

РЕШЕНИЕ

№ 1

гр. Я., 02.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XVII СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Димчо Г. Димов

при участието на секретаря С.С.М.
като разглежда докладваното от Димчо Г. Димов Гражданско дело № 20222330102712 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба от по искова молба и допълнителна коригираща такава от М. И. Г. и К. К. Г. против С. М. С. и Ж. И. С..

С исковата молба се твърди, че ищците притежават недвижими имоти в с. Ч., общ. С., обл. Я., както следва:

УПИ ***, в кв. ***, с площ от 1 540 кв.м., при граници: изток - УПИ ***, север - улица, юг - УПИ *** и УПИ ***, запад - УПИ ***, заедно с построените в имота жилищна сграда, с РЗП 160 кв.м., гараж, със застроена площ 22 кв.м., както и всички направени подобрения и приращения в имота.

УПИ № ***, в кв. ***, с площ 880 кв.м., при граници: изток - УПИ ***, север - улица, юг – УПИ ***, запад - улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота, и двата имота обективирани в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г., както и на

ПИ с идентификатор № 80220.60.86, с номер по предходен план: ***, с площ 9998 кв.м., в м. „***“, с трайно предназначение на територията - земеделска, с начин на трайно ползване - пасище, категория на земята - 10, при граници: ПИ с идентификатори: 80220.60.85; 80220.60.47; 8022.60.72; 80220.60.144; 8022.60.52, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г.

Ищците твърдят, че не са искали да прехвърлят собствеността си върху описаните имоти на ответниците посредством договори за покупко- продажба. Поддържа се, че сделките са нищожни и не са породили вещно прехвърлително действие.

Твърдят, че ответникът С. умишлено ги е въвел в заблуждение относно вида на сделките и техните правни последици, което е основание за тяхната унищожаемост.

На следващо място твърдят, че при изповядване на сделката *** не им прочел нотариалните актове, след като *** извършили поправки по тях, които не били прочетени на ищите и нямало как те да знаят за промененото съдържание на нотариалните актове.

Поддържа се, че *** е нарушил разпоредбата на чл.579, ал.1 от ГПК, което води до нищожност на нотариалното удостоверение, а от там и до липсата на предписаната от закона форма, което е основание за нищожност по чл. 26, ал.2, предл. 3 от ЗЗД.

Считат, че са подведени и измамени при изповядване на сделката, поради което в условията на евентуалност поддържат, че договорите са унищожавани поради измама.

Сочат, че в началото на м.05.2021 год. синът на ищите се обърнал към негов познат - Г. Б., който работил в *** „***“, за да му отпуснат кредит, тъй като имал нужда от финансови средства за уреждане на въпрос - *** от А..

Няколко дни по-късно Б. ги срещнал с ответника С. С., който също работил в тази ***. Срещата се осъществила до една *** в гр. Я., на ул. „***“, като на тази среща били ищите и синът им К., както и двама служители в *** – Г. Б. и ответника С. С.. Ответникът С. го уверил, че ще му отпусне кредит, но този кредит трябва да бъде гарантиран по някакъв начин.

За неговото гарантиране С. поискал от ищите да му заложат притежаваните от тях недвижими имоти, подробно описани в исковата молба. Няколко дни отново били тримата когато срещнали С. и Б. до *** в гр. Я. и им казали, че приемат условието да заложат имотите си като гаранция, че синът им ще върне кредита, който ще получи от тях. За неговото гарантиране С. поискал от ищите да му заложат притежаваните от тях недвижими имоти, подробно описани в исковата молба. Няколко дни отново били тримата когато срещнали С. и Б. до *** в гр. Я. и им казали, че приемат условието да заложат имотите си като гаранция, че синът им ще върне кредита, който ще получи от тях.

Изготвени били всички необходими документи, които били необходими за пред *** и отишли при ***. С. Д. от ***-гр. Я., която била посочена на ищите от Б. и С., като *** ***. Оставили документите на имотите, които трябвало да послужат като гаранция при отпускането на кредита и се разбрали на 20.05.2021 г. да се видят, за да отидат при *** Т. П., с район на действие – Районен съд – Я. за сключване на сделката. В уговорения ден и час отишли при ***. Д., изчакали да дойде и С. С. и заедно отишли при ***. Всички влезли при *** П.. Когато им бил прочетен проекта на нотариалния акт в него изрично било посочено, че имотите ще служат като гаранция за връщане на кредита. В него нямало определен срок, в който трябвало да бъде върнат кредита, тъй като уговорката им със С. била, че ще даде на сина им сумата от 25 000 лв., а те ще трябва да му върнат сумата от 27 000 лв. След това ***. Д. им казала, че трябва с *** да довършат работата си и ги помолила да изчакат. Останали в стаята на ***, а те влезли в друга стая, за да оформят документите. Когато се върнала *** Д. казала, че всичко е готово и само трябва да се подпишат. Ищите

твърдят, че на доверие, без да четат отново нотариалния акт, защото вече им го били чели, недопускайки, че същият може да бъде променен подписали документите и си тръгнали без да получат преписи от нотариалните актове. Такъв не получили и след вписването им в Агенцията по вписвания - Я.. Сумата по кредита, който синът получил от ответника С. бил преведена на два пъти по банковата сметка на първия ищец, която той изтеглил и дал на сина си К. К. К.. След това ищите оставили синът им да урежда отношенията си с ответника С., тъй като знаели, че кредитът е гарантиран и всичко ще е наред до неговото връщане.

