

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 2911

гр. Варна, 04.08.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, VI СЪСТАВ, в закрито заседание на четвърти август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Атанас В. Славов

като разглежда докладваното от Атанас В. Славов Гражданско дело № 20213100102786 по описа за 2021 година

Производството е с правно основание чл.140 от ГПК.

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от Г. В. Г. с ЕГН:***** и постоянен адрес: гр. Варна ул. ***** 4, действащ чрез процесуалния си представител по пълномощие по ред ана чл.32 от ГПК адв. А.Т. А. от АК-Варна, и съдебен адрес гр. Варна *****, тел. ПРОТИВ КР. ИВ. ИВ. с ЕГН ***** и адрес с.*****, № 1 и адрес по лична карта гр. Карнобат, ***** с правно основание правно основание чл.152 от ЗЗД в вр. чл.126 от ГПК и чл. 29 ЗЗД.

В исковата молба ищеца твърди, че притежава Апартамент № 4 в гр. Варна, ул. *****, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.2.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИД на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо имота е от 08.09.2021 год., с административен адрес: гр. Варна, район Младост, п.к. 9000, ул. ***** 4, находящ се в сграда 2, разположена в ПИ с идентификатор *****, със застроена площ 97.04 кв. м., предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: едно, състоящ се от: входно антре, дневна-столова с кухненски бокс, две спални, баня-тоалетна, тоалетна, два балкона, при граници по документ за собственост: стълбищна площадка, двор, калкан, улица, ап. 5, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *****.2.30, под обекта: *****.2.1, *****.2.27, над обекта: *****.2.7, ведно с прилежащата изба 3 в секция А, с площ 4,34 кв.м., при граници: коридор, гараж № 1, калкан,

изба № 4, както и с припадащите му се 2.7111 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху ПИ с идентификатор *****.

Правото на собственост е придобил по наследство от баща си В.Г.Д., бивш жител на гр. Варна, починал на 14.02.2020 год., който го е придобил с договор за покупко-продажба, обективизиран в Нотариален акт № 56, том.ІІІ, рег. № 4477, дело № 408/2006 год. от 03.10.2006 год. на Нотариус Виктория Дякова - с район на действие ВРС, рег. № 115 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 25578, акт № 37, том LXXXII, дело № 19421/2006 год.

Тъй като имотът е закупен в груб строеж след завършване на сградата е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж № 29/18.05.2007 г. от гл. архитект на район Младост, Община Варна.

Ищеца твърди, че изпаднал в нужда за пари и чрез свой познат се запознал с лице на име Д., по прякор Лихваря. Взел е от него на няколко пъти по 1000 лева и задължението му станало 5000 лева.

Тогава му заявил, че дължи 10 000 лева, тъй като има 100% лихва.

Ищеца очаквал в средата на септември да му се роди дете и имал спешно нужда от пари. Обърнал се към Д. и той му казал, че ще му даде още 10 000 лв., но ще трябва да му върна 30 000 лв.

Като гаранция за заема, поискал ищеца да му заложи апартамента си, а като ги върнел ще освободи залога. Обяснил му, че този път, че ще плаща 15% лихва на месец. Поради спешната нужда ищеца се съгласил и получил сумата от 10 000 лв. По този начин общата сума, която получил от Д. е в размер на 15 000 лв.. Ищеца поел ангажимент да върна 30 000 лв.

След като се снабдил с необходимите документ с помощта на Д..

На 13.09.2021 год. сутринта Д. го запознал с едно лице ответника по делото К.И. на когото трябвало да прехвърля апартамента. Обяснил, че след като върне парите К. ще му прехвърли апартамента обратно но пред нотариуса ще е покупко-продажба с К., защото няма как апартамент да се залага. К. потвърдил, че с Д. работят заедно и няма да има проблем да му върне апартамента, когато ищеца върне парите.

Официално в банка Райфайзенбанк, клон Тракия, на булевард Владислав Варненчик му превели сумата от 30 000 лв., като платежното нареждане е било необходимо пред нотариуса.

В банката Д. извадил 30 000 лв., три пачки, в брой и ги внесъл по сметка на ищеца от името на К.И..

След това отидохме при нотариус Орлин Стефанов, подписали договор във Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус Орлин Стефанов - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год.,

Върнали се в банката, ищеца изтеглил парите и още на касата Д. ги взел. Излезли от банката и пак тримата - се разбрали в момента, в които върна парите 30 000 лв. плюс 15 % лихва на месец, К. да ще му върне обратно апартамента.

След известно време потърсил Д. и тогава той му казал, че нищо няма да се продава и че е го е купил апартамента за него си.

Така според ищеца е бил измамен.

