

РЕШЕНИЕ

№ 488

гр. Варна, 19.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на двадесет и трети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Михаил Михайлов

при участието на секретаря Нина Ив. И.ова
като разгледа докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело №
20223100100392 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по иск на Н. Г. П., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, кв. ** №*, ет.*, вх.*, срещу Д. Г. С., ЕГН*****, с адрес гр. София, кв. ***, бл.*, вх.*, ет.*, ап.*, в качеството ѝ на наследник на К. Г. Г., поч. на 22.10.2021г., с правно основание на иска чл.26, ал.1 от ЗЗД вр. чл.209 от ЗЗД, за прогласяване за **нищожен на договор за покупко - продажба, обективиран в нотариален акт №24 от 09.02.2010г., том 1 рег. №497, н.д. №13/2010г. на нотариус Т. В.,** с който Н. Г. П. прехвърлила на К. Г. Г., б.ж. на гр. София правото на собственост върху **апартамент № *** в жилищна сграда в гр.Варна, кв. *** бл.* вх.* на трети етаж по документ за собственост, а по скица на втори жилищен етаж, със застроена площ от 110,43 кв.м., състоящ се от хол, дневна, кухня, три спални, входно антре, баня-тоалет, перално помещение от север и юг, представляващ самостоятелен обект с **идентификатор 10135.2562.182.5.109**, при граници: на същия етаж - имот 10135.2562.182.5.90 и имот 10135.2562.182.5.110, под обекта - имот 10135.2562.182.5.106 и над обекта- имот 10135.2562.182.5.112, а по документ за собственост при съсед: Н. А. С., Р. Д. Д. и двора на сградата, заедно с прилежащото му избено помещение № 21 с площ от 20,68 кв.м., при граници: от изток и запад- коридори, от север-двор и от юг- коридор, ведно с 3,0491 % ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, върху която е построена сграда 5, представляващо ПИ с идентификатор 10135.2562.181.5.109, срещу цена от 70000 евро, платима от купувача на продавача чрез банковия кредит, отпуснат от „ Уникредит булбанк" АД съгласно договор № 3- TR2411792/05.02.2010г., **като сключен с уговорка за обратно изкупуване и в противоречие със закона.**

Ищцата твърди, че тя и К. Г. Г., б.ж. на гр. София, починал на 22.10.2021г. приживе са били близки приятели. През 2008г.-2009г. тя зпитвала финансови затруднения, поради което и по нейна молба К. Г. се съгласил да ѝ съдейства, като сключат договор за продажба на нейния

апартамент в гр.Варна кв. ***, бл.* вх.* ет.* ап.* и така Г. да получи банков кредит, обезпечен с ипотека върху имота. След като получи сумата от отпуснатия на Г. кредит, Н. П. щяла да изплати изцяло и за своя сметка всички погасителни вноски по него, вкл. лихви, дължими такси и суми за застраховане на кредита. Тя щяла да поеме и всички разходи за нотариалното прехвърляне, вкл. и дължимия от купувача местен данък за придобиването на недвижим имот. След изплащането на кредита и заличаването на законната ипотека, Г. трябвало да й продаде имота обратно, като цената на обратното изкупуване бъдат изплатените от Н. П. суми за погасяване на отпуснатия на Г. кредит с лихвите и разноски по него.

В изпълнение на тези уговорки К. Г. сключил с „Уникредит булбанк“ АД договор №3-TR2411792/05.02.2010г., съгласно който банката му предоставяла кредит в размер на 70000 евро за закупуване на описания апартамент №*, със срок на погасяване до 20.01.2025г., като усвояването на кредита се извършвало по посочена в договора разплащателна сметка, след представяне на вписан нотариален акт, удостоверение за липса на тежести и вписана първа по ред ипотека на банката. С договор за покупко - продажба, обективиран в НА №24 от 09.02.2010г., том 1 рег. №497, н.д. №13/2010г. на нотариус Т. В., Н. П. прехвърлила на К. Г. Г. правото на собственост върху апартамент №* в жилищна сграда в гр.Варна, ж.к.*** бл.* вх.* на трети етаж по документ за собственост, а по скица на втори жилищен етаж, със застроена площ от 110.43 кв.м.

