

РЕШЕНИЕ

№ 18

гр. Габрово, 15.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ГАБРОВО в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Веселина Топалова

при участието на секретаря Весела Хр. Килифарева
като разгледа докладваното от Веселина Топалова Гражданско дело №
20214200100085 по описа за 2021 година

Призводството е образувано по искова молба на Бр. Ф. против Б.А..

В исковата молба се твърди, че на 28.03.2017г. ищцата и ответницата сключили предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в с. К., общ.С., чиято действителност удостоверил нотариус П.Д. - РС С..Съгласно подписания договор, ищцата се задължава да заплати продажната цена на недвижимия имот по предварително договорена от страните схема, както следва: 2500евро в деня на подписване на договора, а останалата сума - в размер на 26 400 евро на равни месечни вноски от по 1100 евро на месец, срещу което ответницата се задължава да извърши определени ремонтни дейности, да предаде владението на имота на 15.05.2017г. и най- късно в същия срок да се снабдят с необходимите документи за изповядване на окончателния договор.

Ищцата напълно изпълнила своите задължения и с последната вноска по сметката на ответницата от 11.10.2019г. изплатила изцяло дължимата по силата на предварителния договор продажна цена на недвижимия имот. На 15.05.2017г. е предадено на ищцата и съпруга и владението на имота, в който те заживяват, но по едно или друго основание за отлагане на изповядване на окончателната сделка от страна на ответниците, и към днешна дата такова не последвало.

Последвало недобросъвестно поведение от страна на ответницата, след изплащане и последната вноска, която подала жалба срещу ищцата до прокуратурата, в която навела твърдения за невъзможност да влиза в имота, за да изнесе намиращите се в него дърва за огрев, които и принадлежали. По това време ищцата и съпруга и се намирали извън страната, но веднага след като били уведомени за подадената срещу тях жалба, се свързвали с ответницата, дали разрешение да вземе ключовете за къщата, които били оставени на съсед. След това се тя се настанила в имота и започнала да живее там безпрепятствено от ноември 2019г. до настоящия момент. По тази причина ищцата и съпруга и загубили интерес от обявяването на предварителния договор за окончателен, както и от възбраняване на същия – желаели единствено и само да получат платеното от тях, като платено с оглед едно неосъществено основание.

Иска се Б. Б. АНТ. да бъде осъдена да заплати на Бр. Ф.,гражданка на Федерална Република Германия, сумата от 56 523, 49лв.,равностойност на 28 900 евро, представляващи платени суми на неосъществено основание по предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, ведно със законната лихва върху главницата от момента на предявяване на иска до окончателното изплащане, както и да бъдат присъдени направените разноски.

Посочена е доверителна банкова сметка, по която могат да бъдат запатени претендираните суми и разноски:***** Титуляр: адвокат Й.М. П.

В законния срок е представен писмен отговор, с който се оспорва изцяло предявеният иск, като неоснователен и недоказан. Твърди се, че при сключване на предварителния договор за покупко - продажба на недвижим имот от 28.03.2017 год. с ищцата, като страна по него в качеството на „продавач“ участвал и синът на ответницата А.С.А.. Недвижимият имот, предмет на сключения предварителен договор бил придобит в режим на СИО с покойния вече съпруг С.А.Б.. Към датата на възникване на облигационните отношения с ищцата, ответницата не знаела, че в нейна полза съществувало универсално саморъчно завещание от 01.01.2015 год. , съставено от покойния ѝ съпруг. За него разбрала по-късно и извършила необходимите действия, за да настъпят съответните правни последици. Универсалното саморъчно завещание било обявено с протокол от 29.09.2017 год. от нот. П.Д. с рег. № *** на Нот. Камара с район на действие - РС С.. Този протокол бил надлежно вписан в АВ при РС С..

