно основание чл. 17, ал. 1 от ЗЗД. В случая са предявени иски за обявяване на привидност по чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД и за разкриване на симулация по чл. 17, ал. 1 ЗЗД.

Предявените иски имат различен предмет – единият касае нищожността на явната сделка, а другият - обвързващата сила на прикритото съглашение и приложението на нейните правила спрямо страните по договора и третите лица, имащи интерес от установяването ѝ, каквато в случая се явява ищцата, позовавайки се на качеството си на наследник със запазена част от наследството на прехвърлителя К. П. и в този см. имаща интерес от оспорването на привидната сделка и установяване на прикритата такава.

При съвкупния анализ на приетите по делото доказателства – писмени, гласни такива и заключението на СТЕ, съдът намира, че не се установяват твърденията от ищеца пороци на оспорената сделка, обективизирана в н.а. № 29, том втори, рег. № 6615, дело № 209 от 09.07.2020 г.

Установява се от приетите по делото гласни доказателства /показанията на св. Д./, че Б. П. е събрал нужната му сума за покупката на дела на своя доведен баща чрез заеми от свои роднини и приятели (5 000 лв. от баба си В., 8000 лв. от вуйчо си, а останалите най-вероятно от леля си С., за която се установява, че е нямала деца, живеела е заедно с Б. /двата са регистрирани на един и същи адрес в гр. [***], [***]/ и често е посещавала апартамента в ж.к. „[***]“ където е помагала на племенника си при обгрижването на К. приживе, а след смъртта му и по разходите за погребението. Няма категорични доказателства за твърдението на ищеца, че регистрираните по банковата сметка на К. П. тегления на суми, близки по време и размер на внасяните такива от Б., са едни и същи средства, както и че същите са били предадени от К. на Б. и по този начин плащането на продажната цена да е била авансирана от самия продавач. По делото се установи, че К. П. е реализирал приход по банковата си сметка от повече от 55 000 лв. в годината предхождаща продажбата на идеалните му части от процесния имот, като тази сума също не е налична по сметката му към дата 01.01.2020 г., откогато е датирано приетото по делото извлечение от същата сметка. Няма данни как и кога са изтеглени тези средства, за покриване на какви нужди, но се събраха доказателства, основно чрез показанията на свидетелите С., З., С., че в процесния имот са извършвани ремонтни работи, част от които вероятно са финансирани от К., а друга част от Б.. В този смисъл, освен изразената от ищеца хипотеза, че тегленията от К. суми са предавани на Б., за да може той да му ги връща под формата на вноски за заплащане на продажната цена по сделката (която хипотеза съдът счита, че не се доказва от събраните по делото доказателства), е възможно същите да са свързани и с извършваните в апартамента ремонтни работи /закупуване на материали, заплащане труда на майсторите, други съпътстващи разходи/ или пък за покриване на други разходи на К. – медицински, битови и др. При съвкупната преценка на всички събрани по делото доказателства обаче, според съда безспорно се установява, че К. и Б. са били в изключително близки отношения, че последния се е грижил за К. като за свой баща до смъртта му и въпреки, че не е бил осиновен от него, именно тези добри отношения помежду им, са били мотива К. да се разпорежи със своята част от апартамента в полза на доведения си син (негов съсобственик при това по отношение на ¼ ид.ч. от имота) и то на цена, равна на данъчната оценка на прехвърляната идеална част. Не без значение за еквивалентността на престациите са и полаганите грижи от страна на Б. към К., посещенията му по няколко пъти в месеца, воденето по лекари и медицински заведения, пазаруване на хранителни продукти и др., които „грижи“ също имат своята стойност и при сключване на евентуално друг вид договор за прехвърляне на собствеността срещу задължение за издръжка и гледане, то точно такъв вид на престацията

на преобретателя се счита за еквивалентна на престацията на прехвърлителя. В този смисъл, ако страните по оспорената сделка са имали намерение да сключат друг вид сделка, която да не е атакуема от законния наследник на прехвърлителя, то същите биха могли да сключат Договор за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот срещу задължението на приобретателя да осигури грижи и издръжка на прехвърлителя (каквито очевидно Б. е осигурявал и до този момент на К.) „вместо“ да извършват описаното от ищеца в ИМ „превъртане на парите“ явяващи се продажна цена по действително сключената сделка.

Следва да се отбележи, че основанията за придобиване на право на собственост са изчерпателно уредени в закона, като в случай на прехвърляне на собственост посредством възмездна правна сделка, за прехвърлителния ефект е без правно значение дали продавачът ще получи договорената продажна цена. Заплащането на продажната цена е **последница** от сключения договор, но не негово основание и елемент от фактическия му състав. Договорът за покупко-продажба е консенсуален, а не реален договор. В случай, че продажната цена не е платена, то продавачът разполага с иск за реално изпълнение и с иска по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, но в случая има доказателства за реално плащане на уговорената между страните продажна цена.