Два месеца след сделката в дома им в с. Ч. дошли Б. и С. и поискали от ищите да плащат лихва върху дадения кредит в размер на 1 150 лв. месечно. Въпреки, че не е имало такава уговорка, но тъй като притеснявали за тях и за синът си, ищите 2 дни по-късно заедно със сина си К. К. отишли до офиса на *** в гр.Я. и дали на С. сумата от 2 300 лв., представляваща лихва за два месеца. Тогава ищецът Г. поискал бележка от ответника С. за получената от него сума, но той отговорил, че при тях такива бележки не се дават и след като бъде върната сумата по кредита, ще им бъдат върнати имотите. Още тогава се усъмнили в коректността на ответника С., но синът им ги уверил, че двамата са бивши колеги - *** и не вярва, че С. ще го измами по някакъв начин.

Така всеки месец около 20-то число в дома им в с. Ч. идвали Б., С. и лицето П. А., за който ищите знаели, че е техен колега, за да ги притискат да плащат ежемесечна лихва върху кредита, която вече веднъж били уговорили, тъй като получили сумата от 25 000 лв., а по устни уговорки трябвало да върнат 27 000 лв. За да не се притесняват в дома им, ищецът К. Г. ходел в офиса им в гр.Я., за да връща сумите по кредита, за което отново не му давали никакви разписки.

Твърдят, че свидетел на тези плащания било лицето К. П. К. от с. З., който най-малко три пъти присъствал при връщането на сумите. Дори три вноски по кредита в размер на 3 450 лв. /по 1 150 лв. на месец/ ищите ги взели на заем от К. К., за да могат да платят, но не им били дадени за тези пари писмени разписки. В рамките на девет месеца след изповядване на сделката общо ищите твърдят, че са платили на ответника С. сумата от 12 650 лв., но ответника С. отказал да им върне имотите, дори и след връщане на пълния размер на кредита. Разбрали, че срещу ищите е предявен иск за освобождаване на имотите.

През м.04.2022 г. направили консултация с ***. Е. П. от АК- С.. Същата след като ги изслушала проблема им в тяхно присъствие се обадила по телефона на ответника С. С., който признал, че е взел от ищите сумата в размер на 12 650 лв., които задържал за себе си като лихва по кредита. Същият заявил на ***. П., че когато му върнат сумата в размер на 27 000 лв., ще върне обратно недвижимите имоти, които му дали като залог по кредита. След така проведеният разговор на ***. П. с ответника, ищите направили многократни опити да разговарят с него и той обещавал, че ще дойде в дома им да разговарят, но така и не отишъл.

Считат, че са въведени в заблуждение от лицето С. М. С., че срещу залог на притежаваните от тях недвижими имоти, същият ще предостави паричен кредит на К. К. Г. в

размер на 25 000 лв. за послужване на сина им К. К. К., който да му бъде върнат в размер на 27 000 лв.

За целта не били подписани никакви писмени документи като например договор за заем или кредит.

Били подведени и без да им бъде прочетен окончателният вариант на нотариален акт, за който знаели, че е за залог на недвижими имоти, а в последствие разбрали, че всъщност са изготвени нотариални актове за покупко-продажба на имотите, по силата на които същите са преминали в собственост на ответника С. С..

На 20.09.2022 г. разбрали, че ответника С. С. е продал единия от имотите, а именно ПИ, находящ се в с. Ч., общ. С., представляващ земеделска земя в м. „****“, като същевременно е завел и дело в Районен съд- Я. за предаване владението на другите два недвижими имота.

На така подробно изложените обстоятелства, ищите претендират от съда да постанови решение, с което:

На основание чл. 26, ал. 2, предл. 3 от ЗЗД да бъде признато от съда за установено по отношение на ответниците, че сключения на 20.05.2021 г. между С. М. С. и ищите договор, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. за УПИ ***, в кв. ***, с площ от 1 540 кв.м., при граници: изток -УПИ ***, север-улица, юг - УПИ *** и УПИ ***, запад - УПИ ***, заедно с построените в имота жилищна сграда, с РЗП 160 кв.м., гараж, със застроена площ 22 кв.м., както и всички направени подобрения и приращения в имота и УПИ № ***, в кв. ***, с площ 880 кв.м., при граници: изток- УПИ ***, север- улица, юг - УПИ ***, запад - улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота и договор и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. за поземлен имот с идентификатор 80220.60.86, с номер по предходен план: ***, с площ 9998 кв.м., в местността „****“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайна ползване: пасище, категория на земята - 10, при граници: ПИ с идентификатори: 80220.60.85; 80220.60.47; 8022.60.72; 80220.60.144; 8022.60.52, са нищожни поради липса на форма - поради нищожност на нотариалното удостоверяване по смисъла на чл. 576, във вр. чл. 579, ал. 1, изр. 1 от ГПК - непочитане от страна на *** на участващите лица съдържанието на акта.

При условията на евентуалност и на основание чл. 26, ал. 2, предл. 2 от ЗЗД, да бъде признато за установено по отношение на ответниците, че сключеният на 20.05.2021 г. договор, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П. с рег. № *** е нищожен поради липса на съгласие.

В условията на евентуалност и на основание чл.26, ал.2, предл.5 ЗЗД, да бъдат обявени за недействителни договорите за покупко-продажба на описани по-горе недвижими имот,

обективирани в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П., с рег. № ***, като привидни договори и да бъде прогласена тяхната нищожност.

