

РЕШЕНИЕ

№ 20550

гр. София, 12.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 28 СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АНДРЕЙ КР. ГЕОРГИЕВ

при участието на секретаря Диана Г. Димитрова
като разгледа докладваното от АНДРЕЙ КР. ГЕОРГИЕВ Гражданско дело № 20211110144124 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба на С. И. М. срещу М. Л. Л., с която се иска прогласяване на нищожността на договор, обективиран в нотариален акт № ***** по описа на нотариус К. К., за покупко-продажба на недвижим имот с адрес: гр. С., ж.к. „Л. Г“, бл. **, вх. *, ет. *, поради абсолютна симулативност на сделката и противоречие с добрите нрави, както и за осъждане на ответницата да върне на ищцата правото на собственост върху процесния недвижим имот, а при условията на евентуалност – за унищожаване на договора поради измама.

В исковата молба се твърди, че ищцата е придобила процесния недвижим имот с договор за покупко-продажба на жилище, сключен по реда на Закона за общинската собственост на 04.11.1997 г. В процесния имот ищцата живеела с Е. М.Г., който починал през 2016 г. След смъртта на Е. Г. ищцата подържала близки отношения с негова братовчедка- А. Б. Л. и М. Л. Л. (дъщеря) в периода от края на 2018 г. – 2020 г. През 2019 г. здравословното състояние на ищцата се влошило, поради което периодично се налагало да постъпва в болница в периода от м. юли 2019 г. до 2020 г. Поради здравословното си състояние ищцата получила помощ от А. Б. Л. и М. Л. Л., които предложили да се грижат за ищцата С. М.. Към края на 2019 г. здравословното състояние на ищцата се влошавало, а ответниците А. Л. и М. Л. заявили, че ще продължат да помагат и да полагат грижи докато С. М. е жива, ще я издържат, но в замяна поискали същата да прехвърли собствеността на апартамента на М. Л. Л.. Ищцата се съгласила, при условие,

че А. Л. и М. Л. се задължат да я гледат докато е жива, да я издържат, да закупват всичко необходимо и да помагат в ежедневните ѝ нужди. Ответницата М. Л. се снабдила с необходимите документи за сключване на прехвърлителната сделка без ищцата да я е упълномощавала с изрично нотариално заверено пълномощно в качеството ѝ на собственик на недвижимия имот. Няколко дни преди датата на сделката, на 23.06.2020 г. ответницата М. Л. завела ищцата в клон София Хемус на „Уникредит Булбанк“ АД, за да може последната да открие своя банкова сметка, по която да бъде извършен банковия превод при сключване на сделката, като ответницата М. Л. ѝ казала да направи заявка за теглене за 26.06.2020 г. за сумата от 27 500 лв. На 26.06.2020 г. била извършена сделката за прехвърляне собствеността върху процесния имот при нотариус К. К., рег. № 201 и съответно съставен Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 61, том II, рег. № 3027, дело 229 от 26.06.2020 г. Ищцата се учудила, че никъде в нотариалния акт не пише, че собствеността върху имота се прехвърля срещу задължението за издръжка и гледане, за което се били уговорили с ответницата М. Л.. Веднага след сключване на сделката, ищцата отишла в клон София Хемус на банка „Уникредит Булбанк“ АД, където М. Л. превела сумата от 27 500 лв. по сметка на С. М., последната изтеглила преведената сума и веднага след това я предала на К. И.. През това време ищцата срещнала своя позната – М. Н. Г., която била очевидец на случилото се в клона на банката. Ищцата твърди, че след сключване на сделката ѝ се наложило активно лечение, след което се преместила в гр. Видин при А. Л., като давала на последната цялата си пенсия, за да се грижи за нея и да закупува всичко необходимо. От началото на м. януари 2021 г. нито А. Л., нито М. Л., нито К. И., който бил във фактическо съжителство с М. Л., се грижили за нея. Затова през месец март 2021 г. ищцата поискала да развали сделката, обективирана в нотариален акт за продажба на недвижим имот № *****, тъй като ответницата я е заблудила, че с прехвърлянето на имота ще я гледат и издържат, както и за връщането на продажната цена за прехвърляне на апартамента. А. Л. изпратила списък с разходи, които са направени, които ищцата да изплати, за да върнат апартамента. Претендира разноски.

