

РЕШЕНИЕ

№ 60

гр. София, 07.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-13 СЪСТАВ, в публично заседание на шести ноември през две хиляди двадесет и пета година в следния състав:

Председател: Росен Димитров

при участието на секретаря КРАСИМИРА Б. Г.
като разглежда докладваното от Росен Димитров Гражданско дело № 20241100103838 по описа за 2024 година

Производството е образувано по главен иск с правно основание чл.26,ал.2,предл. пето ЗЗД, предявен от „СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЯ-САПАРЕВА БАНЯ“ АД, с ЕИК 109563191 против К. В. К., ЕГН *****, С. В. К., ЕГН ***** и К. Й. Г., ЕГН ***** за обявяване за нищожен поради привидност на сключеният на 02.04.2019 год. между ответниците договор за покупко-продажба на недвижим имот оформен в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 54, том I, рег. № 1250, дело № 49/2019 г. на А.Н., нотариус с район на действие СРС, с № 002 на НК с по силата на който К. В. К. и С. В. К. са продали за сумата от 68 500 лв. на К. Й. Г. **Апартамент № 10** в степен на завършеност „груб строеж“, находящ се в гр. София, Столична община, район „Подуяне“, улица „*****“ № 7 , етаж 5 , кота +11.40 , със застроена площ по документ за собственост от 85.27 кв.м. , състоящ се от : входно антре и антре с дрешник, дневна с кухня, две спални, две бани с тоалетни, две тераси,дрешник, заедно с прилежащата на апартамента тераса с площ от 12.65 кв.м. (дванадесет цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра), при граници: калкан, улица, двор, апартамент № 11 , асансьор и коридор и стълбище, заедно с 9.61 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 22.80 кв.м. и съответните идеални части от правото на строеж върху земята, върху която е построена сградата, заедно с **Мазе № 2** със застроена площ от 6.70 кв.м. , находящо се в сутерена на сградата, кота - 2,55 , при граници: двор, мазе № 3 , коридор на мазетата и мазе № 1, заедно с 0.19 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 0.45 кв.м. и съответните идеални части от правото на строеж върху земята, върху която е построена сградата.

Ищецът твърди, че сделката е абсолютно симулативна, че цената не е платена реално, а ако това формално е направено то е станало с пари на купувача, дадени му от продавачите. Целта на същата е формално продавачите да се „освободят“ от активи с под угрозата те да

бъдат обект на принудително изпълнение за дългове на К. В. К.,но в действителност нито продавачите са имали воля и намерение да продадат апартамента,нито купувачът да го купи.

При условия на евентуалност е предявил против същите ответници иск с правно основание чл.135 ЗЗД за обявяване на недействителност по отношение него на горната продажба, тъй като е извършена с цел да го увреди, доколкото първия ответник е имал задължения към него натрупани в периода от 2012 год. до 2016 год., за които вече има образувани съдебни производства и постановени съдебни решения.

Предвид изложеното, ищецът моли да бъде постановено решение, с което да се прогласи нищожността на продажбата на основание чл.26,ал.2, предл пето ЗЗД , а евентуално на основание чл.135,ал.1 ЗЗД бъде обявена относителната недействителност на тази сделка по отношение на него.

Претендира разноски.

В срока за писмен отговор след предоставената съгласно по чл. 131 ГПК възможност, ответниците К. В. К. и С. В. К., чрез пълномощника им адв. Г. оспорват предявените искове като неоснователни.

Според тях ако се окаже,че първия не дължи нищо на ищеца,то иска на нищожност няма правен интерес и ще бъде недопустим.

Оспорват, че с извършената сделка по покупко-продажба е налице увреждащо действие по отношение на ищеца ,тъй като няма доказателства първия ответник да е длъжник на ищеца изобщо и с продажбата въобще не са преследвали цел да го увредят. В тази връзка навеждат твърдения, че продажбата е напълно законна,плащането по нея-реално,като не спорят,че още преди сделката в апартамента е живял синът на първите двама ответници,след сделката живее като ползвател,а след 2024 год. като наемател.

Молят съда да отхвърли исковете.

В срока за писмен отговор след предоставената съгласно по чл. 131 ГПК възможност, ответницата К. Й. Г. оспорва предявения главен иск като неоснователен,а също така и евентуалния такъв. Оспорва и твърдението на ищеца, че не е била заплатена посочената в нотариалния акт продажна цена за процесния имот, като в тази връзка заявява, че е заплатила същата. Дори да се окаже,че платената цена е по-ниска от пазарната,то това има своето обяснение,тъй като продавачите са си запазили правото на ползване на имота 5 години след продажбата.

Твърди,че изобщо не е знаела,че първия ответник има дълг/ако въобще това е така/спрямо ищцовото дружество и при придобиването на имота е била добросъвестна и не е знаела за увреждане на ищеца като кредитор на първия от продавачите.

Моли съдът да постанови решение,с което да отхвърли исковете.