Ищеца твърди, че договора е сключен в нарушение на чл. 152 ЗЗД, поради което се явява нищожен на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД.

По отношение на измамните действия, твърди, че третото лице Д. е въвел в заблуждение ищеца, като го е уверил, че прехвърлянето на апартамента на К.И. е само като гаранция за връщане на заема и веднага след връщане на заетата сума собствеността на апартамента ще му бъде върната от К.И.. Неистинските факти и обстоятелства, за които е създадена представа за истински са, че Г. е останал с убеждението, че действително

прехвърлянето на апартамента представлява гаранция от негова страна, докато третото лице е нямало никакво намерение да „върне" собствеността при погасяване на задължението.

Ответникът К.И. е въвел в заблуждение Г.Г. като е потвърдил пред третото лице думите му, обяснил е на ищеца, че работят по този начин и няма да има проблем да му върне собствеността на апартамента, когато той върне парите.

С исковата молба ищеца моли съда да постанови решение, с което:

ПРОГЛАСИ ЗА НИЩОЖЕН сключения между Г. В. Г. с ЕГН:***** и постоянен адрес: гр. Варна ул. ***** 4, действащ чрез процесуалния си представител по пълномощие по реда на чл.32 от ГПК адв.

А.Т. А. от АК-Варна, и съдебен адрес гр. Варна *****, тел. ПРОТИВ КР. ИВ. ИВ. с ЕГН ***** и адрес с.*****, № 1 и адрес по лична карта гр. Карнобат, ***** договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус Орлин Стефанов - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., като съглашение, с което се уговаря предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, както и всяко друго съглашение, с което се уговаря предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона на основание чл.152 от ЗЗД в вр. чл. 26, ал 1 от ЗЗД.

В условия на евентуалност, ако съдът не уважи първия иск за нищожност,

УНИЦОЖИ сключения Договор за покупко-продажба, между Г. В. Г. с ЕГН:***** и постоянен адрес: гр. Варна ул. ***** 4, действащ чрез процесуалния си представител по пълномощие по реда на чл.32 от ГПК адв. А.Т. А. от АК-Варна, и съдебен адрес гр. Варна *****, тел. ПРОТИВ КР. ИВ. ИВ. с ЕГН ***** и адрес с.*****, № 1 и адрес по лична карта гр. Карнобат, *****, обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус Орлин Стефанов - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., поради умишлено въвеждане в заблуждение, както от страната по договора и от трето лице, като страната по договора е знаела за измамата, на основание чл. 27 вр. чл. 29 от ЗЗД.

Претендира направените по делото разноски.

С исковата молба са представени писмени доказателства и са направени доказателствени искания.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор от ответника по делото, който чрез процесуалния си представител по пълномощие оспорват предявените иски като неоснователни молят съда да бъдат отхвърлени:

В отговора се твърди, че договор обективиран в цитирания по-горе нотариален е за покупко-продажба с който ищеца е продал на ответника своя собствен недвижим имот за цена на описания недвижим имот е в размер на 30

000, която е заплатена по банкова сметка на ищеца - продавач преди подписване на договора.

Нотариалния акт, се ползва с материална доказателствена сила в който е отразена действителната воля на страните. С подписването на договор ищеца се е съгласил с правните последици на сделка.

Оспорва редовността на доказателственото искане за разпит на свидетели.

В срока по чл.131 от ГПК ответника по първоначалния иск е предявил насрещен иск.

С исковата молба ответника по първоначалния иск КР. ИВ. ИВ. е предявил насрещни иски ПРОТИВ ищеца по първоначалния иск Г. В. Г. с правно основание чл. 108 ЗС и евентуален иск с правно основание чл.34 ЗЗД.

В насрещната искова молба ищеца по нея твърди, че с договор обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус Орлин Стефанов - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., ищеца е продал на ответника процесния следния свой собствен недвижим имот, подробно описан, за сумата от 30 000, която е заплатена по банкова сметка на продавача преди подписване на договора.

След вписване на договора за покупко-продажба ответникът отказва да предаде владението на процесния имот, осъществява неправомерно и без правно основание владение върху процесния имот.