В условията на евентуалност и на основание по чл. 29, ал. 1 от ЗЗД, да бъде унищожен поради измама сключеният на 20.05.2021 г. договор между С. М. С. и ищите, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. за УПИ ***, в кв. ***, с площ от 1 540 кв.м., при граници: изток - УПИ ***, север - улица, юг - УПИ *** и УПИ ***, запад - УПИ ***, заедно с построените в имота жилищна сграда, с РЗП 160 кв.м., гараж, със застроена площ 22 кв.м., както и всички направени подобрения и приращения в имота и УПИ № ***, в кв. ***, с площ 880 кв.м., при граници: изток - УПИ ***, север - улица, юг - УПИ ***, запад- улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г., а именно - ПИ с идентификатор 80220.60.86, с номер по предходен план: ***, с площ 9998 кв.м., в местността „****“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайна ползване: пасище, категория на земята - 10, при граници: ПИ с идентификатори: 80220.60.85; 80220.60.47; 8022.60.72; 80220.60.144; 8022.60.52. на *** Т. П., рег. № ***, както и в условията на евентуалност, да бъде установено наличието вместо договор за продажба, на договор за залог между ищите и първия ответник на описаните по-горе недвижими имоти, обективирани в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П., с рег. № ***.

В срока за отговор по чл.131 от ГПК е постъпил такъв от ответниците по делото, с който се оспорва главния иск и всички искове предявени при условията на евентуалност като неоснователни.

Не се оспорва факта, че на 20.05.2021 г. между ответника С. С. и ищите са сключени два договора за покупко-продажба на недвижими имоти, изповядани съответно с нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти посочени в исковата молба.

Всички останали твърдения изложени в исковата молба се поддържа от ответниците, че не отговарят на истината.

Сочи се, че преди сключване на описаните договори ответникът С. С. се е срещнал със сина на ищите К. К. К. на *** пред *** на „Кредит Груп БГ“ ЕООД, който му обяснил, че иска да продаде имотите на родителите си, тъй като очаквал ***, за уреждане на което му били необходими средства, но от „Кредит Груп“ му отказали кредита. Ответникът търсил да закупи имоти в близките до Я. села и се съгласил да закупи предлаганите имоти ако и родителите на К. са съгласни на това.

Ответникът С. знаел какво представлявал предлаганият имот и го бил виждал отвън, тъй като негов близък приятел живеел на същата улица и се съгласил да ги купи без оглед.

К. бил категоричен, че родителите му искат да продадат имотите за сумата от 25 000 лв. Разбрали се продавачите да представят необходимите документи за продажбата на имотите при *** С. Д. от *** - гр. Я., която след като ги огледа да изготви проекта на нотариалния акт и да ангажира час при ***, като им се обади за часа на сделката. Ответникът С. се срещал с ищците за пръв път в деня на сделката.

В деня на сделката ищците и С. били придружени от *** С. Д. и посетили *** на *** Т. П. гр. Я., като *** ясно и недвусмислено разяснил на страните участници в нотариалното производство каква сделка извършват, а именно договор на покупко-продажба на описаните имотите, както и фактическите и правните последици от договора и се е убедил, че същите го сключват по своя воля, разбират свойството и значението на акта, който извършват и жалеят настъпването на правните му последици. Твърди се, че *** е прочел акта на страните в нотариалното производство и след одобряването му е подписан от тях, като саморъчно са се подписали и са изписали имената си и от ***. Твърди се, че никога между страните, нито пред *** е станало въпрос за залог на имотите, за кредит или за друга сделка различна от покупко-продажбата.

Твърди се, че ищците са били наясно, че продават имотите си, желали са продажбата на имотите и по категоричен начин са потвърдили волята си да сключат договор за покупко-продажба пред С., пред *** С. Д. и пред ***. Поддържа се, че не са извършени нарушения на процедурата от ***. Оспорва се изцяло твърдението на ищците, че С. ги е измамил, че след сделката им е искал пари за погасяване на кредита и, че са му давани пари за погасяване на кредит. Твърди се, че никога ответникът С. не е искал пари от ищците, нито пък са му давани някога такива.

Никога между страните не е имало разговори за отпускане на кредити, не е имало разговор процесните имоти да послужат като залог, обезпечение или за сключване на друга сделка различна от покупко-продажбата. След сделката ищците помолили С. да им даде срок от 1 месец да изнесат вещите си и да продадат животните си. Ищците обяснили на С., че чакат ***около *** и след като го получат ще се устроят да живеят в ***. С. се съгласил.

След един месец ищците не освободили имота и отново помолили за отсрочка, тъй като още не били получили парите от***. През м.08.2021 г. С. отново им звъннал по телефона, но те вече не му отговаряли на позвъняванията. Няколко пъти ходил до имота, но никой не му отварял. В началото на м.9.2021 г. С., придружен от Г. Б. отишли до с. Ч. да видят какво става с имота. Тогава се срещнали с ищците, които отново ги помолили за 2 седмици отсрочка, като обяснили, че сина им синът им е в чужбина, за да урежда получаването на *** и всеки момент щял да получи парите и ще дойде да ги вземе. След още 2 седмици С. разбрал, че сина им се е върнал от *** и отново заедно с Б. отишъл да говори с ищците и синът им кога ще освободят имотите. При срещата им К. заявил на С., че е намерил голяма къща, където ще живеят, но още чака парите. През м.10 С. отново се обадил на ищците и ги уведомил, че е крайно време да му освободят имота и отново отишъл да види какво става, но ищците започнали да се карат с него и му заявили, че са зле и ще повикат полиция, защото ги притеснява. С. видял, че са започнали да рушат имота, като са

съборили една голяма стопанска постройка с дължина от около 10 метра и оградата със съседния имот. През м.4.2022 г. ответника С. отново посетил имота, извикал и районния полицаи за съдействие. Тогава разбрал, че ищите са пуснали жалба срещу него, като си искат имота и се наложило да дава обяснения в РУ С., както и да подпише протокол, че няма да ги притеснява. След около година С. се убедил, че ищите нямат намерение да напуснат имота, като на 08.08.2022 г. ответникът С. депозирал при *** С.М. нотариална покана, с която ги поканил в 10-дневен срок от получаването ѝ да освободят имотите и да изнесат вещите и да му предадат ключовете за имотите на 19.09.2022 г. На 20.09.2022 г. ответниците депозирали ИМ в ***РС по чл. 108 от ЗС против ищите в настоящото производство.