Ответницата счита че, не били изпълнени законовите изисквания за едностранно прекратяване на взаимоотношенията, без даване на допълнителен срок за това. Няма данни, а и липсвали въведени подобни твърдения от ищцата, че същата е отправяла предизвестие или покана до ответницата за сключване на окончателен договор за покупко - продажба на недвижим имот. Изложените фактически твърдения в обстоятелствената част на ИМ за това били голословни и неподкрепени с писмени доказателства. Въведеното твърдение за приложимост на чл. 87, ал.2, предл.3 от ЗЗД от ищцата целяло да заобиколи и осуети необходимостта и наложителността от отправяне на предизвестие до ответницата, за да приключи действието на предварителния договор. Продължителността на забавата сама по себе си не била достатъчно основание, за да се приеме, че за кредитора изпълнението е станало безполезно, а отпадането на интереса на кредитора в резултат на забавата следвало да бъде обосновано и доказано. В предварителния договор от 28.03.2017 год. не бил предвиден срок, след изтичането на който забавеното изпълнение да се счита за безполезно за купувача и той има право да развали договора, без да дава допълнителен срок за изпълнение. Поради това, при липса на клауза, уреждаща по различен начин спрямо диспозитивната норма на чл. 87, ал.2 от ЗЗД последиците от забавата на продавача, не било налице основание да се приеме, че изпадането на продавача в забава във всички случаи водело до безполезност за купувача на забавеното изпълнение.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

На 28.03.2017г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в с. К., общ.С., между Б. Б. АНТ. и А.С.А. като продавачи и Бр. Ф. като купувач. Съгласно подписания договор, ищцата се задължава да заплати продажната цена на недвижимия имот по предварително договорен от страните начин, както следва: 2500 евро в деня на подписване на договора, а останалата сума - в размер на 26 400 евро на равни месечни вноски от по 1100 евро на месец, срещу което ответницата се задължава да извърши определени ремонтни дейности-поставяне на остъкление на прозорците, фаянсови плочки в баня и кухня и паркет в две от помещенията в жилищната сграда до 15.05.2017 г., както и да предаде владението на купувача на същата дата - 15.05.2017г. и най - късно в същия срок да се снабдят с необходимите документи за сключване на окончателния договор.

Не е спорно между страните, а това се установява от представените писмени доказателства банкови извлечения, че ищцата е превела по сметка на ответницата общо сумата от 26 400 евро. Не се спори също, че първоначалната сума от 2 500 лв. също е платена на ответницата.

След сключване на предварителния договор, ответницата открила саморъчно завещание оставено от покойния ѝ съпруг, с което завещава цялото си имущество на нея, за което е представен протокол от 29.09.2017 г. на пом. нотариус по заместване А.С., при нотариус П.Д. рег. № ***.

По делото са представени две писма, адресирани до Б.А. и А.А. с подател адв. В.Т., като пълномощник на ищцата, с които е отправена покана до продавачите в удобна дата и час да бъде финализирана продажбата. В случай, че не последва обаждане на посочения телефон или имейл, ищцата ще счита договора за прекратен. Представени са и две известия за доставка до Б. и А.А.и, на които не е отразено съдържанието на пратката, начина на получаването им от Б.А., а на едно от

известията – до А.А. е посочено – непотърсена. С писмо Б.А. уведомява адв. Т., че е получила писмото му, с което твърди, че представлява ищцата. Посочва се, че е необходимо да се удостовери надлежното представителство, във връзка с искането да се свърже с него по повод взаимоотношенията между А. и Б.М.. С писмото е представен плик с пощенско клеймо - 17.09.2020 г.

На 15.04.2017 г. между Б.А. и Бр. Ф. е сключен анекс към предварителния договор от 28.03.2017 г., за строителство и продажба на недвижим имот. С този анекс възложителят Бр. Ф. възлага, а изпълнителят Б.А. приема да извърши строителни дейности, подробно описани. В чл.11т.1 е уговорена нова продажна цена на имота – 85 000 евро, както и начина на изплащане.

На 20.05.2019 г. страните по делото са сключили нов анекс към договора от 28.03.2017 г., с нотариална заверка на подписите. Съгласно уговореното, срокът на предварителния договор от 28.03.2017 г. се удължава до един месец след влизане в сила на кадастралната карта на с. К., община С.. При подписването на този анекс като преводач е участвал синът на ответницата А.А..