След получаването на вписания нотариален акт и вписването на законната ипотека върху имота, на 10.02.2010г. К. Г. и Н. П. сключили „предварителен договор“, който реално документирал предварително договореното от тях обратно изкупуване на имота. С този договор К. Г. се задължавал да продаде на Н. П. имота срещу цена в размер на отпуснатия кредит от „Уникредит булбанк“ АД според договор за банков кредит №3-TR2411792/05.02.2010г., ведно с всички такси, застраховки и лихви по кредита, която цена П. следвало да заплати чрез ежемесечните вноски, които прави за обслужване на отпуснатия на К. Г. банков кредит. По силата на т.3 от „предварителния договор“ срокът на обратното изкупуване бил 15 години или след пълното погасяване на кредита и заличаване на вписаната върху имота. За самото сключване на „предварителния договор“ К. Г. бил упълномощил свой представител със заверено нотариално пълномощно и заверка на подписа и съдържанието на рег. №1076-7/10.02.2010г., в полза на пълномощника Й. Г. К..

От сключване на договора до смъртта на К. Г. на 22.10.2021г. Н. П. изплащала редовно дължимите анюитетни вноски по кредита според погасителния план, както и вноските за застраховането на ипотекирания в полза на банката имот. За този период тя изплатила общо 88 369,67 евро, от които 21 275, 60 евро за погасяване на главницата, а остатъкът - за лихви. Годишните вноски за застраховането на кредита в общ размер на 3361,74 евро също били заплащани от нея. След смъртта на кредитополучателя Г. на 22.10.2021г. остатъкът от задължението по кредита било платено в полза на банката, от „Дженерали застраховане“ АД, като застрахователно обезщетение по застраховка „Кредитна протекция“, която К. Г. бил сключил още приживе в полза на с „Уникредит булбанк“ АД. След пълното погасяване на задължението към банката било отбелязано и заличаването на ипотеката.

Ищцата твърди, че договорът за покупко - продажба между нея и К. Г.,

б.жн на гр. София е нищожен, като сключен при уговорката за обратно изкупуване на имота по смисъла на чл.209 ЗЗД. На практика целта му е била да се осигури отпускането на банков кредит,но формално не на П., а на Г., сумата по който на практика да се ползва от П., която пък да плаща на практика и задълженията по кредита.

След смъртта на К. Г., Н. П. уведомила единствената му наследница - ответницата Д. С. за уговорката с нейния брат, но последната отказала да прехвърли обратно на ищцата собствеността.

По тези причини се моли за прогласяване нищожността на договора за покупко - продажба от 09.02.2010г., както и за съдебни разноси.

В срока по чл.131 от ГПК ответницата депозира писмен отговор, в който не оспрова: че е единствен наследник на К. Г. Г., починал на 22.10.2021г.; че приживе на 09.02.2010г. Н. П. и К. Г. са сключили договор, с който П. прехвърлила на Г. собствеността върху исковия апартамент №* в гр.Варна, кв.****, бл.* вх.* на трети етаж; че К. Г. бил сключил с „Уникредит булбанк“ АД и договор за кредит с №3TR2411792/05.02.2010г. за сумата от 70000 евро за закупуване на описания апартамент №*, със срок на погасяване до 20.01.2025г.; че към момента на исковата молба всички суми по кредита са погасени, а ипотеката е отписана.

