

РЕШЕНИЕ

№ 3877

гр. София, 19.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-21 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Свилен Станчев

при участието на секретаря Снежана Ат. Апостолова
като разгледа докладваното от Свилен Станчев Гражданско дело № 20211100109933 по описа за 2021 година

прецени:

Делото е образувано по иск с правно основание чл. 26 ал. 2 от ЗЗД, предявен от Б. А. А. срещу „Х.-Х.“ АД гр. Стара Загора.

Пълномощникът на ищеца Б. А. А. излага, че на 25.03.2019 г. ищецът сключил с ответника договор за прехвърляне на имот срещу погасяване на задължение, с нотариален акт № 119 том IV рег. № 8001 дело № 613/2019 г. на нотариус М.Г.. С договора страните се споразумели, че ищецът ще прехвърли собствеността върху една втора идеална част от следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 68134.1891.952 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София община Столична, с площ по кадастрална карта 991 кв. метра, с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 метра, при съседни поземлени имоти с идентификатори 68134.1891.1111, 68134.1891.1112, 68134.1891.1113, 68134.1891.514, 68134.1891.515, 68134.1891.727, с номер по предходен план и съгласно документ за собственост съставляващ УПИ VII-517 в квартал шести по плана на гр. София, местност „Вилна зона Килиите“, с площ 954 кв. метра, при съседни: улица, УПИ VIII-515, УПИ VIII-514, УПИ VIII-516, УПИ VIII-517, заедно с построената в поземления имот сграда с идентификатор 68134.1891.952.1, с адрес на сградата: гр. София район „Витоша“ ул. „*****“, с със застроена площ 163 кв. метра, брой етажи – три, с предназначение: жилищна сграда, еднофамилна, стар идентификатор няма, номер по предходен план няма, за която сграда е издадено разрешение за ползване № 181 от 30.08.2007 г. на СО район „Витоша“, която съгласно документ за собственост представлява сграда със застроена площ 143 кв. метра, разгъната застроена площ (включваща и площта на сутерена) 525,50 кв. метра, , състояща се от: сутерен кота -2,40 метра, включващ два гаража, две мазе, антре, тоалетна, механа и

кухненски бокс; на кота 0,00 метра, включващ: дневна, кухня, баня-тоалетна, тоалетна, стълба за втория етаж, тераса, стая, кабинет, детска стая; втори етаж на кота +2,60 метра, включващ: четири спални, баня-тоалетна и една тераса, и таванско помещение на тавански етаж. Срещу получаването на правото на собственост върху описания имот, ответното дружество се съгласило да се погаси задължение на ищеца към него в размер на 250 000 лева от общ размер от 532 869,26 лева. Пълномощникът на ищеца счита, че договорът за прехвърляне на имот срещу погасяване на задължение е нищожен на основание чл. 26, ал. 2 от ЗЗД, като излага следните основания за нищожност:

През 2007 г. ищецът закупил имот в гр. София, ул. „****“, представляващ поземлен имот и построена върху него къща. Средствата били осигурени чрез кредит от „И.“ АД като кредитополучател бил ищецът А.. С настъпването на финансовата криза през 2008-2010г. ищецът бил в невъзможност да погасява задълженията по банковия кредит и след разговор със съакционерите си в търговско дружество „Ю Е.Б.Г.“ АД, било постигнато споразумение, търговското дружество да замести него в договора за кредит с банката.

Към края на март 2015г., след влошаване на отношенията между съакционерите в „Ю Е.Б.Г.“ АД, ищецът бил уведомен, че вземането на дружеството към него по договора за кредит е цедирано от „Ю Е.Б.Г.“ АД, на дружество „К.Б.“ ЕООД. Едновременно с уведомяването му за цесията, ищецът получил покана от представител на цесионера, че ще бъдат предприети съдебни действия за събиране на вземанията на дружеството срещу него и бившата му съпруга.