Налице е правен интерес от завеждане на настоящия иск с правно основание чл.108 от ЗС с петитум:

ДА ПРИЗНАЕ ЗА УСТАНОВЕНО В ОТНОШЕНИЯТА между Г. В. Г. и КР. ИВ. ИВ., че ищеца по обратния иск КР. ИВ. ИВ. е собственик на процесния имот, а именно:

Апартамент № 4, със застроена площ 97.04 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с ид. № *****.2.4 по КKKP, одобрени със Заповед № РД -18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект от 08.09.2021 г., находящ се в гр.Варна, ж.к."Възраждане", ул."Владимир

Висоцки" № 4-6, вх.А, ет.3, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта 1, състоящ се от: входно антре, дневна - столова с кухненски кът, две спални, баня с тоалет, тоалет и два балкона, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - *****.2.5 и *****.2.30, под обекта - ***** 1.134.2.1 и *****.2.27, над обекта - ***** ведно с прилежащата Изба № 3 в секция „А" с площ 4.34кв.м., както и 2.7111% ид.ч. от общите части на жилищната сграда с ид. № *****.2, в която се намира самостоятелния обект, и от правото на строеж върху поземлен имот с ид. № ***** 1.134, в който е разположена сградата и

ОСЪДИ Г. В. Г. ДА ПРЕДАДЕ на КР. ИВ. ИВ. владението му.

в условията на евентуалност, ако съдът не уважи иска по чл.108 от ЗС, да постанови решение, с което:

ОСЪДИ основание чл.34 от ЗЗД Г. В. Г. ДА ЗАПЛАТИ на КР. ИВ. ИВ. общо сумата и размер на 32 849.38 лева, представляваща сумата от 30 000.00 лв., платена продажната цена на имота; сумата от 2035.44лв., представляваща м.д. в размер на 3% в полза на Община Варна; сумата от 67.85 лв., представляваща такса в размер на 0.1% в полза на Агенция по вписванията; сумата от 746.09лв., представляваща нотариална такса, ведно със законната лихва от датата на завеждане на иска до й окончателното изплащане на сумата.

С исковата молба с която е предявен насрещния иск са представени писмени доказателства и е направено доказателствено искане за допускане на гласни доказателство за установяване факт на владение на имота от страна на ответника по насрещния иск

Претендира направените по делото разноски.

От така установената фактическа обстановка съдът прави следните ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Предявен установителен иск с правно основание чл.152 от ЗЗД в вр. чл.26 ал.1 от ЗЗД.

Според закона, всяко съглашение, с което се уговаря предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона, е недействително.

Съгласенията по чл.152 от ЗЗД са нищожни поради противоречието им

със закона, като основание предвидено в чл.26 ал.1 от ЗЗД.

С фидуциарната сделка, с която се прехвърля собственост, за да се създаде обезпечение на кредитора, страните не желаят прехвърлянето, а преследват друга юридическа цел - заобикаляне на забраната за предварително уговаряне на начин на удовлетворение на кредитора, различен от предвидения в закона. Този порок на сделката води до нейната нищожност поради противоречие със забраната по чл.152 от ЗЗД.

Съдът възлага в тежест на ищеца да докаже с допустими доказателства, включително и гласни съществуването на заемното правоотношение между страните съобразно изложените твърдения, така и факта че договора за продажба е сключен между страните да обезпечи кредитора по този договора.

По евентуалния иск по чл.29 от ЗЗД, съдът възлага в тежест на ищеца да докаже със всички допустими доказателствени средство включително и гласни за факта на въвеждане на заблуждение от страна на ответника и третото лице, относно дадено от ответника обещание да „връщане на имота“ при връщане на заемната сума.

По иска с правно основание чл.108 от ЗС.

Искът е предявен в условията на евентуалност, ако съдът не уважи, предявения иск с правно основание чл.152 от ЗЗД или чл.29 от ЗЗД.

Предявен е ревандикационния иск, от невладеещия собственик към владеещия несобственик.

В тежест на ищеца по насрещния иск съдът възлага да докаже, че е собственик на имота и същия се владее от ответника без основание.

В тежест на ответника по този иск съдът възлага да докаже, че владее имота на годно правно основание.

По иска с правно основание чл.34 от ЗЗД.

Искът е за връщане на даденото по признат за нищожен или унищожен договор.

По силата на закона, всяка от страните следва да върне на другата страна всичко, което е получила от нея по признат за нищожен или унищожен договор.

По делото са представени доказателства, за превеждане на сумата от

30 000 лева като цена на имота по договор, за който се твърди, че е нищожен или унищожаван.

По този иск съдът дължи произнасяне, само ако уважи един от исквете по чл.152 от ЗЗД или по чл.29 от ЗЗД.

По този иск ищеца по него е представил надлежни доказателства, за извършеното плащане.

Ответника е направил възражения, че не е получил сумата като е изложил фактически твърдения за това.

Съдът следва да възложи на ответника по насрещния иск да докаже тези свои твърдения.

С исковата молба и отговора са представени писмени доказателства, които съдът намира за допустими, като по тяхното приемане ще се произнесе в открито съдебно заседание.