Предявеният иск обаче оспорва изцяло, като неоснователен и недоказан, в която връзка навежда следните групи доводи: 1/ в съдържанието на договора, обективиран в нотариален акт №24/09.02.2010г., няма уговорка за обратно изкупуване, а тя следва да е налице към деня на продажбата; 2/ няма и по-ранно съглашение в такъв смисъл между страните по продажбата; 3/ „предварителният договор“ от 10.02.2010г. не е подписан от К. Г.,а от близка и служителка на Н. П.; 4/ „предварителният договор“ от 10.02.2010г. отделно е с недостоверна дата; 5/ между Н. П. и К.Г. не е съществувало никакво друго правоотношение, което сочената от ищцата уговорка за обратно изкупуване да обезпечава, както изисква практиката, според ответницата; 6/обобщено липсват предпоставките по чл.26, ал.1 ЗЗД вр. чл.209 ЗЗД досежно продажбата, в която връзка се позовава на съдебна практика.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и по вътрешно убеждение, приема за установено следното от **фактическа страна:**

С договор за покупко – продажба от 09.02.2010г., обективиран в нотариален акт № 24, том I, рег. № 497, дело № 13/2010г. по описа на нотариус Т. В. с район на действие ВРС, ищцата Н. Г. П. продава на К. Г. Г. собствения си апартамент № * находящ се в гр. Варна, ж.к. *** бл.* със ЗП от 110.43 кв.м. ведно с прилежащите му идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, като и прилежащото му избено помещение за сумата от 70000 евро. Съобразно уговорките в договора продажната цена следва да бъде заплатена от купувача на продавача чрез банков кредит отпуснат от „УниКредит Булбанк“ АД по договор №3-TR2411792/05.02.2010г.

Представен по делото е договор за банков ипотечен кредит сключен между банка „УниКредит Булбанк“ АД в качеството ѝ на кредитор и К. Г. Г. в качеството му на кредитополучател, по силата на който банката отпуска кредит в размер на 70000 евро, като задълженията по кредита следва да бъдат погасени до 20.01.2025г., при уговорка за обезпечение – първа по ред ипотека

върху апартамент № * находящ се в гр. Варна, ж.к. *** бл.* със ЗП от 110.43 кв.м.

Представен по делото е предварителен договор за покупко – продажба от 10.02.2010г. на недвижим имот, по силата на който К. Г. Г., чрез своя пълномощник Й. Г. К. в качеството му на продавач е поел задължението да продаде на Н. Г. П. в качеството ѝ на купувач апартамент № * в гр. Варна, ж.к. *** бл.* със ЗП от 110.43 кв.м. В т.3 от договора страните са посочили, че уговорката за обратно изкупуване на имота следва да бъде осъществена след 15 години или след пълното погасяване на кредита и заличаването от страна на банката на вписана върху имота ипотека.

С пълномощно с нотариална заверка на подписа и съдържанието рег. № 1076,1077, том 1, акт 30 от 10.02.2010г. по описа на нотариус П. С. с район на действие ВРС, К. Г. Г. е упълномощил Й. Г. К. да го представлява във връзка със собствения му имот - апартамент № * в гр. Варна, ж.к. *** бл.* със ЗП от 110.43 кв.м., включително и с правата да го продаде на когото намери за добре и при цена, и условия каквито договори, след заличаване на вписана в полза на „УниКредит Булбанк“ АД ипотека върху имота.

Представено е удостоверение за наследници на К. Г. Г., от което се установява, че същия е починал на 22.10.2021г., за което обстоятелство е съставен акт за смърт № 2018/22.10.2021г. от Столична община, като единствен наследник на същия е ответницата Д. Г. С..

Приета по делото е съдебно – счетоводна експертиза на вещото лице Е. Т.. В заключението се посочва, че след проверка извлеченията по разплащателна и кредитни сметки във връзка с договор за ипотечен кредит от 05.02.2010г. с банка „УниКредит Булбанк“ АД се установява, че първоначално кредитът е бил изтеглен в евро, а след това на 16.12.2020г. същия е бил предоговорен в лева. Общият размер на погасителните вноски по кредита възлизат на 181096,83 лева, от които 13615,50 лева заплатени от К. Г., 123324,37 лева от Й. К., 15281,44 лева от Р. Й., 4784 лева от Н. Н., 16882,62 лева от Г. Д. и 7208,90 лева от В. И..