В обобщение се оспорват изцяло предявените искове, както и твърденията на ищите, че процесните договори за покупко-продажба на описаните имоти са нищожни поради липса на форма, поради липса на съгласие, че са привидни договори, че са унищожаеми поради измама, както и, че се касае за договор за залог на имотите.

Иска се от съда да постанови решение, с което да отхвърли предявения главен иск, както и предявените при условията на евентуалност искове.

В съдебно заседание за ищите в качеството на процесуален представител по пълномощие се явява адв.Т. Р. от АК С., чрез когото в хода на делото по същество и с допълнително депозирани писмени бележки по делото и на подробно изложените в тях съображения се поддържат исковите претенции.

В съдебно заседание за ответниците в качеството на процесуален представител по пълномощие се явява адв.А. Д. от АК Я., чрез когото в хода на делото по същество и с допълнително депозирани по делото писмена защита и на изложените в нея съображения се поддържа, че предявените искове са неоснователни и недоказани и се иска от съда да ги отхвърли като такива.

След преценка твърденията на страните и събраните по делото доказателства, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

По делото са ангажирани като писмени доказателства: зав. копие на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П., рег. № *** на НК, с район на действие съдебния район на ***РС, зав. копие на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П., рег. № на НК - *** с район на действие съдебния район на ***РС, зав. копие на извлечение от сметка от Банка „ДСК“ АД за периода 01.05.2021 г. - 31.05.2021 г. на К. К. Г.; зав. преписи на скица изх. № *** г. и зав. копие на удостоверение за данъчна оценка на двата УПИ по чл.264, ал.1 от ДОПК; зав. преписи от скица на ПИ обективиран в нотариален акт № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** на от 2021 г. на *** Т. П. и зав. копие на удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх. № *** г.; зав. копие на нотариална покана чрез *** рег. № *** с район на действие – Районен съд – гр. Я. - С. М. от ответника С. М. С. до К. К. Г. и М. И. Г., констативен протокол акт № ***,

том ***, рег. № *** от 2022 г. на *** С.М., зав. копие на 2 бр. платежни нареждания от 20.05.2021 г., препис от ИМ от С. М. С. и Ж. И. С. против К. К. Г. и М. И. Г. по чл.108 от ЗС, зав. копие от Определение на съда с № *** г., постановено по гр. д. № *** г. на ***РС; копия от нотариални преписки, както следва: по дело № ***/2021 г. и дело № ***/2021 г.; преписи от пр.пр. № ***/2022 год. и № ***/2022 год. по описа на ***РП.

От така представените писмени доказателства се установява, че в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № ***, том ***, рег.№ ***, дело № *** от 20.05.2021 год. на Т. П. – *** № *** с район на действие РС Я., е обективиран договор, с който ищците К. К. Г. и М. И. Г. са продали на ответника С. М. С. съсобствени недвижими имоти, находящи се в с.Ч., общ.С., обл.Я., а именно: УПИ ***, в кв.***, с площ 1540 кв.м., заедно с построените в имота: жилищна сграда, с разгъната застроена площ 160 кв.м., гараж със застроена площ 22 кв.м. и ***, в кв.***, с площ 880 кв.м., общо за сумата от 15 000 лева.

Между страните не е спорно, че сумата от 15 000 лева е била преведена на ищеца К. К. Г..

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег.№ ***, дело № *** от 20.05.2021 год. на Т. П. – *** № *** с район на действие РС Я., ищеца К. К. Г. е прехвърлил по възмезден начин на ответника С. М. С., собствеността върху недвижим имот, находящ се в с.Ч., общ.С., обл.Я., а именно: ПИ с идентификатор № 80220.60.86, с площ 9998 кв.м., в местността „****“ с трайно предназначение на територията: земеделска, пасище, категория на земята 10, за сумата от 10 000 лева.

Между страните не е спорно, че сумата от 10 000 лева е била преведена на ищеца К. К. Г..

По делото бяха събрани гласни доказателства чрез разпит в качеството на свидетели лицата: С. П. Д., Г. Б. Б., П. В.А., Т. К. П., К. К. К., Е. С. П. и К.П.К.

Видно от показанията на св. Т. П., същият не познава страните по делото, единствено познава ***. Сочи че като *** неговата работа е да изчете акта точно и те да го потвърдят. Проектите ги донесла ***С. Д., изготвени от нея. Корекции се нанасяли само ако била открита грешка, като работата му била да провери дали страните са изписани точно, дали имота е бил изписан точно, да няма технически грешки. Свидетелят сочи, че не имало корекция, както и че не е възможно да е донесен проект на един вид договор, а да се превърне в друг при сделката. Не била възможна промяна в актовете. Нотариалният акт бил подписан лично пред него, след като прочел съдържанието, което ставало принципно след потвърждаване на тяхната воля. В случая освен страните при изповядване на сделката свидетелят мисли, че е присъствала и ***Д.. Няма спомен дали е присъствал и синът на страните. *** му имала две помещения и било възможно да е изчаквал в другата стая.

