

ПРОТОКОЛ

№ 1894

гр. Варна, 22.11.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Николай Св. Стоянов

при участието на секретаря Нина Ив. И.ова

Сложи за разглеждане докладваното от Николай Св. Стоянов Гражданско дело № 20223100100392 по описа за 2022 година.

На именното повикване в 10:50 часа се явиха:

Ищцата **Н. Г. П.**, редовно призована, не се явява, представлява се от адв. П. С., редовно упълномощен и приет от съда от днес.

Ответницата **Д. Г. С.**, редовно призована, не се явява, не се представлява.

СЪДЪТ докладва постъпила молба с вх. № 27026/17.11.2022 г. от ответницата, чрез пълномощника ѝ адв. Г., с която заявява невъзможност да се яви лично, както и невъзможност на процесуалния ѝ представител да присъства в о.с.з., но въпреки това не възразява да се даде ход на делото.

ПО ХОДА НА ДЕЛОТО

АДВ. С.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ, на осн. чл.143 ГПК, пристъпва към изясняване на фактическата страна на спора и дава възможност на ищеца, ако желае, да поясни и допълни фактическите си твърдения, посочени в исковата молба, както и да изрази становище във връзка с възраженията на ответната страна, както и възможност на ответника да заяви нови твърдения, които не е могъл да посочи с отговора на исковата молба.

СЪДЪТ докладва молба с **вх. № 26426/10.11.2022 г.** от ищцата чрез адв. П. С., с която се уточняват твърденията досежно отношенията между Н. Г. и К. Г.. Твърди се, че уговорката за обратно изкупуване на процесния имот е била устно постигната през есента на 2009г. В изпълнение на нея бил сключен договора за продажба, а цената по него била съобразена с размера на отпуснатия кредит. За целите на оформяне на уговорката за обратно изкупуване в писмен вид К. Г. упълномощил изричен пълномощник с пълномощно, подписано в деня след продажбата и след превеждане на сумата по кредита. Така „предварителният договор“ от 09.02.2010г. се твърди, че отразява предварително устно договореното между ищцата и К. Г..

АДВ. С.: Поддържам исковата молба.

Поддържам докладваната молба.

Оспорвам отговора.

Не твърдя да има договор за заем. Правоотношението наподобява на такова, но предадена сума от К. Г. на Н. П. няма.

АДВ. С.: Заявявам, че доверителката ми е съгласна при връщане на собственост по какъв и да е правен способ, да не претендира разноси, както и да плати разходите по прехвърлянето.

Доверителката ми е водила разговор, но ѝ е било отказано. Аз не съм водил разговори с ответницата в тази насока.

СЪДЪТ, след изясняване на предварителните въпроси по делото и като взе предвид, че страните не могат да постигнат спогодба, на основание чл.146 от ГПК, пристъпва към **УСТЕН ДОКЛАД** на делото, съобразно мотивите на Определение № 2809/27.07.2022 г. по делото, както следва:

Производството е по иск на Н. Г. П., ЕГН*****, с адрес гр. Варна, кв. Чайка №*, ет.*, вх.*, срещу Д. Г. С., ЕГН*****, с адрес гр. София, кв. Младост-1, 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 НА №24 от 09.02.2010г., том 1 рег. №497, н.д. №13/2010г. на н-с Т. В.**, с който Н. Г. П. прехвърлила на К. Г. Г. правото на собственост върху апартамент № * в жилищна сграда в гр.Варна, кв. Чайка 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 съседи: 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.*

Обстоятелства, от които произтича претендираното право:

Ищцата твърди, че тя и К. Г. Г., 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. Чайка, бл.* вх.* ет.3 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 придобий.ето на недвижим имот. След изплащането на кредита и заличаването на законната ипотека, Г. трябвало да ѝ 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 н-с Т. В., Н. П. прехвърлила на К. Г. Г. правото на собственост върху иския апартамент №* в жилищна сграда в гр.Варна, ж.к."Чайка" 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 торепосоченият договор за покупко – продажба между Н. П. и К. Г., 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. Слоковска 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 разноски.

Обстоятелства, от които произтичат възраженията на ответника:

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 иския апартамент №* в гр.Варна, кв.Чайка, 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 НА №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/ „предварителния договор“ от 10.02.2010г. не е подписан от К. Г.,а от близка и служителка на Н. П.; 4/ „предварителния договор“ от 10.02.2010г. отделно е с недоверна 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.