По искане на ищеца е разпитана свидетелят Й. Г. К.. Същата в разпитът си посочва, че познава ищцата, при която работи считано от 1997г., съответно познава К. Г. също от този момент. По отношение на последния посочва, че същият е поддържал близки отношенията с ищцата. Излага, че през 2009г. ищцата е имала нужда от парични средства, като в тази връзка е направила безуспешен опит да изтегли банков кредит. Между ищцата и свидетелят К. се породила идеята, ищцата да продаде на близък на нея човек собствения си апартамент в гр. Варна, ж.к. „***“, след което да бъде отпуснат кредит, който кредит след като бъде изплатен, лицето на което е продаден имота обратно да го върне на ищцата. Първоначално тази идея на свидетеля и ищцата за реализация била предложена на другия разпитан по делото свидетел - Е. К., но той отказал доколкото към този момент бил в съдебно производство по развод. Ищцата с оглед това предложила това лице, което да придобие нейния имот за реализиране на гореизложеното да бъде наследодателят на ответницата. Бил проверен разговор между ищцата и К. Г., който изразил съгласие. В присъствие на свидетеля, между К. Г. бил проведен разговор, в който били уточнение параметрите на сделката. От този разговор се приело, че жилището следва да бъде закупено със средства отпуснати по банков кредит от „УниКредит Булбанк“ АД, доколкото в тази банка наследодателят на ответницата получавал трудовото си възнаграждение. Уговорката

включвала действия по осъществяване на прехвърляне правото на собственост върху жилището в предвидената за това форма, отпускане на средствата от банката, получаване на същите тези средства от ищцата, изплащането им от нея, след което заличаване на ипотеката в полза на банката, а накрая обратно К. Г. следвало да прехвърли собствеността върху апартамента на ищцата. В деня на прехвърлителната сделка, наследодателят на ответницата упълномощил свидетеля К. с правата да се разпорежда с апартамента. Свидетелят споделя, че по препоръка на нотариус П. С. между К. Г. и ищцата следвало да бъде сключен предварителен договор за покупко – продажба, съобразно който след изплащане на заетата от банката сума, имотът обратно да бъде прехвърлен на ищцата. Предварителният договор бил подписан след изповядване на процесната разпоредителна сделка, а самия проект на този договор бил изготвен в деня на сделката с процесния имот. Този проект на предварителен договор бил известен на ищцата и К. Г. още преди сключване на атакуваната прехвърлителна сделка. След самата сделка ищцата, свидетелят К. и Г. посетили банката, където получили договора за банков кредит, съответно предоставили документи във връзка с разпоредителната сделка. Според уговорката всички необходими такси и разноски по вписване и заличаване на ипотеката, както и задължения за местни данъци и такси следвало да бъдат поети от ищцата. Свидетелят изрично посочва, че всички документи, които са изготвени с оглед разпоредителната сделка и банковия кредит са останали в нея, доколкото К. Г. не е желал да притежава такива. След изповядване на разпоредителната сделка ищцата и Г. посетили кантората на нотариус С. с оглед вписване на данни в предварителния договор за покупко – продажба, като наред с това било оформено и пълномощно в полза на свидетеля за разпореждане с имота. След приключване дейността в кантората, Г. бил откаран от ищцата до летището доколкото следвало да пътува за гр. София. Свидетелят посетил в същия ден кантората на нотариус С. за да поучи готовите документи, като констатира, че там е подписано единствено пълномощно, но не и предварителния договор, доколкото в същия не били попълнени данни, а Г. бързал за полет до София. Свидетелят се обадила на ищцата, която на високоговорител споделила разговора с К. Г., който заявил, че е подписал пълномощно, както и че предварителния договор следва да бъде подписан от свидетеля К., като той изрично е запознат с този предварителен договор. Съобразно уточненията свидетелят подписала предварителния договор, след което започнало изплащане на вноските по договора за кредит. Вноските били изплащани в брой, като през годините същите били заплащани от свидетеля К., така и от други служители на ищцата – Н. Н., Р. Й., В. И. и Г. П. През 2020г. било осъществено превалутиране на задължението от евро в лева, като за кратък период от време от 2020г. до 2021г. наследодателят на ответницата бил назначен на работа в една от фирмите на ищцата. За самия имот посочва, че той е закупен от ищцата през 2007г. 2008г., като към момента в него живее дъщерята на ищцата.