Доказателствата по делото са писмени.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Между страните не е спорно, а и от представените по делото писмени доказателства се установява, че на 02.04.2019 год. К. В. К. и С. В. К. са продали на К. Й. Г. **Апартамент № 10** в степен на завършеност „груб строеж“, находящ се в гр. София, Столична община, район „Подуяне“, улица „*****“ № 7 , етаж 5 , кота +11.40 , със застроена площ по документ за собственост от 85.27 кв.м. , състоящ се от : входно антре и антре с дрешник, дневна с кухня, две спални, две бани с тоалетни, две тераси, дрешник, заедно с прилежащата на апартамента тераса с площ от 12.65 кв.м. (дванадесет цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра), при граници: калкан, улица, двор, апартамент № 11 , асансьор и коридор и стълбище, заедно с 9.61 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 22.80 кв.м. и съответните идеални части от правото на строеж върху земята, върху която е построена сградата, заедно с **Мазе № 2** със застроена площ от 6.70 кв.м. , находящо се в сутерена на сградата, кота - 2,55 , при граници: двор, мазе № 3 , коридор на мазетата и мазе № 1, заедно с 0.19 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 0.45 кв.м. и съответните идеални части от правото на строеж върху земята, върху която е построена сградата.

В акта е записано, че продажната цена от 68 500 лв. е платена в деня на продажбата по сметка посочена от продавачите с IBAN *****.

По делото са събрани доказателства, че горната сметка е с титуляр С. В. К. и на датата 02.04.2019 год. последната е изтеглила на каса от тази сметка сумата от 68500 лв., като в същия ден, но по късно точно такава сума е постъпила по същата сметка, но с банков превод от сметка с IBAN BG89 ***** с титуляр К. Й. Г., ЕГН *****.

Установено е, че по сметка с IBAN BG89 ***** с титуляр К. Й. Г., ЕГН ***** е налице внасяне на каса на сума от 68 500 лв. на 02.04.2019 год. , като на същата дата сумата е наредена по сметка с IBAN ***** с титуляр С. В. К. и с основание покупко продажба апартамент.

Установено е, че с Решение № 429/09.07.2025 г., постановено по гр. д. № 1400/2024 г. по описа на ВКС, ГК, IV ГО, е потвърдено Решение № 140/01.12.2023 г., постановено по гр. д. № 1191/2023 г. по описа на САС, ГО, 2-и състав, е уважен предявения от „СБР - Сапарева баня“ АД срещу К. В. К. иск с правна квалификация чл. 284, ал. 2 ЗЗД за заплащане на сума в размер на 335 216.00 лева, като задълженията са натрупани в периода 2012 - 2016 г.

По делото няма спор и първите двама ответници са признали факта, че от преди 2019 год. и досега процесния апартамент се ползва за живеене от техния син Илиян, като до 2024 год. същия го е ползвал по силата на учредено в полза на родителите му такова права, а оттогава и понастоящем е наемател в него.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира от правна страна следното:

По иска за нищожност на сделката като привидна-чл.26, ал.2, изпр. първо, предл. пето ЗЗД.

Твърденията са, че сделката е привидна и единствения целен от нея ефект е да създаде формално впечатление, че първите двама ответници не са вече собственици на процесния

имот,но на практика истинската воля е била те за запазят имота в своя патримониум.

По дефиниция при привидните договори няма намерение за обвързване от явната сделка, но и двете страни са съгласни да се създаде привидността. Привидността се отнася до третите лица, в които трябва да се създаде погрешна представа относно действителното правно положение, а не до страните по сделката, които са наясно, че същата няма правно действие.

Привидното съглашение е нищожно независимо дали прикрива друга сделка или не.

От събраните косвени доказателства и главно от установения начин на „плащане“ по процесната сделка , а също и от факта на ползването на имота от сина на първите двама ответници и липса на доказателства за деклариран наемен договор след 2024 год. се налага категоричен извод,че страните по тази продажба са сключили привидна сделка.

Установено е, че плащане не е извършено- продавачите са изтеглили продажната цена от собствената си сметка и веднага тази сума е внесена на каса по сметката на купувачката, която след това я е превела по сметката на продавачите,от която е била изтеглена часове по-рано. Не е променено и статута, декларирането и ползването на имота, като единствения формален и целен ефект е, че имотът е излязъл формално от патримониума на продавачите. За съда е категорично установено,че никоя от страните по сделката не е имала намерение да се обвърже от нея- продавачите не са получили нито лев от продажната цена и въобще не са търсили такава, а купувачът не е получил реално собствеността и нито за миг от продажбата и до момента не е установил или направил постъпки да установи каквато и да е фактическа власт върху апартамента. Най-вероятно целта на тези действия на ответниците е била първите двама от тях да се „освободят“ по документи от материални активи на голяма стойност какъвто е апартамента и да създадат такова впечатление у третите лица и конкретно у ищцовото дружество.