По същество моли за отхвърляне на иска и за съдебни разноски.

Съдът, на основание чл.146, ал.1, т.5 ГПК указва на ищеца, че следва да докаже: Всички заявени положителни факти, на които основава твърденията си за порок на атакуваната сделка, който води до нейната нищожност (поради противоречие със закона с оглед уговореното страните

обратно изкупуване), в това число: сключването на договора за кредит от 05.02.2010г. с поддържаното съдържание; сключването на договора за покупко-продажба от 09.02.2010г. със соченото съдържание; постигнатата с „предварителен договор“ от 10.02.2010г. между страните по продажбата уговорка за обратно изкупуване, чрез надлежен пълномощник за К. Г.; факта на пълно изплащане на кредитната сума с лихвите и таксите от Н. П., а след смъртта на Г. на 22.10.2021г. остатъкът – от „Дженерали застраховане“ АД, съобразно застраховка „Кредитна протекция“, която К. Г. бил сключил приживе в полза на банката; и всички други твърдения, на които се базира предявения иск. С оглед доводите на ответницата следва да докаже още достоверната дата на „предварителния договор“ от 10.02.2010г. и връзката на същия с продажбата от 09.02.2010г.

Съдът, на осн. чл.146, ал.1, т.5 ГПК указва на ответника, че следва да докаже: Всички положителни факти, на които основава възраженията си за валидност на оспорената по делото прехвърлителна правна сделка.

Съдът на осн. чл.146, ал.1, т.3 ГПК обявява за безспорно по делото : че ответницата Д. С. е единственият 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 Н. П. прехвърлила на Г. собствеността върху исковия апартамент №* в гр.Варна, кв.Чайка, бл.* вх.* на трети етаж; че К. Г. сключил с „Уникредит булбанк“ АД договор за кредит с №3TR2411792/05.02.2010г. за сумата от 70000 евро с цел закупуване на описания апартамент №*, със срок на погасяване на кредита до 20.01.2025г.; че към момента на исковата молба всички суми по кредита са погасени, а ипотеката е отписана.

Не е оспорено изрично (като факт) сключването и на „предварителния договор“, представен с исковата молба (спори се относно датата му и връзката му с оспорената продажба от 09.02.2010г.)

Спори се по останалите предпоставки на иска, като в случая спорът е в основната си част правен, на база относително безспорна фактология.

АДВ. С.: Запознат съм с проекта за доклад и нямам възражения.

СЪДЪТ констатира, че с молбата си ответницата също е заявила, че няма възражения по доклада, с изключение на обстоятелството, отразено като безспорно, а именно факта на сключване на процесния предварителен договор, в която част е заявила следното: „Доколкото това е договор, сключен между трети лица /самата ищца и нейната служителка, считаме, че такъв може и да е действително подписан, но само формално“.

Съдът счита, че така направено възражение не променя същината на позициите на страните и в този смисъл не променя и съдържанието на проекта за доклад по делото, поради което следва да обяви същия за окончателен.

Воден от горното

О П Р Е Д Е Л И:

ОБЯВЯВА за окончателен изготвения доклад по делото.

СЪДЪТ намира, че до събиране в рамките на настоящото производство следва да бъдат допуснати процесуално допустимите и относими към предмета на делото доказателства и на основание чл.148 ГПК

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като писмени доказателства по делото документите, представени с исковата молба, а именно копие от: НА № 24, том I, рег. № 497, дело № 13/2010 г. за покупко-продажба на недвижим имот, ведно със схема № 2499/03.02.2010 г.; НА № 199, том IV, рег. № 9778, дело № 728/2007 г. за учредяване право на ползване и продажба на недвижим имот; декларация акт № 113, том II, вх.рег. № 7199, пр. № 22/2009 г.; схема № 22522/21.08.2009 г.; договор за банков ипотечен кредит на физическо лице № 3-TR2411792/05.02.2010 г.; предварителен договор за продажба на недвижим имот от 10.02.2010 г.; пълномощно; справка № 30385/11.01.2022 г. за вписвания, отбелязвания и заличавания по персонална партида; схема № 15-50560/20.01.2022 г.; удостоверение за данъчна оценка изх. № 5305019228/30.11.2020 г.; вносни бележки – 171 броя;

Удостоверение за наследници изх. № УН18849/28.10.2021 г.; удостоверение за данъчна оценка изх. №5305005328/10.03.2022 г.