По искане на ищеца е разпитан свидетелят Е. С. К.. Споделя, че познава К. Г. и ищцата. Знае за финансови проблеми на същата през 2009г., като и за проблеми с оглед възможността същата да получи банков кредит. С оглед тази невъзможност за финансиране, ищцата предложила на свидетеля той фиктивно да придобие собствеността върху неин апартамент, съответно да изтегли банков кредит, които средства да се използват от ищцата. Този кредит да бъде погасен, след което отново собствеността върху жилището да

бъде прехвърлена на ищцата. Свидетелят излага, че не се е съгласил с предложението на ищцата, доколкото към този момент е имал висящо производство за прекратяване на граждански брак. След време при среща с ищцата и К. Г. разбрал, че последния се съгласил с горепосоченото предложение. За апартамента знае, че в него живее дъщерята на ищцата със своето семейство.

При тази установеност на фактите, съдът възприе следните **правни изводи**:

Съобразно разпоредбата на чл. 26, ал.1, пр.1-во ЗЗД нищожни са договорите, които противоречат на закона. Противоречието със закона е общо основание за нищожност и то винаги следва да се свързва с конкретна правна норма, която е нарушение. В изрични случаи законът изрично обявява дадена сделка за нищожна, като съобразно разпоредбата на чл. 209 ЗЗД, продажбата с уговорка за обратно изкупуване е недействителна. Въведената забрана с посочената разпоредба следва да бъде разглеждана, като частен случай на забраната по чл. 152 ЗЗД, в който смисъл решение №33/28.05.2018г., постановено по гр. дело № 2112/2017г. на ВКС, IV г.о. От своя страна забраната на чл.152 ЗЗД се отнася само до съглашения, които се сключват преди или едновременно със сделката.

В настоящата хипотеза не е спорно, че ищцата и наследодателят на ответницата К. Г. са сключили договор за покупко – продажба на 09.02.2010г., оформен в нотариален акт №24, том I, рег. №497, дело № 13/2010г. по описа на нотариус Т. В. с район на действие ВРС, по силата на който ищцата е продала на Г. собствения си недвижим имот намиращ се в гр. Варна, ж.к „***“ и представляващ апартамент №* ведно с прилежащите му идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, включително и прилежащото му избено помещение. Видно от съдържанието на договора уговорената продажна цена възлиза на 70000 евро, която следва да бъде заплатена на продавача със средства от отпуснат банков ипотечен заем от банка „УниКредит Булбанк“ АД. Не е спорно, че Г. има качество на кредитополучател по договора за банков кредит от 05.02.2010г., същия за сумата от 70000 евро, със срок за изпълнение до 20.01.2025г., по който договор кредитора и кредитополучателя са уговорили обезпечение под формата на вписване на първа по ред ипотека на горепосочения апартамент в полза на банката. Спор за това, че всички задължения по договора за кредит към кредитора към момента на депозиране на исковата молба съда са погасени също няма. Спорът по същество е съсредоточен около въпроса дали между ищцата от една страна, като продавач по договора за покупко - продажба, а от друга наследодателят на ответницата, като купувач по разпоредителната сделка, преди нейното сключване е постигната уговорка за обратно изкупуване. В отговора на исковата си молба ответницата изрично поставя този въпрос под формата на наведени срещу исковата молба възражения, като поддържа, че в самия договор, който е обективизиран в нотариален акт №24/2010г. не се съдържа такава уговорка между страните по него.