От справка в официалната страница на АГКК, се установи, че кадастралната карта на с. К. е одобрена с влязла в сила заповед на 28.01.2022 г..

С покана, без дата, отправена от Б.А. до Бр. Ф., ищцата е приканена да заплати на ответницата сумата от 85 000 евро, като 4 250 евро да бъдат платени при нотариално подписване на сделката, на основание предварителния договор от 28.03.2017 г., анекс от 15.04.2017 г. и анекс от 20.05.2019 г. Предоставен е срок за плащане от 10 дни, считано от получаване на поканата, след което при неплащане, А. ще счита договора за развален. Представено е известие за доставяне и копие на пощенски плик, от които не може да се установи дата на изпращане и получаване на поканата.

В съдебно заседание, проведено на 27.07.2021 г. е открито производство по оспорване на анекс от 15.04.2017 г. към предварителен договор за покупко-продажба на имот № 3834/28.03.2017 г., в частта относно подписа и ръкописно изписаното име на Бр. Ф.. Във връзка с направеното оспорване е приета съдебно-почеркова експертиза, изготвена въз основа на сравнителен материал, както и на сравнителни образци, снети за нуждите на експертизата. Вещото лице приема, че подписът, положен до името Бр. Ф. не е положен от нея, а е имитиран от друго лице, а ръкописният текст Бр. Ф. под „възложител“ също не е изписан от нея, а е имитиран от друго лице. Според отговорите на вещо лице в съдебно заседание, проведено на 30.11.2021 г., използваният от него сравнителен материал е достатъчен за категоричен отговор на въпроса дали подписът е положен от посоченото лице, както и че са налице признаци за имитиране на подписа на лицето. Съдът кредитира заключението на приетата графическа експертиза, тъй като е обоснована, пълна, еднозначна и категорична. Предвид заключението на вещото лице, оспорването по чл. 193 ГПК е напълно доказано, оспореният анекс от 15.04.2017 г., към предварителен договор от 28.03.2017 г., е неистински и следва да бъде изключен от доказателствата по делото.

По делото е разпитан св. Г.П., който твърди пред съда, че познава ищцата от 2017 г., когато купили къща в с. К. и се нанесли да живеят там. Още тогава оставили ключ от къщата на съпругата на свидетеля. В имота идвали през различно време, понякога идвали рано през пролетта, друг път през лятото и си заминавали доста късно, както станало през 2019 г. През цялото време ключът се намирал в семейството на свидетеля. Помолили го да наглежда и почиства имота. През 2020 г. ищцата му се обадила, че А., един от продавачите на имота и син на ответницата, ще дойда да изнесе материали от там, поради което трябвало да му даде ключа. Свидетелят не дал ключа, но придружил А. до къщата и отключил вратата. След като не намерил материалите, които търсел, А. се ядосал и заявил на свидетеля, че ще се премести да живее в имота, тъй като направил много разходи. По-късно от съсед научил, че синът на ответницата се е нанесъл и живее в къщата. През 2020 г. или през 2021 г. свидетелят минал покрай имота и видял в двора паркиран автомобил, който не бил на ищцата, в къщата светело имало дворно куче. По-късно отново от съсед на процесния имот, свидетелят разбрал, че там се нанасят други хора, внасяли свои мебели и личало, че се устрояват там.

Представени са и справки – извлечения от имотен регистър при Агенция по вписванията. От справка № 4 е видно, че Б. Б. АНТ. е продала на Н.Г.Н. имот в с. К. от 1555 кв.м., с построени в него селскостопанска постройка от 56 кв.м. и жилищна сграда от 69 кв.м. процесуалният представител на ответницата заявява, че това е същият имот, който е бил предмет и на процесния предварителен договор, които той лично сравнил. По делото обаче не се представиха

доказателства, от които да се установи по категоричен начин, че продадения имот на трето лице, е идентичен с този, предмет на предварителния договор, описан в нот. акт № 37 том първи, дело № 189/1980 г. на СРС или да е част от него.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

Предявеният иск е с правно основание чл. 55 ал. 1 пр. 2 ЗЗД за връщане на сумата от 56 523, 49 лв., равностойност на 28 900 евро, представляващи платени суми на неосъществено основание по предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот.