В законоустановения срок е подаден отговор от ответницата – М. Л. Л., с който оспорва предявените искове като неоснователни. Ответницата твърди, че е придобила собствеността върху процесния недвижим имот от ищцата чрез договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № **/**** г., том **, рег. № ***, дело **/**** г., която сделка е действителна и е породила правните си последици. Твърди се, че между нея и ищцата не е имало уговорка за сключване на договор за прехвърляне на собственост срещу задължение за издръжка и гледане, а за покупко-продажба на процесния имот. Оспорва и иска с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. трето ЗЗД за прогласяване нищожността на нотариалния акт поради противоречие с добрите нрави, тъй като продажната цена на имота е изплатена изцяло от купувача, която продажна цена е действително уговорената между страните по сделката, и е в по-висок размер от определената данъчна оценка на имота. Ответницата оспорва изцяло и предявения в условията на евентуалност иск с

правна квалификация чл. 27 във връзка с чл. 29 ЗЗД за прогласяване унищожаемостта на договора, обективиран в процесния нотариален акт поради грешка в мотивите за сключване на процесната сделка с вещно прехвърлителен ефект, вследствие на умишлено въвеждане в заблуждение, тъй като считат, че към момента на сключване на сделката ищцата е била наясно относно сделката, която сключва и не е имала погрешни представи относно вида на сделката, предмета на договора и продажната цена. Твърди се, че не е налице фактическия състав на измамата като основание за унищожаване на процесната сделка. Ответницата заявява, че срещу нея има подадена жалба от ищцата пред Софийска районна прокуратура за извършена измама по отношение на процесния недвижим имот, въз основа на която е образувана прокурорска преписка № 18564/2021г. по описа на СРП. Претендира разноски.

Като разгледа доказателствата по делото с оглед твърденията и възраженията на страните съдът намира за установена следната фактическа обстановка:

Съгласно представен на лист 10 – 11 от делото Нотариален акт № 61/26.06.2020 г., том II, рег. № 3027, дело № 229/2020 г. на нотариус К. К., с район на действие – района на Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 201, неоспорен от страните, ищцата С. И. М. е прехвърлила на ответницата М. Л. Л. правото на собственост върху апартамент, находящ се в гр. София, район „П.“, ж.к. „Л.“ Г, бл. **, вх. *, ет. *, ап. ***, срещу продажната цена от 27 500 лв., като си е запазила пожизнено правото на ползване върху процесния имот.

Съгласно представено от ищцата извлечение от банковата □ сметка в „Уникредит Булбанк“ АД (на лист 131 от делото) на 26.06.2020 г. същата е получила по сметката си 27 500 лева от ответницата, като в същия ден е изтеглила сумата.

В съдебното заседание на 29.05.2023 г. (на лист 145 – 148 от делото) е разпитана свидетелката на ищцата М. Г., която свидетелства, че е близка приятелка на ищцата и се е грижила за нея. Дава показания, че след края на затварянето при пандемията от covid-19 е видяла ищцата С. М. и ответницата М. Л. в банков офис на бул. „Мадрид“ в София, като първо ищцата разпознал малолетният внук на свидетелката, която се изненадала, тъй като мислела, че ищцата е извън града при свои роднини в Северозападна България. Свидетелката дава показания, че видяла ищцата с много пари в нея, които последната предала на ответницата. След това ищцата споделила със свидетелката, че е прехвърлила апартамента си на ответницата, че те са постъпили зле с нея и иска да си върне апартамента. Дава още показания, че с ищцата ходили в данъчната служба, където им показали искане за издаване на данъчна оценка, което било подписано от ищцата, но ищцата отрича да е подписвала такъв документ. Свидетелства, че ответницата и съпруга □ заявявали, че щели да дадат на ищцата още 50 000 лева, или да □ върнат апартамента, но до сделка така и не се стигнало. Ищцата □ заявила, че мъжът на ответницата, който бил разследващ полицай, заплашвал ищцата. Дава

показания, че ищцата ѝ дължи пари, които още не ѝ е върнала.

Съдът кредитира показанията на свидетелката Г. относно това, че ищцата е прехвърлила свой недвижим имот на ответницата, която □ е роднина, както и за това, че между страните е имало разногласия по въпроса, включително свързани с цената по сделката. Съдът кредитира показанията относно удостоверението за данъчна оценка само относно частта с оспорването □, а по отношение на това, че са подписани от друго лице – поради заключението на почерковата експертиза.

В съдебното заседание на 29.05.2023 г. (на лист 147 – 148 от делото) е разпитан свидетелят на ответницата Асен И., която свидетелства, че в началото на месец юни 2020 г. се е видял с ответницата, която по време на срещата им провела разговор по телефона с жена, която се казвала С.. Двете жени са се уговарили ответницата да придобие апартамента на С., тъй като последната имала нужда от пари, и да остане да живее в имота. Ответницата нямала готовност да закупи имота, поради което поискала на свидетеля сумата от 2000 лева в заем.