СЪДЪТ докладва искане от ищцата, отразено в молбата от 17.11.2022г., за допускане на двама свидетели за доказване на предварителните уговорки между Н. П. и К. Г., достоверната дата на предварителен договор от 10.02.2010г. и връзката им с договора от 09.02.2010г.

АДВ. С.: Допълвам искането за свидетели, като те се искат и за доказване, че ищцата е заплатила всички разноски по договора, включително е внесла и дължимия местен данък за придобий на имота. Тя не е запазила документите за това, а нотариалното дело е унищожено. Свидетелят ще докаже и това, включително и изплащането на кредитната сума. Нотариалното дело е унищожено по наредбата за воденето на архивите на нотариусите.

Унищожаването на вносните бележки ще бъде установявано с единия свидетел при режим на водене, а именно лицето Й. К.. Това е и лицето внасяло на каса почти всички вноски.

СЪДЪТ констатира, че по отношение на свидетелските показания има насрещно искане и от ответницата за допускане на двама свидетели – един при режим на водене и един при режим на призоваване. Първият свидетел е за доказване намерението на К. Г. за сключване на реална покупко-продажба, а вторият свидетел е за сключване на процесния предварителен договор на дата по-късна от 10.02.2010г.

АДВ. С.: Искането е допустимо за опровергаване на датата, а вторият за опровергаване на нашите твърдения.

СЪДЪТ, за да се произнесе намира следното:

Искането на ищцата за допускане на двама свидетели за доказване на преддоговорни отношения между нея и К. Г. във връзка с уговорката за обратно закупуване на имота следва да се допуснат, както и за доказване достоверността на дата на „предварителния договор“, а именно 10.02.2010г.

По искането за допускане на свидетели за установяване на плащания по сделка по принцип е налице забрана по чл.164 от ГПК, но с оглед твърдението за унищожаване на документите за плащането съдът ще отложи произнасянето си. Следва да даде възможност чрез единия от двамата свидетели, допуснати на ищцата, да се изяснят факта, условията и обстоятелствата по унищожаване на нотариалното дело и/или на документите за извършеното на плащането по договора. С оглед показанията в тази част съдът ще се произнесе и по повод последното обстоятелство за доказване, а именно факта на плащането.

Един от свидетелите следва да бъде лицето Й. К..

Аналогично следва да се даде възможност да ответницата да води свидетели, като един от тях – за доказване на действителните преддоговорни отношения и намеренията на страните при сключване на процесната покупко-продажба. За втория свидетел следва да се даде възможност ответницата да се ползва от показанията на Й. К. за изясняване достоверната дата на предварителния договор от 10.02.2010г., която свидетелка ще бъде ангажирана и от ищеца за следващо о.с.з.

Воден от горното, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ищцата да води двама свидетели в следващо о.с.з., единият – за доказване на преддоговорните отношения между нея и К. Г. във връзка с уговорката за обратно закупуване на имота, а вторият – за доказване достоверност на датата на „предварителния договор“ с вписана дата 10.02.2010г.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ищцата да се ползва от един от свидетелите й и за доказване на факта, условията и обстоятелствата при унищожаване на нотариалното дело и документите за извършеното на плащането по договора за продажба.

ОТЛАГА произнасянето относно искането на ищцата за допускане на свидетели и за доказване, че ищцата е заплатила всички разноски по договора, включително е внесла и дължимия местен данък за придобиване на имота, за следващо о.с.з. след ангажиране на горните свидетели и с оглед отговорите им.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответницата да се ползва от двама

свидетели в о.с.з., единият – при режим на водене и за доказване на действителните преддоговорни отношения и намеренията на страните при сключване на процесната покупко-продажба, а вторият – Й. К., за изясняване на датата на предварителния договор от 10.02.2010г., която свидетелка ще бъде водена от ищеца за следващо о.с.з.

АДВ. С.: Поддържам искането си да се приемат декларациите, приложени към молбата ми от 10.11.2022 г.

Представям и моля да приемете в копие договор за разплащателна сметка, сертификат и рамков договор за платежни услуги, всички сключен между К. Г. и банката кредитор. Представям ги във връзка с довода, че същите се намират в нас в оригинал, което е индициращо обстоятелство за нашите твърдения.