След направена среща между ищеца и цесионера, се постигнало споразумение, ищецът да встъпи в съществуващо задължение на „К.Б.“ ЕООД към „Х.-Х.“ АД, като същевременно, задълженията му към „К.Б.“ се погасят. За да не се допусне принудително изпълнение, ищецът бил мотивиран да подпише тристранното споразумение за встъпване в дълг.

Пълномощникът на ищеца излага становище, че с договора за заместване в дълг не е възникнало вземане в полза на търговско дружество „Ю Е.Б.Г.“ АД. Договорът за заместване в дълг не бил подписан от Б. А. и той не е изразявал съгласие. Липсвали доказателства относно каузата на договора. Пълномощникът на ищеца твърди, че ищецът не е имал воля да бъде заместен възмездно в договора. Наред с това, суброгационно право в полза на поемателя можело да се появи само и доколкото е платил на банката задължението по кредитното правоотношение, каквото плащане според ищеца няма. След като липсвало вземане в полза на дружеството, договорът за цесия, с който било прехвърлено твърдяното вземане, бил нищожен, поради липса на предмет и основание. Пълномощникът на ищеца твърди, че встъпването в дълга на „К.Б.“ ЕООД било извършено от ищеца с цел да погаси вземането, което „К.Б.“ ЕООД твърди, че е придобил по силата на договора за цесия с Ю Е.Б.Г. АД. С оглед на твърденията си за невъзникване на вземане в полза на Ю Е.Б.Г. АД, пълномощникът на ищеца извежда становище, че основание за сключване на споразумението не съществува. Твърдяната от пълномощника на ищеца липса на основание обуславяла извод за нищожност на тристранното споразумение. Поради нищожността на тристранното споразумение, пълномощникът на ищеца твърди, че и договорът за прехвърляне на имот срещу погасяване на задължение бил нищожен. Ответникът нямал вземане срещу ищеца, тъй като такова не

възниква от нищожен договор. Съответно договорът, инкорпориран в нотариален акт № 119, том 4, рег. № 8001, дело № 613/2019г. няма кауза, тъй като липсвало вземане, което да бъде погасено срещу прехвърлянето на идеалната част от имота, притежавана от ищеца.

Като се основава на изложените обстоятелства, пълномощникът на ищеца прави искане до съда да прогласи нищожността на договор за прехвърляне на имот срещу погасяване на задължение с ответното дружество, инкорпориран в нотариален акт № 119, том 4, рег. № 8001, дело № 613/2019г. по описа на нотариус М.Г..

Ответникът „Х.-Х.“ АД гр. Стара Загора в отговора излага становище, че е сключило тристранното споразумение въз основа на декларациите и уверенията на другите двама съдоговорители, че между тях съществували посочените в пунктове 3) и 4) от преамбюла на споразумението неуредени отношения, съставляващи валидно основани ена договореното встъпване в дълг. Ответникът смята, че ако вписаното в декларациите се окажело невярно, предявеният иск бил основателен, но по причини, за които ответникът не носел отговорност. Поради това, ответникът прави искане при уважаване на предявения иск за нищожност съдът да приеме, че ответникът не е дал повод за завеждане на делото, а основанията за предявяване на иска касаели оспорени от ищеца негови задължения към други лица. На това основание прави искане за възлагане на разноските на ищеца.

От събраните по делото доказателства се установява следното:

С НА за продажба на недвижим имот № 15 том II дело № 204/2007 г. на нотариус с рег. № 040 на НК, вписан в СВп като акт № 144 том XXI дело № 204/2007 г. ищецът Б. А. А. придобил чрез покупко-продажба поземлен имот с построена върху него сграда – нотариалният акт не е представен по делото, но е описан в представения НА № 119 от 25.03.2019 г. том IV рег. № 8001/2019 г. Средствата за придобиването на имота били осигурени чрез отпускане от „И.“ АД на ищеца на чрез отпускане на банков кредит в евро с договор № 012-045 от 20.02.2007 г., изменен впоследствие с анекс № 1 от 04.10.2007 г. – договорът е описан на стр. 2 от договор за заместване в дълг от 31.03.2010 г. С договора за заместване в дълг от 31.03.2010 г., сключен между „И.“ АД, „Ю Е.Б.Г.“ АД и „К.-КМ“ ООД, дружество „Ю Е.Б.Г.“ АД е заместил ищеца Б. А. А. като длъжник по договора за банков кредит от 20.02.2007 г. За обезпечение на вземанията на банката кредитор, заместващият в дълг „Ю Е.Б.Г.“ АД и „К.-КМ“ ООД се задължили да учредят ипотека върху недвижими имоти – тяхна собственост. Ищецът Б. А. А. не е страна по договора за заместване в дълг.