Ищеца е поискал съдът да допусне гласни доказателства, като не е посочил конкретните факти и обстоятелства, които ще установява с тях. Тази нередовност ищеца следва да отстрани по реда на чл.101 от ГПК.

По исканите от ответника гласни доказателства, съдът ще се произнесе в открито съдебно заседание след становище на ищите и отделяне на спорното от безспорното.

С оглед на горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОБЯВЯВА на страните следния проект за доклад:

Предявения иск е с правно основание чл.152 в вр. чл.26 ал.1 от ЗЗД, съединен в условията на евентуалност, ако съдът не уважи първия иск да се произнесе по иск с правно основание чл.29 от ЗЗД.

Предявения насрещен иск е с правно основание чл.108 от ЗС, под условие, че съдът не уважи първоначалните иски и иск с правно основание чл.34 от ЗЗД, под условия, че съдът уважи поне един от първоначалните иски.

ПРИЕМА, че не са налице факти, които се признават и не се нуждаят от доказване на основание чл. 146, ал.1 т.3 и т.4 ГПК

УКАЗВА на осн. чл. 146, ал.1, т.5 ГПК, на ищеца по първоначалните искиове, че е в негова тежест да докаже, фактите и обстоятелствата посочени в мотивите.

УКАЗВА на осн. чл. 146, ал.1, т.5 ГПК, на ответника по първоначалните искиове, че е в негова тежест да докаже, със всички допустими доказателствени средства въведените възражения.

УКАЗВА на осн. чл. 146, ал.1, т.5 ГПК, на ищеца по насрещните искиове, че е в негова тежест да докаже, фактите и обстоятелствата посочени в мотивите.

УКАЗВА на ищеца по първоначалните искиове, че не сочи доказателства, да съществуват на заемното проваотношение със неговите индивидуализиращи белези-страни, размер, лихва и др. какт е изложено в исковата молба.

УКАЗВА на осн. чл. 146, ал.1, т.5 ГПК, на ответника по насрещните, че е в негова тежест да докаже, със всички допустими доказателствени средства въведените възражения.

ДОПУСКА на осн. чл. 146, ал.4 ГПК, като писмени доказателства представени с исковата молба и отговора, като по приемането им съдът ще се произнесе в открито съдебно заседание, след становище на страните.

ОСТАВЯ БЕЗ ДВИЖЕНИЕ направените от ищеца доказателствени искания за допускане на гласни доказателства, тъй като не са посочени изрично, за които факти и обстоятелства иска допускане на свидетели съгласно нормата на чл.156 ал.2 от ГПК

УКАЗВА на ищеца по първоначалния иск, че следва в седмичен срок считано от датата на връчване на настоящото определение да изправи нередовността на това процесуално действие, като го предупреждава, че при неизпълнение на основание чл.101 ал.3 от ГПК, съдът ще приеме, че не е извършвано.

ОТЛАГА произнасянето си по направените от ответника искания за допускане на свидетели, по които ще се произнесе в открито съдено заседание след становище на ищеца и приемане на доклад по делото.

НАСРОЧВА производството по делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 02.11.2022 год. от 14.30 часа, за която дата и час да се

призоват страните, с препис от настоящото определение, което съдържа проекта доклада, като на ищеца се връчи и препис от отговора на ответника.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните, в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, да изразят писмено становище по доклада на иска.

ПРИКАНВА страните към постигане на споразумение, като разяснява, че сключването на спогодба е доброволен способ за уреждането на спора, който има преимущество пред спорното производство, като при постигане на спогодба заплатената от ищеца държавна такса се връща в половин размер.

НАСОЧВА страните към МЕДИАЦИЯ като алтернативен способ за разрешаване на спорове, на осн.чл.140 ал.2 ГПК и чл.11 ал.2 Закона за медиацията

РАЗЯСНЯВА, че медиатора може да съдейства на страните за доброволното разрешаване на спора им, който да приключи с постигане на споразумение, одобрено от съда. Освен това, чрез медиацията страните могат да разрешат и други свои конфликтни отношения, извън предмета на съдебния спор и да постигнат и по тях споразумение.

Медиацията може да бъде осъществена в ЦЕНТЪР ЗА МЕДИАЦИЯ към Окръжен съд - Варна, адрес гр.Варна ул.„Ангел Кънчев" № 12, ет.4 /сградата, в която се помещава СИС при ВРС/, без заплащане на такси.

За участие в медиация страните могат да се обърнат към координатора за ВОС: Нора Великова - ет. 4, стая 419, на тел. 052 62 33 62, както и на e-mail: mediation@vos.bg.

За предприемане действия по започване на процедура по медиация следва да уведомят съда.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____