Правя искане и за ССЧЕ, по която вещото лице след запознаване с представените доказателства по делото и след справка в „Уни Кредит Булбанк“ АД, да даде заключение какви суми са постъпвали за погасяване на договор за банков кредит № 3-TR 241111792/05.02.2010 г., включително от застраховката „Кредитна протекция“; кой е наредител или вносител на заплащаните погасителни вноски. Искането се прави доколкото документите са обемни и част от тях се дублират. Има електронни разпечатки на разписани и съставени документи и няма пълна яснота кой е вносител.

СЪДЪТ намира, че писмените доказателства, представени от ищцата с молба от 10.11.2022г. и тези, представени в днешно осз. са допустими и следва да приемат към материалите по делото, като същите ще се ценят по същество.

СЪДЪТ намира, че няма пречка и за допускане на ССЧЕ във връзка с изясняване на обстоятелствата какви суми, от кои платци, в какви размери и в кои моменти, са послужили за погасяване на задълженията по договора за кредит №3-TR 241111792/05.02.2010г.

При необходимост и молба от вещото лице, съдът с допълнителен акт, ще се произнесе по разкрИ.е на банкова тайна за изисканата информация.

Воден от горното, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към доказателствения материал по делото:

- Документите, представени с молба с вх. № 26426/10.11.2022 г., а именно копие от Декларация по чл. 42, ал. 2, т. 2 от ЗМИП от 23.01.2020 г.; декларация от 29.01.2020 г. по чл. 264, ал. 1 от ДОПК; декларация от 29.01.2020 г. за гражданство и гражданско състояние;
- Документите, представени в днешно с.з. от процесуалния представител на ищеца, а именно копие от: Сертификат за застраховка „Кредитна протекция“ № 3-TR 2411792/2010 г.; договор за разплащателна сметка от 05.02.2010 г. и рамков договор за платежни услуги от 05.02.2010 г.

ДОПУСКА провеждането на съдебно-счетоводна експертиза, вещото лице по която, след запознаване с представените доказателства по делото и след справка в „Уни Кредит Булбанк“ АД, да даде заключение по въпроса:

Какви суми, от кои платци, в какви размери и на кои дати, са послужили за погасяване на задълженията по договора за кредит №3-TR 241111792 от 05.02.2010г. с Уни Кредит Булбанк“ АД, в това число и от застраховка „Кредитна протекция“?

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на **250.00лв.**, вносим от ищцата в едноседмичен срок от днес, като в същия срок представи и доказателства за извършеното плащане.

НАЗНАЧАВА за вещо лице **Е. Й. Т.**, която да бъде уведомена за експертизата след внасяне на определения депозит.

УКАЗВА на вещото лица задължението да уведоми съда, в случай, че не може да изготви заключението поради липса на квалификация, болест или друга обективна причина или в определения срок, както и да представи заключението си най-малко една седмица преди насроченото съдебно заседание, на основание чл. 197, ал. 2, 198 и 199 ГПК, а също и отговорността, която носи по чл. 86 ГПК.

УКАЗВА на вещото лице, че за определяне на окончателен размер на възнаграждението, е необходимо да представи към заключението си справка – декларация, съгласно чл.23, ал. 2 и чл.26, ал. 1 от Наредба №2/29.05.2015г. за вписването, квалификацията и възнагражденията на вещите лица.

При невнасяне на депозита в срок експертизата може да бъде заличена или страната да бъде глобена за неизпълнение указанията на съда.

Определението е окончателно.

АДВ. С.: Нямам други доказателствени искания.

За събиране на допуснатите гласни и експертни доказателства, съдът намира, че следва да отложи делото за друга дата и час.

За процесуална икономия и с цел да се избегнат бъдещи молби за отлагане на производството, поради служебна ангажираност на процесуалните представители, съдът посочва като дата за следващо с.з.: 16.02.2023 г.

АДВ. С.: Удобна дата е.

За събиране на допуснатите гласни и експертни доказателства, делото следва да бъде отложено за друга дата и час, предвид което и

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** производството по делото за 16.02.2023г. от 11:30ч., за която дата и час страните са редовно уведомени от днес.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ в.л. Е. Т. след внасяне на депозита.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:08ч.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

Секретар: _____