Видно от показанията на св.С. Д., тя била *** изготвил проектите на двата нотариални акта. С. /ответника/ бил неин приятел. Той е потърсил и искал да купи къща на село. Мисли че продавачите дошли с готови документи. Казали и че продават имота на С., имот и някаква земеделска земя. Не помни точно, били два имота. Свидетелката присъствала на

сделката лично. Била в *** на ***, *** ги попитал дали това е волята им и те потвърдили. Сделката им била прочетена. На свидетелката не и било известно да искат да използват имотите като залог. На свидетелката не и било известно да има уговорка С. да връща имотите след известно време. След известно време С. бил споменал, че се е разпоредил с един от имотите. В тази сделка свидетелката не била участвала. Никога не била работила като ***. Страните идвали при нея и били категорични за продажба. Пред свидетелката не било ставало въпрос за обезпечаване на кредит. Възможна корекция се правила в случай на техническа грешка, но прочетения акт не бил против волята на страните. Това което *** бил прочел, това били подписали страните. За конкретна техническа грешка свидетелката не си спомня. Нямали и уговорка за даване на препис на продавачите. С. бил споделил на свидетелката, че не му освобождават имота, тъй като му казали, че това не била тяхната воля. Казали били на С., че мислили, че ипотекират имота.

Видно от показанията на св.Е. П., същата познава ищците, в началото на 2021 год. в *** и дошли ищеца К. К. Г. и неговия сив К., който свидетелката познавала от по-рано. Повода бил че К. получил по ел.поща съобщение, че има някакво ***, но за да му го дадат трябва да плати едни пари. Свидетелката им казала, че може да е измама, както и ги питала да имат роднини в А., и те казали че имат. През пролетта дошли и и казали, че са уредили да вземат кредит, от човек който имал фирма и давал кредити, но трябвало да гарантират кредита със залог или ипотека. След сделките пак дошли и казали, че уж направили залог, а сега им искали наем. Свидетелката разговаряла със С. по телефона, който казал, че като му върнат парите, ще им върне имотите. Също така помолила да и донесат нотариалния акт и когато го донесли видяла, че не е за залог а чиста продажба. К. бил заминал за ***, а свидетелката имказала да се обърнат към ***. Казали и че нотариалния акт им бил четен и било пишело, че е за залог. После им казали че нещо трябва да се дооформи, след което им дали да се подпишат. Подписали и тръгнали. Второ четене нямало. За други кредити не и били казали, че имат. Казали още, че са взели 25 000 лева, а трябвало да върнат 27 000 лева. Дошли при нея и когато получили искова молба за освобождаване на имота.

Видно от показанията на св.К. К., същият е син на ищците, като с ответника го свързал колега на последния – Г. Б.. С Б. свидетелят говорил за това, че му трябват пари и той го свърже с негов колега. Говорили за залог, че ще заложат имоти за 25 000 лева и че ще върнат 27 000 лева. *** Д. изготвила документите. При изповядване на сделките свидетелят бил в *** на ***, но не е имал възможност да чуе какво си говорят. По-късно, след около два месеца, С. и Б. дошли да искат лихва. Към него момент знаели, че имотите са заложени. По-късно след като била продадена 10 дка земя, тогава родителите му разбрали. Лихвата била платена на 3-4 пъти. Три пъти по 1 150 лева. След сделките майка му теглила кредит за 5 000 лева за погасяване на лихвите. Свидетелят имал нужда от парите като данък за да получи *** в размер на ***. Досега били платил 12 600 лева. Майка му и баща му дали 25 000 лева, които С. превел по банков път. Свидетелят не знаел защо парите са били преведени на баща му.

Видно от показанията на св.Г. Б., същият е посещавал имота на ищците в с.Ч., във

връзка с това, че негов колега го бил закупил. Познавал се и със сина на съсобствениците. Същият бил дошъл в тяхната фирма да иска кредит 20-30 хиляди лева. Свидетелят му казал, че за имота правят ипотека, но не покрива стойността. После поискал от него да купи къщата и казал че не го интересува нищо. Негов колега казал че търси да си купи къща със земя, и свидетелят ги свързал двамата. Не знаел какво са се разбирали двамата. Свидетелят като ***отговарящ за това лично отказал на К. за ипотека, след което той предложил продажба, защото щял да има много пари и после нищо не го интересувало.

Видно от показанията на св.П. А., същият е посещавал дома на ищите със С. С. по повод, че последния го бил закупил, обаче те не искали да го освободят. Повикали били полиция. Почнали да твърдят, че имота не е продаден, а заложен. За лихви не било ставало въпрос. Двамата работили в един офис. В техния офис ищите нямали кредит. Синът бил казал на свидетеля, че чакал някакви пари, ***.

Видно от показанията на св.К.К., същия познава ищите, които били искали от него финансови средства, но не може да си спомни кога. Г-н К. го помолил за пари като му казал, че има проблем с някаква къща и го помолил за 1150-1200 лева да му даде заем. Казал му нещо от сорта, че му трябват, че къщата му е заложена, ще изгори. Парите свидетелят дал на *** в гр.Я., а той ги дал на друг човек /св. сочи че това е ответника който е в залата/. Само един път бил предал пари, като на предаването присъствал и синът – К..

