

# РЕШЕНИЕ

№ 679

гр. Варна, 06.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, Х СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Геновева Илиева

при участието на секретаря Елка Н. Иванова  
като разгледа докладваното от Геновева Илиева Гражданско дело № 20223100102100 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявени от Я. Г. и К. Г. срещу И. Г., обективно и евентуално съединени искове, както следва:

1./ главни с правно осн. чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за покупко – продажба от 08.09.2021г., обективиран в НА № 195, том II, рег. № 2449, дело № 389/2021г., с който Я. Г. и К. Г. са продали на И. Г. ПИ с идентификатор № 10135.2575.1793 по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. Варна, ул.“Цар Борис III“ № 1 с площ от 608 кв.м. по кадастрална скица, а по предходен документ за собственост с площ от 600 кв.м., при съсед: ПИ №№ 10135.2575.1789., 10135.2575.945, 10135.2575.1372, 10135.2575.1826 за сумата от 9 800 лв., поради противоречие със забраната по чл. 152 ЗЗД;

2./ евентуални искове с правно осн. чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за прогласяване нищожността на същата сделка поради нарушаване на добрите нрави поради нееквивалентност на престациите;

В исковата и уточняващата молба, ищците Я. Г. и К. Г. твърдят, че по време на брака си в режим на съпругеска имуществена общност, са придобили с договор за покупко – продажба от 19.12.2019г., за който е съставен нотариален акт, правото на собственост върху ПИ с идентификатор № 10135.2575.1793 находящ се в гр. Варна, ул.“Цар Борис III“ № 1.

Върху така придобития имот, считано от 25.07.2008г., е била учредена ипотека в полза на „РАЙФАЙЗЕБНАК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД за обезпечаване на всички вземания на банката, произтичащи от договор за инвестиционен банков кредит, сключен на 24.07.2008г. от кредитополучателя търговско дружество „ТЕРА – К“ ЕООД, представлявано от К. Г., последната явяваща се дъщеря на ищите и съдлъжник по договора.

След смъртта на съдлъжника К. Г., задълженията по договора за кредит, е следвало да се погасят от децата й Д.Д. и А.Й..

С цел да се избегне принудителното изпълнение върху ипотекирания имот, намиращ се в патримониума на ищите, поради просрочие на месечните вноски, Я. Г., Д.Д. и И. Г. са сключили писмено споразумение на 01.09.2021г.

С него, е уговорено ответникът да заплати по банков път сумата от 10 000 лв., представляваща задължение по договор за инвестиционен банков кредит от 24.07.2008г., по който Д.Й. е конституиран длъжник, а Я. Г., собственик на имота, послужил като гаранция по кредита.

На 08.09.2021г., ишците са прехвърлили на И. Г. правото на собственост върху собствения им недвижим имот, ипотекиран в полза на банката за сумата от 9 800 лв. при данъчна оценка от 23 037, 10 лв.

Задължението по договора за кредит в общ размер на 55 581, 87 евро, е погасено в периода от 30.07.2021г. до 24.02.2022г. и принудително изпълнение върху имота, не е проведено.

Ишците твърдят, че така сключената сделка, с която е прехвърлена собствеността върху недвижимия имот обезпечава вземането на И. Г., произтичащо от споразумението от 01.09.2021г.

Така постигнатото съглашение е недействително, тъй като с него е уговорен начин за удовлетворяване на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона, поради което настояват за прогласяване нищожността на възмездната сделка поради противоречие с императивната разпоредба на чл. 152 ЗЗД.

Евентуално съединеният иск почива на твърдения, че уговорената цена е по-ниска от данъчната оценка и десетократно по-малка от действителната стойност на имота, поради което, ако се отхвърли иска по чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, то се настоява за уважаване на този по чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор от И. Г., в който не се оспорват твърденията, че страните са постигнали споразумение със съдържание, такова, каквото е отразено в нарочно съставения документ.

Оспорват се твърденията между страните по делото или между тези по споразумението от 01.09.2021г., че са възникнали заемни отношения, както и, че е постигнато съгласие за друг начин на удовлетворяване, различен от предвидения в закона.

Към посочената дата, вземанията по договора за инвестиционен кредит са били просрочени и е съществувала възможност банката да ги обяви за предсрочно изискуеми. За да се избегне принудително изпълнение, със сумата от 10 000 лв. са погасени всички просрочени вземания, след което кредитът е бил редовен.