При анализ на съдържанието на договора за покупко – продажба от 09.02.2010г., оформен в нотариален акт №24/2010г. не може да бъде направен извод, че в същия се съдържа клауза за обрано изкупуване, като императивна забрана по смисъла на чл. 209 ЗЗД. Категорична е изложената от купувача воля, че същият е съгласен и купува имота подробно

индивидуализиран в нотариалния акт при условията посочени в договора, а именно посочения недвижим имот с прилежащите му идеални части, право на строеж и избено помещение при цена от 70000 евро, платима със средства осигурени от отпуснат на купувача банков кредит. От изложеното може да бъде направен извода, че в действителност процесният договор не съдържа уговорки в противоречие на императивната забрана на закона по чл. 209 ЗЗД, но наред с това следва да бъде обсъдено от всички останали по делото писмени и гласни доказателства дали в действителност се установява такава постигната уговорка между страните в момент преди изповядване на самата разпоредителна сделка. Тук съдът следва да посочи, че липсата на писмено начало, в която форма да е обективизирана изрична уговорка за обратно изкупуване не е пречка, такава да бъде установена с всички събрани по делото доказателства, включително и гласни такива. В тази връзка настоящият съдебен състав споделя съдебната практика съдържаща се в решение №1191/09.10.2008г., постановено по гр.дело №5277/2007г. на ВКС, V г.о., с което се приема, че макар и да не бъде включена клаузата за обратно изкупуване в нотариалния акт, в който е оформен договора за покупко – продажба, това не е пречка за съда да издири и установи действителната воля на страните.

Тежестта да докаже, че в действителност в правния мир страните по договора за покупко – продажба са уговорили обратно изкупуване на имота предмет на разпоредителната сделка, съответно условията, при което това обратно изкупуване следва да се реализира е на страната, която твърди този положителен за себе си факт, а т.е. на ищеца. За установяване на действителната воля на страните по разпоредителната сделка, ищцата ангажира гласни и писмени доказателства. По нейно искане съдът разпита свидетелите К. и К.. Свидетелят К. изрично посочи, че през 2009г. ищцата е имала нужда от парични средства, при което начин за тяхното осигуряване е била възможността собствения на ищцата апартамент да бъде фиктивно прехвърлен на лице, на което да бъде отпуснат банков кредит, който да се усвои и изплаща от ищцата, а след изплащане на задължението и заличаване на вписаната в полза на кредитора ипотека, имотът отново обратно да бъде прехвърлен в собственост на ищцата. Така изложеното от свидетелят К. напълно кореспондира с изложеното от другия разпитан по искане на ищеца свидетел К., който дори посочи, че тази възможност е била предложена първо на него, но той не я е приел с оглед това, че към този момент се е намирал във висящо съдебно производство по прекратяване на гражданския си брак. И двамата свидетели в разпитът си категорично посочват, че това предложение било направено на наследодателя на ищцата, който е приел същото. За тези факти свидетелят К. посочва, че са й известни от разговор със самия К. Г. и ищцата преди реализиране на сделката, съответно свидетелят К. също след разговор с Г. през лятото на 2009г. е узнал, че той е приел отправеното предложение от страна на ищцата. Показанията на разпитаните свидетели следва да бъдат приети за обективно дадени, същите не са вътрешно противоречиви, взаимно се допълват, както и кореспондират с останалите събрани по делото доказателства. И двамата свидетели изложеха, че е отпуснат банков кредит на Г., който с оглед уговорките е следвало да бъде обслужван от ищцата. Изложеното от свидетелите съответства на констатациите, които вещото лице Е. Т. в заключението си по съдебно – счетоводната експертиза прави. Експертът посочи, че по договора за кредит са погасени 181096,83 лева, от които 123324,34 лева са внесени за погасяване

на вземането от свидетелят К.. Последната в разпитът си пред съда посочи, че кредита изцяло е обслужван от ищцата, като погасителните вноски са заплащани в брой, като освен нея, то и редица други служители на ищцата през годините са извършвали тази дейност. Посочените от К. лица, които са осъществявали внасяне на погасителни вноски, същите като служители на ищцата напълно съвпадат с посочените лица по договора за кредит, които имат качество на наредители на парични средства при погасяване на задължението към банката.