По делото е представен договор за цесия от 20.03.2015 г. със страни „Ю Е.Б.Г.“ като цедент и „К.Б.“ ЕООД като цесионер. Според чл. 1 ал. 1 от договора, цедентът прехвърля възмездно на цесионера вземането вземането си към Б. А. А. и К. Х. А., придобито на основание договор за заместване в дълг от 31.03.2010 година, нот. заверка рег. № 3679/31.03.2010 г., въз основа на договор за банков кредит в евро № 012-045/20.02.2007 година. На 25.03.2015 г. било сключено споразумение между ответника „Х.-Х.“ АД гр.

Стара Загора, „К.Б.“ ЕООД гр. София и ищеца Б. А. А.. Според текста на споразумението, ищецът встъпвал в задължението на „К.Б.“ ЕООД гр. София към ответника „Х.-Х.“ АД за сумата от 200 000 лева главница и 43 790 лева лихва по договор за заем. В чл. 3 от споразумението било уговорено, че с встъпването на ищеца А. в дълга на „К.Б.“ ЕООД към ответника „Х.-Х.“ АД, задължението на ищеца към „К.Б.“ ЕООД гр. София по силата на договора за цесия се погасявало. В същата клауза се съдържа изявление, че встъпването на ищеца в дълга на „К.Б.“ ЕООД към ответника „Х.-Х.“ АД се прави само и единствено за погасяване на задължението му към „К.Б.“ ЕООД за придобиването на недвижим имот, находящ се в гр. София кв. „Княжево“ ул. „*****“ и по този начин да предотврати принудително изпълнение от страна на „К.Б.“ ЕООД върху този имот.

С нотариалния акт, чиято валидност е предмет на оспорване с предявения иск, ищецът прехвърлил на ответника описания в нотариалния акт поземлен имот срещу погасяване на задължението, в което ищецът е встъпил по силата на споразумението, с общ размер 250 000 лева, от които 200 000 лева главница и 50 000 лева лихва.

Така изложените обстоятелства обуславят следните правни изводи на първоинстанционния съд:

С договора за заместване в дълг трето лице недлъжник се задължава към кредитора вместо длъжника, а заместеният длъжник се освобождава от отговорност. Договорът може да бъде сключен между замествания и заместения длъжник, при което е необходимо изричното съгласие на кредитора, съгласно чл. 102 ал. 1 изр. 1 ЗЗД. Договорът може да бъде сключен между заместващия длъжник и кредитора, без заместеният длъжник да е страна по договора, като в този случай съглашението има характер на договор в полза на трето лице – заместения длъжник. Последницата от това съглашение между кредитора и заместващия длъжник е освобождаване на заместения длъжник от отговорност. По силата на този договор обаче не се поражда вземане на заместващия длъжник към заместения длъжник.