Релевирано е възражение за нищожност поради привидност на сключения на 08.09.2021г. договор за покупко-продажба, в частта му относно посочения в него размер на покупната цена от 9 800 лв., прикриващ действителното съгласие между страните за продажба срещу цена от 116 974, 36 лв., която е равна на остатък от вземанията на банката по договор за инвестиционен банков кредит от 24.07.2008г., която е изплатена от ответника със собствени и заемни средства в периода от 01.09.2021г. до 22.02.2022г. След погасяване на всички задължения по кредита, ипотека е заличена от кредитора.

Общо платената сума за придобиване на имота е в размер на 60 319, 33 евро, която цена е значително по-висока от пазарната му стойност.

Предвид изложено, моли да отхвърляне на предявените искове.

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

Между страните не са спорни следните релевантни за делото факти, за които са ангажирани допустими и относими доказателствени средства:

На 25.07.2008г. търговско дружество „ТЕРА К“ ЕООД, чиито едноличен собственик и управител, е била К. Г., е придобил правото на собственост върху ПИ № 1079 по плана на кв. „Виница“, одобрен със заповед № 84/20.11.1985г., идентичен на ПИ с идентификатор №

10135.2575.1793, находящ се в гр. Варна, ул. "Цар Борис III" № 1 за сумата от 80 000 евро, която продажна цена е платена от купувача със заемни средства по сключен на 24.07.2008г. с „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ АД договор за инвестиционен банков кредит.

Сделката е оформена в НА № 34, том VI, рег. № 12439, дело № 1034 от 2008г. /л. 41 от гр.д. № 11780/2022г. по описа на Районен съд – Варна/.

В качеството си на кредитополучател „ТЕРА К“ ЕООД, действащ, чрез управителя си К. Г., е усвоил сумата от 115 000 евро, от която 80 000 евро за покупката на имота, която се е задължил да върне в срок до 05.07.2023г. /л. 52 /.

Договорът е подписан от К. Г., в качеството ѝ на солидарен длъжник, поел задължение да отговаря солидарно с кредитополучателя пред банката за всички задължения, произтичащи от този договор за кредит.

За обезпечаване на всички вземания на „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ АД, търговско дружество „ТЕРА – К“ ЕООД е учредило ипотека върху придобития недвижим имот.

Ипотекираният имот е внесен като непарична вноса в капитала на „ЗЕФИРА 2014“ ООД, едновременно с приемането на „ТЕРА – К“ ЕООД за съдружник.

На 19.12.2019г., „ЗЕФИРА 2014“ ЕООД, е прехвърлил с договор за покупко – продажба на Я. Г., последната в брак с К. Г., правото на собственост върху недвижимия имот, служещ за обезпечение на вземания на банката по договора за кредит, ведно с всички подобрения, приращения и трайни насаждения.

Купувачите на имота са родители на управителя и едноличен собственик на „ТЕРА – К“ ЕООД К. Г., които с придобиване на собствеността отговарят с вещта за задълженията на кредитополучателя и банката има право да пристъпи към принудително изпълнение върху него, независимо в чии патримониум се намира тя.

На 18.10.2020г., К. Г. е починала и е била наследена от децата си Д.Д. и А.Й., които отговарят в обем от по ½ идеална част за задълженията на наследодателя си, явяващ се солидарен длъжник по договора за инвестиционен банков кредит.

На **01.09.2021г.** е сключено споразумение в писмена форма между Д.Д., Я. Г. и И. Г., което е подписано от лицата, които се сочат за автори на изявленията.

В него е обективизирано следното изявление на И. Г., както следва: „И. Г. заплаща сумата от 10 000 лв., представляваща задължение по банков кредит на „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ АД, внесена по банков път на 01.09.2021г., по който Д. Т. е конституиран длъжник, а Я. Г. е собственик на недвижимия имот, послужил като гаранция по посочения кредит.“

Уговорено е още, че клаузите на споразумението се променят с анекс по взаимно съгласие на страните.

Безспорно е още, че Д.Д. не е съумявал да обслужва редовно и в срок вземанията по договора за инвестиционен кредит след смъртта на своята майка.

От изслушаното заключение на допуснатата ССЧЕ, неоспорено от страните и кредитирано от съда, се установява, че към 01.09.2021г., не са били платени общо 8 броя анюитетни вноски по договора за кредит с настъпил падеж в периода от 05.01.2021г. до 05.08.2021г. в общ размер на 4 242, 97 евро, чиято равностойност в лева е 8 298, 53 лв., от която главница в размер на 2 696 евро, възнаградителна лихва от 1 297, 75 евро и комисионна за управление, възлизаща на 249, 22 евро.

Установява се още от заключението на ССЧЕ, че със сумата от 10 000 лв. на 01.09.2021г., е погасена просрочената главница, възнаградителната лихва, комисионна за управление, лихвата за забава и разноски по подновяване на ипотека или общо сумата от 4 456, 03 евро /2 696 евро + 1 297, 75 евро + 249, 22 евро + 190,28 евро + 23, 11 евро/, чиято

равностойност в лева е 8 715, 24 лв.