В заключението си по назначената съдебно-почерковата експертиза, изслушано в заседанието на 13.09.2023 г. (на лист 243 от делото), представено в писмен вид на лист 229 – 239 от делото, вещото лице допуска, че подписите, положени от името на ищцата С. М. в искане за издаване на удостоверение за данъчна оценка на недвижим имот и за незавършено строителство № 7219Н18837/15.06.2020 г., както и в удостоверение за данъчна оценка, изх. № *****/15.06.2020 г., не са положени от същата, като установява, че при подаване на различни документи до администрацията ищцата очевидно ползва помощ на други лица, които изписват за нея по-сложни елементи от текстовете, а подписите се различават.

Въз основа на така установените факти съдът намира следното от правна страна:

Предявен е главен иск за установяване на нищожност на договор поради противоречие с добрите нрави поради явна неравностойност на престациите с правна квалификация чл. 26, ал. 1, предл. трето от ЗЗД, а при условията на евентуалност – иск за прогласяване на нищожност поради симулация с правна квалификация чл. 26, ал. 2, предл. пето ЗЗД във връзка с чл. 34 ЗЗД, и евентуален иск за унищожаване на договора поради грешка с правна квалификация чл. 27, изр. 2, предл. второ във връзка с чл. 29 ЗЗД.

По иска с правна квалификация чл. 26, ал. 1, предл. трето ЗЗД:

Главният иск по чл. 26, ал. 1, предл. трето ЗЗД за прогласяване на нищожността на договора поради противоречие с добрите нрави се уважава, ако съдът установи, че договорът е сключен и ищцата не е получила цената на продадения апартамент, тъй като е върнала сумите на лице, за което е мислела, че е съпруг на ответницата.

От събраните по делото доказателства не се установи, че сумата от 27 500 лева, представляваща получена от ищцата продажна цена за имота, е върната от нея на ответницата.

На първо място, в исковата молба се твърди, че на 26.06.2020 г. в клон на „Уникредит Булбанк“ в гр. София ищцата е предала изтеглената от личната си банкова сметка сума на К. И., който живее на съпружески начела с ответницата М. Л.. Същевременно, в показанията си свидетелката М. Г. твърди, че е видяла как ищцата С. М. предава пари на ответницата М. Л., но в показанията си свидетелката не е посочила конкретен ден, месец или дори сезон, през който се осъществила срещата с ищцата в банката. Предвид това и обстоятелството, че според твърденията на ищцата ответницата и майка □ са полагали грижи за нея през цялата 2020 г., дори да се приеме, че действително ищцата е предала в банката пари на ответницата, не може да се установи кога през 2020 г. е станало това, съответно не може да се установи дали предаването на парична сума е действително връщане на получената за продажбата на недвижимия имот продажна цена или сумата е дадена на друго основание, например закупуване на лекарства, хранителни продукти и т.н. На следващо място, показанията на свидетелката М. Г. противоречат на показанията на свидетеля Асен И., според които двете жени са договаряли сключването на договор за продажба, поради което ответницата му е поискала сумата от 2000 лв. в заем.

По иска с правна квалификация чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД:

Евентуалният иск по чл. 26, ал. 2, предл. пето ЗЗД се уважава, ако съдът установи сключването на договора, както и това, че действителната воля на страните не е била да се сключи договор за продажба, а такъв за прехвърляне на имот срещу непарично задължение за гледане и издържане на ищцата, докато е жива.

От събраните по делото доказателства по безспорен начин се установи, че страните са сключили процесния договор за покупко-продажба на недвижимия имот, но не се установиха обстоятелства, от които може да се направи извод, че страните не са искали да настъпват правните последици на атакуваната сделка, нито уговорки на евентуална прикрита сделка между тях. Това следва да стане при условия на пълно и главно доказване, т.е. да е напълно ясно, че волята на ищцата е да сключи друг вид договор. Подобна воля на ищцата не се установява от нито едно доказателство по делото, а само е описана в твърденията ѝ в исковата молба.

Съдът намира, че представеният от ищцата на лист 13 от делото списък не се установи да изхожда от другата страна по сделката и да установява или поне да прави вероятно твърдението на ищцата за привидността на изразеното съгласие за сключване на сделката. Това е така поради обстоятелството, че не е установено кой е автор на това изявление и в него не се съдържат данни, от които може да се направи извод, че страните по процесната сделка не са искали настъпването на нейните правни последици.