Показанията на свидетелят К. следва да бъдат отнесени и към събраните по делото писмени доказателства. Под делото е представено пълномощно от 10.02.2010г. с нотариална заверка на подписа и съдържанието по описа на нотариус П. С., по силата на което К. Г. упълномощава свидетеля К. да го представлява съответните администрации, така и пред банката кредитор по договора за банков заем използван за закупуване на процесния имот, така и с правата да се разпорежда с имота, като го продаде на когото и при цена каквато намери за добре. Свидетелят К. посочи, че в действителност след датата на изповядване на сделката, Г. и ищцата са посетили кантората на нотариус П. С., в чиято кантора е подписан процесното пълномощно. Показанията на свидетеля кореспондират с удостовереното от нотариуса подпис и съдържание на частния документ, при което съдът приема, че в действителност в деня следващ разпоредителната сделка Г. е учредил представителна власт на свидетеля К. по отношение на процесния апартамент, включително и с права да се разпорежда с него. В разпитът си свидетелят К. изложи, че по препоръка на нотариус С., ищцата и наследодателят на ответницата следва да сключат предварителен договор за покупко – продажба предвид това, че след изплащане на задължението по договора за кредит и след заличаване на вписаната ипотека, Г. да прехвърли обратно имота на ищцата. По данни на свидетелят, нотариус С. подготвила проект на такъв предварителен договор, който предала на ищцата и Г. преди самата сделка, но отново по нейни препоръки същия следвало да бъде подписан след самата разпоредителна сделка, след като Г. се легитимирал за собственик на имота, при което и в този договор за бъдат нанесени данни относно нотариалния акт в който е обективизирана разпоредителната сделка. В деня, в който Г. подписал пълномощно на свидетеля К. не бил все още готов предварителния договор, съответно Г. бързал за полет до София, при което свидетелят след посещение в кантората на нотариус С. и проведен разговор с ищцата и Г., подписала този предварителен договор за покупко – продажба в качеството ѝ на негов пълномощник, легитимирайки се с пълномощно с нотариална заверка на подписите. Свидетелят споделя, че Г. ѝ е споделил, че е запознат с предварителния договор, съответно са му известни клаузите по същия.

По делото няма данни, от които да бъде приета фактическа обстановка различна от изложената по-горе. Съдът даде възможност на ответника да се ползва от събиране на гласни доказателства за установяване на своите възражения, съответно за оборване на фактите, за които допусна на ищеца доказателства, но такива не се ангажираха от ответната страна. Последната изрично в отговора на исковата си молба оспори предварителния договор за покупко – продажба, като изложи, че договорът не е подписан от наследодателят ѝ, съответно че същия е с недостоверна дата. Така изложените от ответната страна възражения съдът намира за ирелевантни по делото. Ищецът в исковата си молба поддържа твърдения, че между нея и Г. е възникнало съглашение за обратно изкупуване на процесния апартамент още

преди изповядване на разпоредителната сделка. Последната видно от договора за покупко – продажба оформен в нотариален акт № 24/2010г. е осъществена на 09.02.2010г. Няма спор между страните, че предварителния договор е подписан след разпоредителната сделка, като по него Г. е бил представляван от пълномощникът си – свидетелят К.. Съществен е въпроса, дали страните по разпоредителната сделка, преди нейното осъществяване са уговорили помежду си клауза за обратно изкупуване на имота, който е предмет на сделката, като наличието на такава уговорка може да бъде доказано с всички допустими доказателства. При така изложеното доколкото предварителният договор за покупко – продажба, в който изрично е включена в т. 3 клауза за обратно изкупуване, е сключен след разпоредителната сделка, то неговото съдържание следва да бъде обсъдено с оглед съвкупността на всички останали доказателства, а не в условията на самостоятелния му анализ. Категорични, еднопосочни, вътрешно непротиворечиви и допълващи се с останалите по делото доказателства са гласните показания на свидетелите ангажирани от ищцата, при което съдът напълно кредитира същите. От тях следва да бъде направен извод, че съглашение между ищцата и наследодателя на ответницата, по силата на която ищцата да продаде собствения си имот на Г., който от своя страна обратно да се разпореде със същия в нейна полза след изплащане задълженията по договора за банков кредит, е възникнало още през лятото на 2009г. или във времеви момент преди реализиране на процесната сделка, същата от 09.02.2010г. След разпоредителната сделка владението върху имота не е предадено на купувача, като и към момента на депозиране на исковата молба същия е във владение на ищцата. Всички тези обстоятелства в своята съвкупност водят до извода, че постигнатите между страните по договора за покупко – продажба от 09.02.2010г. уговорки за обратно изкупуване са недействителни, а сключения договор материализиран в нотариален акт №24/2010г. е нищожен, поради противоречието му със закона, на осн.чл. 209 3ЗД.