С договор за покупко – продажба от **08.09.2021г.**, за който е съставен НА № 195, том II, рег. № 2449, дело № 387/2021г. /л. 17/, Я. Г. и К. Г., са прехвърлили собствеността върху ипотекирания имот на И. Г. за сумата от 9 800 лв., която е получена от продавачите, напълно и в брой в деня на подписване на договора, видно от отразеното в акта.

Данъчната оценка на имота към деня на изповядване на сделката е 23 037, 10 лв.

Нотариалният акт обективира изричното изявление на продавачите, че продажната цена, е действително уговореното плащане по сделката.

След придобиване на собствеността върху него, задължението по договора за инвестиционен банков кредит от 24.07.2008г., в размер на 50 023, 21 евро, е изцяло погасено в периода от 06.10.2021г. до 22.02.2022г. с парични средства, внесени в брой с вноски бележки и по банкова сметка с преводно нареждане, с наредители С. Стоилов и И. Г..

На 08.07.2022г., И. Г. е прехвърлил на Д. А.  $\frac{1}{2}$  идеална част от процесния недвижим имот, за която сделка е съставен НА № 134, том II, рег. № 2102, дело № 305/2022г.

По молба на кредитора от 25.07.2022г., ипотека на върху процесния недвижим имот, е заличена.

За установяване заобикалянето на закона са допустими всички доказателствени средства, предвид което ограничението по чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК за симулативните сделки не може да намери приложение. В този случай не се претендират последиците на договора за заем, поради което е неприложима и забраната на чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК.

За установяване на заемното отношение и разкриване на уговорка за прехвърляне на имота като обезпечение на дълга, са разпитани Д. Т., В.В. и Кремена Николова.

От показанията на Д. Т. се установява, че след смъртта на майка си не е бил в състояние да обслужва редовно задълженията, произтичащи от сключения договор за инвестиционен банков кредит, чиито размер на просрочените вноски възлизал на 10 000 лв.

Опитите му да получи „финансова помощ“, останали безуспешни. Получил отказ и от своя приятел В., който все пак го свързал със С., баща на И. Г.. Именно със С. водил разговори и именно той се съгласил да плати на банката сумата от 10 000 лв., за да не бъдат обявени вземанията на банката за предсрочно изискуеми, а не синът му. Разговори с И. Г. не е водил. Такива не са водили неговите прародители.

Доколкото познанството между него и С. датирало от скоро, същият поискал „застраховка“ за връщане на парите, поради което съставили „бележка“, а г-н Т. поел задължение за прехвърляне собствеността върху ипотекирания имот, увещавайки прародителите си, че „цялата ситуация е сигурна“, защото на хората може да се има доверие. Г-н Т. поел задължение да върне заетата сума в срок от няколко месеца.

Банката узнала за прехвърляне на собствеността и по-късно „отново направила заема предсрочно изискуем“, в резултат на което дългът му вече бил 50 000 лв., вместо 10 000 лв. В началото на 2022г. банката поканила свидетеля да плати целия дълг в срок от 20-30 дни, а при неизпълнение щяла да обяви вземанията за предсрочно изискуеми.

Не е върнал дадената сума, въпреки, че имал такава готовност тъй като отношенията им охладнели, защото те /С. и И./ се считали за собственици на имота. Единствено предал на С. сумата от 900 лв. за погасяване на текуща месечна вноска, дължима през месец октомври 2021г., преди обявяване на предсрочната изискуемост. След това преустановил обслужването на кредита. След обявяване на кредита за предсрочно изискуем, всички задължения към банката били погасени чрез плащане от ответника, който „на своя глава решил това.“

Преди отношенията им да охладнеят, г-н Т. работил в отделно частно помещение, разположено в ипотекирания имот за продажба на строителни материали, които по-късно

разпродад.

От показанията на В.В., осъждан за кражба се установява, че Д. Т. бил затруднен с погасяване на месечните вноски по договора за кредит, поради което се обърнал за съдействие към свидетеля. Същият нямал възможност да му помогне, но го свързал със С., собственик на турски магазин.

Осъществил контакт помежду им, за да разговарят или С. да вземе помещението в имота, или да „помогне финансово.” Свидетелят предложил на С. да помогне финансово на Д. и „после да работят съвместно.” Свидетелят заявява, че по време на „първата среща... станало въпрос парите да се връщат”, но как и по какъв начин не е запознат, както и, че са се разбрали С. да ползва помещението в имота.