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

По иска с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 3 ЗЗД, вр. с чл. чл. 576, във вр. чл. 579, ал. 1, изр. 1 ГПК:

Основанията за нищожност на нотариалните удостоверения /на което се позовават ищите/ са изрично уредени с императивната разпоредба на чл.576 ГПК, като могат да се обособят най-общо в две групи: нарушаване пределите на нотариалната компетентност и допуснати процесуални нарушения в хода на нотариалното производство. В случая ищите се позовават и твърдят, че *** не им е прочел нотариалните актове непосредствено преди тяхното подписване, тоест твърдят, че е било допуснато процесуално нарушение в хода на нотариалното производство.

Нотариалните удостоверения по своето естество са документи издадени от нарочни нотариални органи в рамките на предоставената им от закона компетентност, в законоустановените форма и ред, представляват официални свидетелстващи документи по смисъла на чл.179 ГПК с всички произтичащи от това последици, като до доказване на противното съдът е длъжен да приеме, че информацията, която се съдържа в документа относно фактите, които *** пряко е възприел, или относно действията, които самият той е извършил и е отразил информацията за тях в нотариалния документ е достоверна – отговаря на действителното фактическо положение.

В случая не бе доказано в хода на производството от събраните по делото гласни доказателства, твърдяното нарушение на процесуалните правила в хода на нотариалното

производство, като напротив същото се опровергава от показанията на св.П. и Д..

Ето защо съдът намери така предявения иск за неоснователен и като такъв следва да се отхвърли.

По иска с правно основание /предявен при условията на евентуалност/ чл. 26, ал. 2, предл. 2 ЗЗД – липса на съгласие.

Липсата на съгласие следва да се преценява към момента на сключване на договора, като всяка предварителна и последваща липса на съгласие са правно ирелевантни. Липсват каквито и да е установени по делото фактически данни, че към датата на изповядване на двете процесни сделки – 20.05.2021 год. е липсвало съгласие у страните включително у ищите за продажба на процесните недвижими имоти. Техните намерения преди това изразени пред св.П., евентуални уговорки преди изповядване на сделките, както и впоследствие тяхното отричане правото на собственост на ответника С. са в този смисъл правно ирелевантни за изхода на спора. По никакъв начин по делото не се установи, че при окончателното сключване на договорите пред ***, волята на ищите е била различна от отразената в атакуваните договори обективирани в съответните нотариални актове. Дори да се приеме, че у ищите е била налице „мислена уговорка“, т.е. да са направили едно волеизявление /съгласие с договора/, но мислено да са целели друго, няма данни тази тяхна мислена уговорка да е достигнала до другата страна по договора, към момента на неговото сключване. А в случаите когато мислената уговорка на едната страна не е достигнала до знанието на другата към момента на сключване на договора, договорът е действителен и поражда правни последици. Да се приеме противното би означавало, че всеки в един последващ момент, когато една от страните иска да се отмене от вече сключения договор, може да възрази, че вътрешно не е желала правните му последици.

На горните съображения съдът намери така предявения при условията на евентуалност иск за недоказан и основателен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

По иска с правно основание чл.26, ал.2, предл.5 ЗЗД – привидност на договорите.

Привиден /симулативен/ е онзи договор от който страните, които са го сключили, не желаят да бъдат обвързани, независимо дали се прикрива някаква друга сделка или не. В случая, страните по процесните договори са се съгласили да си разменят престации, като ответника С. е изпълнил задължението си да плати цената по договорите. В съдебния процес, тежест на страната, която претендира, че сделката е привидна, е да докаже симулацията, а в тежест на страната, която претендира, че съществува прикрито съглашение, е да докаже неговото съдържание. В случая от ангажираните по делото от страна на ищите писмени и гласни доказателства не се установява /а единствено се твърди/, че е налице прикрита сделка за предоставяне на кредит срещу обезпечение ипотека /залог/ на недвижими имоти, както и конкретното какво е неговото съдържание. Твърденията за наличие на такава прикрита сделка изхождат единствено от ищите, които твърдения са били споделени от тях и пред разпитаните по делото свидетели – св.П. и св.К., които твърдения свидетелите на свой ред възпроизвеждат пред съда, но същите, тези твърдения,

не се подкрепят от събраните по делото доказателства. Факта на предаване на парична сума от ищеца на ответника, както и че ответника С. е изявил воля да „върне“ имотите, след като му бъдат върнати парите, сами по себе си не обуславят извод, че към датата на сключване на атакуваните като симулативни сделки е била налице конкретна дисумилирана сделка. Всяка една промяна във волята на която и да от страните след сключването на договорите не е основание да се счита, че е била налице прикрита сделка и че към 20.05.2021 год. страните по тогава сключените договори за покупко-продажба не са имали воля да се обвържат с тях. От своя страна показанията на св.К. следва да се ценят с оглед обстоятелството, че същият е син на ищите, както и това, че същият реално е получил парите заплатени по двете сделки и естествено има пряк интерес от изхода на делото. От друга страна той е трето по процесните сделки лице и както сам заявява, по време на изповядване на сделките в нотариалното производство, същият не е чувал какво си говорят страните по процесните договори за покупко-продажба.

Ето защо съдът намери, че твърденията за симулативност на договорите за покупко-продажба не са доказани и следва предявения на това основание иск да бъде отхвърлен.

По иска с правно основание чл.29, ал.1 ЗЗД – унищожаване на двата договора поради измама.