Конкретният случай е точно такъв: с договора за заместване в дълг от 31.03.2010 г., сключен с кредитора на ищеца – „И.“ АД, дружеството „Ю Е.Б.Г.“ АД е заместило в дълг ищеца Б. А. А., с което той се е освободил от задължението си към кредитора „И.“ АД. По силата на този договор обаче не е възникнало вземане на „Ю Е.Б.Г.“ АД към ищеца – такава клауза в договора няма, ищецът не е страна по договора и по делото няма доказателства за съглашение в този смисъл между ищеца и „Ю Е.Б.Г.“ АД. Поради липсата на задължение на ищеца към „Ю Е.Б.Г.“ АД, договорът за цесия от 20.03.2015 г. между „Ю Е.Б.Г.“ АД и „К.Б.“ ЕООД е нищожен на основание чл. 26 ал. 2 ЗЗД поради нищожен предмет. В последващото споразумение от 25.03.2015 г., с което ищецът е встъпил в задължението на „К.Б.“ ЕООД към ответника „Х.-Х.“ АД е посочено като основание за встъпване „погасяване на задължението му към „К.Б.“ ЕООД за придобиването на недвижим имот,

находящ се в гр. София кв. „Княжево“ ул. „*****“ и по този начин да предотврати принудително изпълнение от страна на „К.Б.“ ЕООД върху този имот“. Поради липса на задължение на ищеца към „К.Б.“ ЕООД, договорът за встъпване в дълг от 25.03.2015 г. е нищожен поради липса на основание. Нищожността на този договор означава, че за ищеца Б. А. А. не са възникнали задълженията към ответника „Х.-Х.“ АД за 200 000 лева главница и 50 000 лева лихва, погасяването на които е било основание за прехвърлянето на имота, описан в НА № 119 от 25.03.2019 г. том IV рег. № 8001 дело № 613/2019 г. Поради липса на основание, договорът, обективиран в този нотариален акт, е нищожен на основание чл. 26 ал. 2 предл. 4 ЗЗД. Предявеният иск е основателен.

Поради липса на претенция за разноси, такива не следва да се присъждат.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

Обявява за нищожен поради липса на основание нотариален акт за прехвърляне на имот вместо изпълнение на задължение, № 119 от 25.03.2019 г., том IV рег. № 8001 дело № 613/2019 г. на нотариус М.Г. с район на действия СРС, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 16815 от 26.03.2019 г., акт № 152 том XL дело № 12619/2019 г., с който Б. А. А., ЕГН *****, адрес по делото: гр. София ул. „*****“ прехвърля на „Х.-Х.“ АД гр. Стара Загора, ЕИК *****, адрес на управление: гр. Стара Загора бул. „*****“ собствеността върху една втора идеална част от следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 68134.1891.952 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София община Столична, с площ по кадастрална карта 991 кв. метра, с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 метра, при съседни поземлени имоти с идентификатори 68134.1891.1111, 68134.1891.1112, 68134.1891.1113, 68134.1891.514, 68134.1891.515, 68134.1891.727, с номер по предходен план и съгласно документ за собственост съставляващ УПИ VII-517 в квартал шести по плана на гр. София, местност „Вилна зона Килиите“, с площ 954 кв. метра, при съседни: улица, УПИ VIII-515, УПИ VIII-514, УПИ VIII-516, УПИ VIII-517, заедно с построената в поземления имот сграда с идентификатор 68134.1891.952.1, с адрес на сградата: гр. София район „Витоша“ ул. „*****“, със застроена площ 163 кв. метра, брой етажи – три, с предназначение: жилищна сграда, еднофамилна, стар идентификатор няма, номер по предходен план няма, за която сграда е издадено разрешение за ползване № 181 от 30.08.2007 г. на СО район „Витоша“, която съгласно документ за собственост представлява сграда със застроена площ 143 кв. метра, разгъната застроена площ (включваща и площта на сутерена) 525,50 кв. метра, , състояща се от: сутерен кота -2,40 метра, включващ два гаража, две мазе, антре, тоалетна, механа и

кухненски бокс; на кота 0,00 метра, включващ: дневна, кухня, баня-тоалетна, тоалетна, стълба за втория етаж, тераса, стая, кабинет, детска стая; втори етаж на кота +2,60 метра, включващ: четири спални, баня-тоалетна и една тераса, и таванско помещение на тавански етаж, за погасяване на задължение за неустойка в размер на 200 000 лева и лихва в размер на 50 000 лева на Б. А. А. към „Х.-Х.“ АД гр. Стара Загора.

Разноски не се присъждат.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____