Съдът намира за необходимо да посочи също така, че обстоятелството дали заявленията за издаване и получаване на удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот са подписани или не от ищцата, е без значение за действителността на сделката, тъй като това са подготвителни стъпки за извършването □, които имат правни последици в административната и

данъчната сфера и могат да доведат до отговорност в други клонове на правото. Частноправният акт за прехвърляне на собственост е нотариалният договори при положение, че не се твърди, че подписът в нотариалния акт не е положен от ищцата, сделката не може да се приеме за порочна.

Искът не е доказан и следва да се отхвърли.

По иска с правна квалификация чл. 27, изр. 2, предл. второ ЗЗД във връзка с чл. 29 ЗЗД:

Евентуалният иск по чл. 27, изр. 2, предл. второ ЗЗД във връзка с чл. 29 ЗЗД за унищожаване на договора се уважава, ако съдът установи, че ищцата е въведена в заблуждение при сключване на договора и престациите на страните по него не са еквивалентни.

По делото не са ангажирани никакви доказателства за това, че при сключване на договора ищцата е била въведена в заблуждение – няма такива доказателства, ангажирани от нито една от страните. Що се отнася до еквивалентността на престациите, действително продажната цена от 27 500 лева е ниска, но като се има предвид, че ищцата запазва за себе си правото на ползване на недвижимия имот, докато е жива, а това е неизвестен период от време, няма как цената да е равна на пазарната за продажба на имот, необременен с чужди права. С оглед на изложеното не се установява по безспорен начин съществена нееквивалентност на престациите по договора, нито пък подвеждане на ищцата.

Предвид изложеното искът за унищожаване на договора също следва да се отхвърли.

Относно разноските:

При този изход на спора право на разноски има ответницата на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, която претендира разноски за заплатено адвокатско възнаграждение (договор за правна защита и съдействие на лист 91 от делото) в размер на 1200 лева, който съдържа и разписка за плащане в брой, поради което на ответницата следва да бъде присъдена тази сума в пълен размер.

Така мотивиран, Софийският районен съд, 28. състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от **С. И. М.**, с ЕГН: *****, и постоянен адрес: София, ж.к. „Левски“ Г, бл. 29, вх. Д, ет. 5, ап. 134, срещу **М. Л. Л.**, с ЕГН: *****, и адрес: София, ж.к. „****“, иск с правна квалификация чл. 26, ал. 1, предл. трето ЗЗД за прогласяване на **нищожност** поради **противоречие с добрите нрави** на договор, обективиран в Нотариален акт № *****, на нотариус К. К., за покупко-продажба на недвижим имот – **апартамент с идентификатор 68134.601.311.1.134**, и административен адрес: София, ж.к. „Левски“ Г, бл. 29, вх. Д, ет. 5, ап. 134.

ОТХВЪРЛЯ предявения от **С. И. М.**, с ЕГН: *****, и постоянен

адрес: С.***, срещу М. Л. Л., с ЕГН: ***, и адрес: С.***, иск с правна квалификация чл. 26, ал. 2, предл. пето ЗЗД за прогласяване на **нищожност** поради **симулация** на договор, обективиран в Нотариален акт № ****на нотариус К. К., за покупко-продажба на недвижим имот – **апартамент с идентификатор 68134.601.311.1.134**, и административен адрес: С.***.

ОТХВЪРЛЯ предявения от С. И. М., с ЕГН: ***, и постоянен адрес: С.***, срещу М. Л. Л., с ЕГН: ***, и адрес: С.***, иск с правна квалификация чл. 27, изр. второ, предл. второ ЗЗД във връзка с чл. 29 ЗЗД, за **унищожаване** поради **измама** на договор, обективиран в Нотариален акт № ****на нотариус К. К., за покупко-продажба на недвижим имот – **апартамент с идентификатор 68134.601.311.1.134**, и административен адрес: С.***.

ОТХВЪРЛЯ предявения от С. И. М., с ЕГН: ***, и постоянен адрес: С.***, иск с правна квалификация чл. 34 ЗЗД за осъждане на М. Л. Л., с ЕГН: ***, и адрес: С.***, да ☐ върне владението на недвижим имот – **апартамент с идентификатор 68134.601.311.1.134**, и административен адрес: С.***.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК С. И. М., с ЕГН: ***, и постоянен адрес: С.***, да заплати на М. Л. Л., с ЕГН: ***, и адрес: С.***, сумата от **1200 лева** (хиляда и двеста лева) – разноски в настоящото производство.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от получаване на препис от страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____