По изложените съображения предявеният иск е основателен и като такъв следва да бъде уважен, като бъде прогласена нищожността на договор за покупко - продажба, обективиран в нотариален акт №24 от 09.02.2010г., том 1 рег. №497, н.д. №13/2010г. на нотариус Т. В., с който Н. Г. П. прехвърлила на К. Г. Г., б.ж. на гр. София правото на собственост върху **апартамент № * в жилищна сграда в гр.Варна, кв. *** бл.* вх.*.**

По отношение на разноските:

С оглед изходът на спора в полза на ищеца се дължат съдебно – деловодни разноски в размер на 11130 лева, от които 1630 лева съдебно – деловодни разноски и 9500 лева възнаграждение за процесуално представителство, на осн.чл. 78, ал.1 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между Н. Г. П., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, кв. ** №*, ет.*, вх.* и Д. Г. С., ЕГН*****, с адрес гр. София, кв. ***, бл.*, вх.*, ет.*, ап.*, че сключения на 09.02.2010г. договор за покупко - продажба, обективиран в нотариален акт №24 от 09.02.2010г., том 1 рег. №497, нотариално дело №13/2010г. на

нотариус Т. В., с който Н. Г. П. прехвърлила на К. Г. Г., б.ж. на гр. София правото на собственост върху **апартамент № *** в жилищна сграда в гр. Варна, кв. *** бл.* вх.* на трети етаж по документ за собственост, а по скица на втори жилищен етаж, със застроена площ от 110,43 кв.м., състоящ се от хол, дневна, кухня, три спални, входно антре, баня-тоалет, перално помещение от север и юг, представляващ самостоятелен обект с **идентификатор 10135.2562.182.5.109**, при граници: на същия етаж - имот 10135.2562.182.5.90 и имот 10135.2562.182.5.110, под обекта - имот 10135.2562.182.5.106 и над обекта - имот 10135.2562.182.5.112, а по документ за собственост при съсед: Н. А. С., Р. Д. Д. и двора на сградата, заедно с прилежащото му избено помещение № 21 с площ от 20,68 кв.м., при граници: от изток и запад - коридори, от север - двор и от юг - коридор, ведно с 3,0491 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж, върху която е построена сграда 5, представляващо ПИ с идентификатор 10135.2562.181.5.109, срещу цена от 70000 евро, платима от купувача на продавача чрез банковия кредит, отпуснат от „ Уникредит булбанк“ АД съгласно договор № 3-TR2411792/05.02.2010г., е **НИЩОЖЕН** поради противоречието му със закона, **на осн. чл. 26, ал. 1, предл. 1-во ЗЗД вр. чл. 209 ЗЗД.**

ОСЪЖДА Д. Г. С., ЕГН*****, с адрес гр. София, кв. ***, бл.*, вх.*, ет.*, ап.* да заплати на Н. Г. П., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, кв. ** №*, ет.*, вх.* сумата от **11130 (единадесет хиляди сто тридесет лева) лева**, от които 1630 лева съдебно – деловодни разноси и 9500 лева възнаграждение за процесуално представителство, на осн.чл. 78, ал.1 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Апелативен съд – Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____