Съгласно чл. 55, ал. 1 от ЗЗД, който е получил нещо без основание или с оглед на неосъществено или отпаднало основание, е длъжен да го върне. Основателността на предявения иск е поставена в зависимост от това да се установи, че между страните е възникнало облигационно правоотношение, че ищецът е платил исковата сума в изпълнение на задължение, възникнало по силата на договор, както и че договорът е развален поради виновно неизпълнение.

Съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗЗД, при неизпълнение на договора изправната страна има право да развали договора в случай, че по делото се установи виновно неизпълнение на договорно задължение. Развалянето на договора поради неизпълнение става с едностранно волеизявление, отправено до длъжника на задължението за сключване на окончателен договор. От събраните по делото доказателства се установява, че с предварителния договор страните са уговорили, че продажната цена е в размер на 28 900 евро, като в деня на сключването му ще бъдат платени 2 500 лв., а останалите на вноски. Безспорно е, че цената е платена, съгласно уговореното. Ищцата въвежда твърдения за нищожност на сключения анекс от 15.04.2017 г., като поддържа, че не е формирала воля за сключването му, като оспорва, че е положила подпис под документа. От заключението на приетата експертиза, се установи, че ищцата не е подписала и не е изписала името си под анекса от 15.04.2017 г., поради което този анекс не е породил правно действие, като нищожен поради липса на съгласие.

Установи се от събраните по делото доказателства, че между страните е възникнало облигационно правоотношение по силата на предварителен договор за продажба на недвижим имот от 28.03.2017 г. В съдържанието на този договор, изменен с анекс от 20.05.2019 г., е било включено задължението на страните да сключат окончателен договор до един месец от влизане в сила на кадастралната карта на с. К.. Този анекс е оспорен от ищцата. Проц. представител е заявил, че е недопустимо А.А. да участва при сключването му в две качества като продавач и като преводач. Нотариусът е задължен да назначи преводач, когато някое от участващите лица в сделката не знае български език и езикът, с който си служи, е непознат на нотариуса – чл. 582 от ГПК. Не могат да бъдат преводачи лицата, посочени в чл. 584 от ГПК., вкл. и сина на участник в сделката. В случая тази разпоредба е нарушена, но нарушението ѝ не води до нищожност на нотариалното удостоверяване. В нормата на чл. 576 от ГПК изрично са посочени нарушенията, които имат за последица нищожност на удостоверяването, и несъвместимостта не е сред тях. Санкционните разпоредби не могат да бъдат тълкувани разширително, поради което само неназнавачането на преводач, когато е било необходимо, е основание на нищожност, но не и назначаването на несъвместим преводач. Освен това при оспорването на този анекс, проц. представител не е направил възражение, че в резултат на превода ответницата не е разбрала точно съдържанието на подписания от нея анекс, както и че степента на владеене на български език я е възпрепятствала да осмисли съдържанието му.

Не е спорно между страните, а и се установява от събраните по делото доказателства, че ищцата е заплатила продажната цена, съобразно уговореното. Не е спорно между страните също, че не е сключен окончателен договор за покупко- продажба на недвижимия имот. Установи се също, че срокът на договора не е изтекъл, тъй като кадастралната карта на с. К. е влязла в законна сила на 28.01.2022 г.

За да е налице фактическият състав на чл. 55, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД, в тежест на ищеца е да установи, че макар и валидно възникнало правоотношението, с оглед на което е престирали и е настъпило размятането на имуществени блага в патримониума на страните, същото впоследствие е отпаднало с обратна сила, в случая - поради разваляне на предварителния договор. В общия случай, предпоставките на правото да се развали един двустранен договор са: неизпълнение на задълженията по него от едната страна, което неизпълнение е виновно, при същевременното наличие на изправност на кредитора, тъй като изправността е изискуема предпоставка за упражняване на правото да се иска разваляне на един валиден двустранен договор.

Развалянето на договора поради неизпълнение става с едностранно волеизявление, отправено до длъжника на задължението за сключване на окончателен договор.