При това положение искът за нищожност на договора от 02.04.2019 год. е основателен на заявеното от ищеца основание и като такъв следва да бъде уважен.

С оглед уважаването на главния иск ,по предявеният евентуален иск с правно основание чл.135 ал.1 от ЗЗД не се дължи произнасяне.

При този изход на спора в тежест на ответниците е заплащането на направените от ищеца разноски по водене на делото съобразно чл.78, ал.1 от ГПК, в общ размер на 6926.19 лв.

Водим от горното съдът

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖЕН по предявен от „СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЯ-САПАРЕВА БАНЯ“ АД, с ЕИК 109563191 против К. В. К., ЕГН *****, С. В. К., ЕГН ***** и К. Й. Г., ЕГН ***** иск с правно основание

чл. 26, ал. 2, изр. първо, предл. 5 от ЗЗД, **договор за продажба** на недвижим имот от 02.04.2019 год., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 54, том I, рег. № 1250, дело № 49/2019 г. на А.Н., нотариус с район на действие СРС, с № 002 на НК, по силата на който К. В. К. и С. В. К. са продали за сумата от 68 500 лв. на К. Й. Г. **Апартамент № 10 (десет)** в степен на завършеност „груб строеж“, представляващ съгласно схема на самостоятелен обект в сграда № 15- 252999/22.03.2019 г., издадена от Агенция по геодезия, картография и кадастър - София Самостоятелен обект с идентификатор **68134.607.600.1.10**, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район „Подуяне“, улица „*****“ № 7, етаж 5, апартамент № 10, с посочена по документа площ: 85.27 кв.м., прилежащи части: **мазе № 2** от 6.70 кв.м., тераса с площ от 12.65 кв.м., 9.61 %, идеални части от общите части на сградата 0.19 %, идеални части от общите части на сградата; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 68134.607.600.1.11, под обекта 68134.607.600.1.7, 68134.607.600.1.8, над обекта 68134.607.600.1.12, а съгласно документ за собственост, представляващ Апартамент № 10 (десет) в степен на завършеност „груб строеж“, находящ се в гр. София, Столична община, район „Подуяне“, улица „*****“ № 7 (седем), етаж 5 (пети), кота +11.40 (плюс единадесет цяло и четиридесет стотни), със застроена площ по документ за собственост от 85.27 кв.м. (осемдесет и пет цяло и двадесет и седем стотни квадратни метра), състоящ се от : входно антре и антре с дрешник, дневна с кухня, две спални, две бани с тоалетни, две тераси, дрешник, заедно с прилежащата на апартамента тераса с площ от 12.65 кв.м. (дванадесет цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра), при граници: калкан, улица, двор, апартамент № 11 (единадесет), асансьор и коридор и стълбище, заедно с 9.61 % (девет цяло и шестдесет и една стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 22.80 кв.м. (двадесет и две цяло и осемдесет стотни квадратни метра) и съответните идеални части от правото на строеж върху земята, върху която е построена сградата, заедно с Мазе № 2 (две) със застроена площ от 6.70 кв.м. (шест цяло и седемдесет стотни квадратни метра), находящо се в сутерена на сградата, кота - 2,55 (минус две цяло и петдесет и пет стотни метра), при граници: двор, мазе № 3 (три), коридор на мазетата и мазе № 1 (едно), заедно с 0.19 % (нула цяло и деветнадесет стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 0.45 кв.м. (нула цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра) и съответните идеални части от правото на строеж върху земята, върху която е построена сградата, представляваща Средноетажна жилищна сграда с гаражи със застроена площ от 175.53 кв.м. (сто седемдесет и пет цяло и петдесет и три стотни квадратни метра) и разгъната застроена площ от 1 216.70 кв.м. (хиляда двеста и шестнадесет цяло и седемдесет стотни квадратни метра), построена върху Урегулиран поземлен имот, находящ се гр. София, улица „*****“ № 7 (седем), целият с площ от 415 кв.м. (четиристотин и петнадесет квадратни метра), съставляващ УПИ XIII-600 (тринадесети, отреден за имот планоснимачен номер шестстотин) от квартал 335 (триста тридесет и пет) по плана на град София, местност „Левски“, бул. „Ботевградско шосе - рамка II (втора) част“, утвърден със Заповед РД-09-50-263/27.05.1997 г., съгласно посочена в документа за собственост скица от 13.11.2006 г.,

издадена от СО, район „Подуяне“, технически отдел, по молба вх. № 94-Б-96/10.10.2006 г., презаверена, при съседни по документ за собственост: улица „*****“, УПИ-У-592 и УПИ XIV-601 .

ОСЪЖДА К. В. К., ЕГН *****, С. В. К., ЕГН ***** и К. Й. Г., ЕГН ***** солидарно да заплатят на „СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЯ-САПАРЕВА БАНЯ“ АД, с ЕИК 109563191 разноси по делото за държавна такса и адвокатско възнаграждение и други в общ размер на 6926.19 лв.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____