Основната причина за сключване на договор в тази хипотеза, са неверните представи, които са формирани в една от страните по него. За да може такъв тип сделка, да бъде унищожена, е необходимо тя да отговаря на някое от следните изисквания: да е налице умишлено заблуждение от другата страна, чрез внушаване на неверни представи за сделката, скриване на факти или поддържане на неверни представи в другата страна; лицето, сключило сделката да е доведено умишлено от насрещната страна в състояние да не може да ръководи действията си, чрез употреба на алкохол, упойващи вещества, хипноза и др.; въвеждане във заблуждение на страната по договора от трето за сделката лице. В случая ищите са на възраст, която предполага изградени психична и емоционална устойчивост, натрупан житейски опит и липсват данни обуславящи извод ищите да са поставени умишлено от ответника в състояние да не разбират своите действия. Видно от материалите от нотариални преписки с №№ ***/2021 год. и ***/2021 год., приложени по делото, нотариалните производства са били инициирани от ищите по делото, в които двамата ищици са заявили, че са сключили договори за продажба на процесните недвижими имоти и изрично са поискали от *** издаване на нотариален акт. Същите са подписани от ищите в качеството на продавачи и тяхната автентичност не е била оспорена, тоест те сами са твърдели пред *** подавайки молбите, че са сключил договор за продажба на процесните имоти, а не някакъв друг вид договор. На свой ред събраните по делото гласни доказателства в съвкупност не доказват, напротив опровергават твърденето на ищите, че нотариалните актове не са им били прочетени от *** и в този смисъл, така предявените искове останаха недоказани в настоящото производство и като такива следва да се отхвърлят.

По иска да бъде установено наличието вместо договор за продажба, на договор за

залог между ищците и първия ответник на описаните по-горе недвижими имоти, обективирани в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П., с рег. № ***.

В случая се касае за продажба на недвижими имоти като представените нотариални актове, които се атакуват от ищците, не съдържат реквизити, които да обосновават извод, че върху имотите предмет на спора по делото, е била учредена законна или договорна ипотека, респ. както се твърди залог, за да бъде уважено това искане.

На свой ред по делото не бе доказано по безспорен начин да е налице сключен договор за паричен заем между ответника С. и св. св.К. К., син на ищците. Договорът за заем е реален договор и за да се установи неговото съществуване е необходимо да се установи елемента „предаване в собственост“ пари или други заместими вещи, което по настоящото дело не бе доказан. Сумата от 25 000 лева общо по двата договора за продажба са предадени от ответника на ищеца К. Г., а не на св.К.. Последващото предаване на сумата от ищеца на неговия син касае техни вътрешни правоотношения, които не влияят на характера на сделките

От събраната доказателствена съвкупност не може да се изведе безпротиворечив извод, че ответника С. е кредитор по договор за заем сключен между него и св.К., както и че е бил съгласен да сключи привидна сделка с трети лица за залог/ипотека на притежавани от последните недвижими имоти. Също недоказано по делото е, че е налице уговорка за това че ответника ще стане собственик върху имотите ако парично задължение на св.К. не бъде изпълнено лично или от третите лица, с евентуална уговорка за обратно изкупуване. Следва още да се посочи, че продажба с уговорка за изкупуване е приложима само за търговските продажби, като същата следва да бъде в писмена форма и да определя срока, в който правото на изкупуване може да бъде упражнено.

В обобщение и на изложените по-горе съображения съдът намери за недоказани както предявения като главен иск така и тези предявени при условията на евентуалност, поради което следва да бъдат отхвърлени.

По разноските:

При този изход на делото и на основание чл.78, ал.3 ГПК, ответниците имат право на присъждане на сторените от тях разноски за възнаграждение за един *** в размер на по 1 500 лева или общо 3000 лева, които следва да се възложат в тежест на ищците.

Внесения от ответниците депозит за разпит на допуснатите свидетели в размер на 50,00 лева не следва да се възлага в тежест на ищците, тъй като на свидетелите не е било заплатено възнаграждение и внесения от тях депозит подлежи на възстановяване.

С оглед релевираното възражение на ищцовата страна за прекомерност на заплатеното от ответниците *** възнаграждение съдът намери за неоснователно.

Съгласно чл.36 от Закона за адвокатурата, адвокатът има право на възнаграждение за своя труд, като размерът на възнаграждението се определя в договор между *** и клиента, и

този размер трябва да бъде справедлив и обоснован и не може да бъде по-нисък от предвидения в наредба на Висшия адвокатски съвет размер за съответния вид работа.

В случая всеки един от двамата ответници е заплатил адвокатско възнаграждение в размер на по 1 500 лева, видно от представените по делото договори за правна защита и съдействие, като така заплатеното адвокатско възнаграждение, съдът намира, че същото не надхвърля значително стойността на правните усилия, необходими за защита интересите на двамата ответника, и не се явява прекомерно съобразно правната и фактическата сложност на делото, доколкото се касае за предявени при условията на евентуалност на пет иска, извършени са разпити на множество свидетели, събрани са множество писмени доказателства и са проведени редица съдебни заседания, повечето поради уважени от съда доказателствени искания на ищите по делото.