В настоящия случай, доколкото ищцата е изпълнила точно и в срок задълженията си по предварителния договор, то тя има качеството на изправна страна по смисъла на чл. 87 от ЗЗД. От своя страна ответницата по делото е нарушила задълженията си по предварителния договор – чл.8 – да предадат владението на имота на купувачите. Установи се, че на 15.05.2017 г. владението е предадено, но по-късно, след изплащане на последната вноска от цената по договора, в края на 2019 г., владението е отнето. Съдът кредитира показанията на св. П., тъй като те са последователни и непротиворечиви, дадени при липса на каквато и да било заинтересованост. От тях се установява, че през 2020 г. в процесния имот се е настанил да живее синът на ответницата, а след това други лица, на които къщата била продадена. Не е без значение и обстоятелството, че при сключване на анекса от 15.04.2017 г., който съдът изключи от доказателствата, като нищожен, подписът на ищцата е имитиран. Това обстоятелство сочи на очевидна недобросъвестност у продавача, както и на липса на воля за изпълнение на предварителния договор.

В случая ищцата е упражнила правото си да развали предварителния договор с исковата молба.

Възражението на ответницата, че не е даден срок за изпълнение, съдът намира за неоснователно. Това е така, тъй като договорът се счита развален с исковата молба, ако длъжникът не изпълни в хода на производството по делото до изтичане на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок. В случая съдът намира, че длъжникът не е изпълнил и няма намерения да изпълни задълженията си по договора, предвид трайно настаняване в имота на трети лица.

Поради изложеното, съдът намира, че с предявената искова молба ищцата е постигнала целения правен ефект – разваляне на договорната връзка по вина на ответницата, което да обуслови основателност на искът ѝ за връщане на претендираната сума.

Съдът не обсъжда наведеното от ищцата твърдение, че междувременно процесният имот е продаден от ответницата на трети лица. Това обстоятелство само по себе си е самостоятелно основание за разваляне на предварителния договор и връщане на даденото по него, но както вече се посочи, по делото не се представиха убедителни доказателства за идентичност на продадения имот и този, предмет на предварителния договор.

Имайки предвид всичко изложено, съдът намира, че предявеният иск като основателен и доказан следва да бъде уважен.

С оглед изхода на спора, ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищцата направените разноски по делото в размер на 3970 лв., по приложения списък.

На основание изложеното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА на основание чл. 194, ал. 3 от ГПК, че анекс от 15.04.2017 г. към предварителен договор за покупко-продажба на имот № 3834/28.03.2017 г. е НЕИСТИНСКИ като неподписан от лице, сочено като страна по него – Бр. Ф. и ГО ИЗКЛЮЧВА ОТ ДОКАЗАТЕЛСТВОТА ПО ДЕЛОТО.

Анекс от 15.04.2017 г. към предварителен договор за покупко-продажба на имот № 3834/28.03.2017 г., заедно с препис от решението, ДА СЕ ИЗПРАТЯТ на Районна прокуратура гр. С. на основание чл. 194, ал. 3, изр. второ от ГПК, след влизане на решението в сила.

ОСЪЖДА Б. Б. АНТ. с ЕГН *****, с пост. адрес: гр. С., ул. "*****" № **** да заплати на Бр. Ф., гражданин на Федерална Република Германия, ЛНЧ *****, със съдебен адрес: гр. В.Т. ул. "*****", сумата от 56 523, 49 лв., дадена на неосъществено основание – развален предварителен договор от 28.03.2017 г., на основание чл. 55 ал. 1 пр. 2 ЗЗД, заедно със законната лихва, считано от 19.02.2021 г. до окончателното изплащане. Сумата да бъде платена по следната банкова сметка: ***** Титуляр: адвокат Й.М. П..

ОСЪЖДА Б. Б. АНТ. с ЕГН: *****, с пост. адрес: гр. С., ул. "*****" № **** да заплати на Бр. Ф., гражданка на Федерална Република Германия, ЛНЧ *****, със съдебен

адрес: гр.В.Т. ул. "*****", сумата 3970 лв., направени разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано пред Апелативен съд гр. В.Търново в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Габрово: _____