Поради гореизложеното, съдът намира и предявените в условие на евентуалност искове с пр. осн. чл. 26, ал. 1, предл. 5 ЗЗД и чл.17, ал.1 от ЗЗД да са неоснователни и недоказани, и като такива също подлежат на отхвърляне.

При този изход на иска по чл.17, ал.1 от ГПК и липса на установена дарствена сделка, не следва да се разглежда и предявения под условие иск по чл.30, ал.1 от ЗН за намаляване на извършеното в полза на ответника дарение, до размера, необходим за допълване запазената част на ищеца от наследството на наследодателя ѝ (прехвърлителя по оспорената сделка).

По разноските:

При този изход на спора и на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК право на разноси възникват само за ответниците в производството.

Ответникът Р. П. е представлявана в производството упълномощен адвокат и претендира разноси за заплатеното от нея адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева, съгласно представен по делото списък по чл. 80 ГПК. По делото е представен също и Договор за правна защита и съдействие (л. 137 от делото), от който е видно, че уговорения размер на адвокатското възнаграждение от 1000 лв. е заплатен в брой, като договорът в тази си част има характер на разписка за извършеното плащане, според разясненията на ТР № 6/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Ответникът В. Г. също е представлявана от упълномощени от нея адвокати, в лицето на адв. Г. и адв. Я.. В последното съдебно заседание е представен Списък на разноските по чл.80 от ГПК, съгласно който същите възлизат на 1000 лв. и представляват заплатено от нея адвокатско възнаграждение за един адвокат, които моли да ѝ бъдат присъдени. От представените доказателства се установява реалното заплащане на уговорения адвокатски хонорар.

С оглед отхвърлянето на исковите, на осн. чл.78, ал.3 от ГПК на ответниците се дължат изцяло сторените от тях съдебни разноси в производството, като същите следва да се възложат изцяло в отговорност на ищеца, от името на който не е заявено възражение за прекомерност, по см. на чл.78, ал.5 от ГПК.

Така мотивиран, съдът на осн. чл.235 от ГПК,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от **Л. К. Т.**, ЕГН ***** срещу **Р. Р. П.**, ЕГН ***** и **В. Д. Г.**, ЕГН *****, като правоприменници на първоначалния ответник **Б. Р. П.**, починал в хода на производството, иски по **чл. 26, ал. 1, предл. III ЗЗД вр.чл. 34 ЗЗД**, заявен като **главен** за прогласяване **нищожността** на Договор за покупко-продажба на $\frac{3}{4}$ идеални части от недвижим имот от 09.07.2020 г., представляващ **Апартамент № [***]**, ет. [***], част от жилищна сграда- блок № [***], състоящ се от стая, дневна и кухня и обслужващи помещения, със застроена площ от 65,28 кв.м., ведно с мазе № 3 с полезна площ от 3,40 кв.м. и 2,153 % ид.ч. от общите части на сградата и съответно от правото на строеж върху мястото с идентификатор № [***] по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № [***]/06.03.2009 г., находящ се в гр. [***], район [***], ж.к. [***], **поради противоречие с добрите нрави, поради нееквивалентност на престациите**, както и предявените в условията на евентуалност иски по чл. 26, ал. 2, предл. V ЗЗД, чл. 17, ал.1 ЗЗД, както и иск с правно основание чл. 30, ал.1 във вр. чл. 29, ал. 1 ЗН с искане да се прогласи нищожността на Договор за покупко-продажба на $\frac{3}{4}$ идеални части от недвижим имот, представляващ **Апартамент № [***]**, ет. [***], част от жилищна сграда- блок № [***], находящ се в гр. [***], район [***], ж.к. [***], обективиран в н.а. № 29 от 09.07.2020 г., **като привиден, а след като констатира действителността на прикритата сделка, с привидния договор за покупко-продажба, а именно - договор за дарение, да постанови решение за възстановяване на запазената част на ищеца от наследството на К. П. /починал на 28.02.2021 г./ до размер от $\frac{1}{2}$ ид.ч., като **намали** направеното от наследодателя приживе разпореждане с правото му на собственост от процесния имот, чрез дарение в полза на Б. П. /наследодател на ответниците/, в размер на $\frac{3}{4}$ ид.ч. от процесния недвижим имот, за допълване на запазената част от наследството, като **НЕОСНОВАТЕЛНИ и НЕДОКАЗАНИ**.**

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 3 **Л. К. Т.**, ЕГН ***** да заплати на **Р. Р. П.**, ЕГН ***** и **В. Д. Г.**, ЕГН ***** сумата от **п о 1000, 00 лева** на всяка от тях, представляващи сторените от ответниците разноски в производството, за заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните, чрез връчване на препис от същото.

Съдия при Софийски районен съд: _____