На изложените мотиви и на основание чл.235 ГПК, ЯРС

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен, предявения от М. И. Г. с ЕГН ***** и К. К. Г. с ЕГН *****, и двамата от с.Ч., общ.С., обл.Я., със съдебен адрес: гр.С., ул.“***”, чрез адв.Т. Р. от АК С. против С. М. С. с ЕГН ***** и Ж. И. С. с ЕГН *****, и двамата от гр.Я., ж.к. „***”, иск, с който на основание чл. 26, ал. 2, предл. 3 от ЗЗД се иска да бъде признато от съда за установено по отношение на ответниците С. М. С. и Ж. И. С., че сключения на 20.05.2021 г. между С. М. С. с ЕГН ***** и ищите М. И. Г. и К. К. Г. договор, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. за УПИ ***, в кв. ***, с площ от 1 540 кв.м., при граници: изток -УПИ ***, север-улица, юг - УПИ *** и УПИ ***, запад - УПИ ***, заедно с построените в имота жилищна сграда, с РЗП 160 кв.м., гараж, със застроена площ 22 кв.м., както и всички направени подобрения и приращения в имота и УПИ № ***, в кв. ***, с площ 880 кв.м., при граници: изток- УПИ ***, север- улица, юг - УПИ ***, запад - улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота и договор и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. за поземлен имот с идентификатор 80220.60.86, с номер по предходен план: ***, с площ 9998 кв.м., в местността „***“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайна ползване: пасище, категория на земята - 10, при граници: ПИ с идентификатори: 80220.60.85; 80220.60.47; 8022.60.72; 80220.60.144; 8022.60.52, са нищожни поради липса на форма - поради нищожност на нотариалното удостоверяване по смисъла на чл. 576, във вр. чл. 579, ал. 1, изр. 1 от ГПК - непочитане от страна на *** на участващите лица съдържанието на акта.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен, предявения от М. И. Г. с ЕГН ***** и К. К. Г. с ЕГН *****, и двамата от с.Ч., общ.С., обл.Я., със съдебен адрес: гр.С., ул.“***”, чрез адв.Т. Р. от АК С. против С. М. С. с ЕГН ***** и Ж. И. С. с ЕГН *****, и двамата от гр.Я., ж.к. „***”, иск, с който при условията на евентуалност и на основание чл.

26, ал. 2, предл. 2 от ЗЗД, се иска да бъде признато за установено по отношение на ответниците С. М. С. и Ж. И. С., че сключеният на 20.05.2021 г. договор, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П. с рег. № *** е нищожен поради липса на съгласие.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен, предявения от М. И. Г. с ЕГН ***** и К. К. Г. с ЕГН *****, и двамата от с.Ч., общ.С., обл.Я., със съдебен адрес: гр.С., ул.“***, чрез адв.Т. Р. от АК С. против С. М. С. с ЕГН ***** и Ж. И. С. с ЕГН *****, и двамата от гр.Я., ж.к. „***, иск, с който при условията на евентуалност и на основание чл.26, ал.2, предл.5 ЗЗД, се иска да бъдат обявени за недействителни договорите за покупко-продажба на описани по-горе недвижими имоти, обективирани в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П., с рег. № ***, като привидни договори и да бъде прогласена тяхната нищожност.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен, предявения от М. И. Г. с ЕГН ***** и К. К. Г. с ЕГН *****, и двамата от с.Ч., общ.С., обл.Я., със съдебен адрес: гр.С., ул.“***, чрез адв.Т. Р. от АК С. против С. М. С. с ЕГН ***** и Ж. И. С. с ЕГН *****, и двамата от гр.Я., ж.к. „***, иск, с който при условията на евентуалност и на основание по чл. 29, ал. 1 от ЗЗД, се иска да бъде унищожен поради измама сключеният на 20.05.2021 г. договор между С. М. С. с ЕГН ***** и ищите М. И. Г. и К. К. Г., обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. за УПИ ***, в кв.***, с площ от 1 540 кв.м., при граници: изток - УПИ ***, север - улица, юг - УПИ *** и УПИ ***, запад - УПИ ***, заедно с построените в имота жилищна сграда, с РЗП 160 кв.м., гараж, със застроена площ 22 кв.м., както и всички направени подобрения и приращения в имота и УПИ № ***, в кв. ***, с площ 880 кв.м., при граници: изток - УПИ ***, север - улица, юг - УПИ ***, запад- улица, заедно с всички подобрения и приращения в имота и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г., а именно - ПИ с идентификатор 80220.60.86, с номер по предходен план: ***, с площ 9998 кв.м., в местността „***“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайна ползване: пасище, категория на земята - 10, при граници: ПИ с идентификатори: 80220.60.85; 80220.60.47; 8022.60.72; 80220.60.144; 8022.60.52. на *** Т. П., рег. № ***.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен, предявения от М. И. Г. с ЕГН ***** и К. К. Г. с ЕГН *****, и двамата от с.Ч., общ.С., обл.Я., със съдебен адрес: гр.С., ул.“***, чрез адв.Т. Р. от АК С. против С. М. С. с ЕГН ***** и Ж. И. С. с ЕГН *****, и двамата от гр.Я., ж.к. „***, иск, с който при условията на евентуалност, се иска да бъде установено наличието вместо договор за продажба, на договор за залог между ищите М. И. Г. и К. К. Г. и ответника С. М. С. на описаните по-горе недвижими имоти, обективирани в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело №

*** от 2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** от 2021 г. на *** Т. П., с рег. № ***.

ОСЪЖДА, на основание чл.78, ал.3 ГПК, М. И. Г. с ЕГН ***** и К. К. Г. с ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТЯТ** на С. М. С. с ЕГН *****, сумата от 1 500,00 лева – разноси по делото.

ОСЪЖДА, на основание чл.78, ал.3 ГПК, М. И. Г. с ЕГН ***** и К. К. Г. с ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Ж. И. С. с ЕГН *****, сумата от 1 500,00 лева – разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд Ямбол в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Ямбол: _____