При осъществяване на първата им среща, състояла се в присъствието на свидетеля, същият отправил предложение, С. да плати сумата от 10 000 лв. и да направи магазин в съществуващо в ипотекирания имот помещение и да го ползва без да плаща наем, съвместно с г-н Т..

След плащане на сумата от 10 000 лв. помещението било разделено на две.

Според свидетеля, ползата за Д. за постигнатите уговорки е била да получи средства за погасяване на задължението си, а за да се случи това приятелят му се е съгласил да работи съвместно със С. за период, докато имат взаимен интерес.

Д. заплатил само една вноска. Имал намерение да продължи да плаща вноските по кредита, осигурявайки си средства от строителната си борса, разположена в магазина, което не успял да стори, в резултат на което С. продължил да ги плаща, а след това целия дълг. Според свидетеля връщането на сумата от 10 000 лв. било обезпечено със сключване на сделката. При връщане на парите се връща и собствеността върху имота. Задължението към банката било платено от И..

След обявяване на вземането за предсрочно изискуемо, отношенията между С. и Д. били „негативни.”

Разговори между И. Г., Я. Г. и К. Г., не са провеждани. Същите са се видели за първи път в деня на изповядване на сделката, на която присъствал и свидетеля.

Свидетелските показания на К.Ц., служител на верига „Българска кухня” в периода от месец януари до месец юни 2022г., помещаваща се в трет обект, намиращ се в ипотекирания имот, установяват, че при всяко посещение, Д. Т. е бил гонен, псуван и обиждан от И. и С.. Г-н Т. настоявал да върне сумата от 10 000 лв., които получил в заем, за да получи обратно имота си и да изпълни обещанието, дадено на прародителите му. И. и С. заявявали, че нещата са се променили и те са решили „на своя глава”, умозаключение, направено от свидетеля, да погасят задълженията към банката. Противопоставял се на плащанията на вноски, извършвано от И. и С.. Бащата и неговия син не са плащали наем за ползването от тях помещение в имота. Уговорката им била да ползват помещението без да плащат и, когато заетата сума от 10 000 лв. бъде върната, ще водят нови преговори.

За опровергаване твърденията за заемно отношение, са ангажирани гласни доказателства, чрез разпита на водения от ответника свидетел С. Стоилов, доведен баща на И. Г..

От показанията му се установява, че при среща между него и Д. Т., организирана от В., свидетелят бил запознат с трудностите на г-н Т. в обслужване на кредита. Преди да се запознае с Д., В. отправил предложение към свидетеля да посетят имот в кв. „Виница” с цел откриване на магазин.

Г-н Стоилов нямал парични средства, но споделил със сина си И., който се уговорил с Д. да придобие собствеността върху имота, като заплати освен забавените вноски и остатъка от дълга след обявяване на предсрочната изискуемост. Повечето разговори с Д. са

водени от свидетеля.

Ответникът изтеглил кредит и с получената сума от 10 000 лв. погасил забавените осем или девет вноски. Когато кредитът станал предсрочно изискуем и на Д. бил предоставен срок от банката, И. платил 53 000 евро, осигурени със заемни средства. Уговорка за връщане на парите не е имало. Уговорката е била да работят заедно.

И. искал да купи имота и с цел придобиване на собствеността върху него синът му продължил да плаща вноските, а накрая платил целия дълг от около 53 000 евро.

Разговори между страните по сделката, явяващи се и страни по делото не са водени.

По иска за нищожност, на осн. чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД поради противоречие със забраната по чл. 152 ЗЗД

Съдебната практика приема неизменно, че сделка сключена при условията на чл. 152 ЗЗД – уговорено е предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, или е уговорен начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона, е нищожна поради противоречие със закона и не поражда правни последици, тъй като подобно съглашение цели да се удовлетвори вземане, възникнало от друго правоотношение между страните, но по начин, различен от установения в закона.

Забраната на чл. 152 ЗЗД се отнася само до съглашения, които се сключват преди или едновременно със сделката, от която възниква главното вземане. В случаите, когато съглашението за продажба се постигна след главното вземане, прехвърлителната сделка не е в нарушение на общата забрана за обезпечаване на задължение в отклонение от предвидените в закона начини, защото длъжникът е освободен от принудата да се съгласи с волята на кредитора, подобно съглашение представлява уговорка за даване вместо изпълнение.

Когато се твърди, че сделката за прехвърляне на собственост върху недвижим имот е извършена в обезпечение на паричен дълг, ищецът следва да установи твърдяното главно правоотношение и обезпечаването му с прехвърления имот, извод за които факти, следва да бъде изведен от съвкупната преценка на ангажираните доказателства.

Спорните по делото въпроси са сключен ли е договор за заем между страните по споразумението от 01.09.2021г., чието изпълнение да е обезпечено с прехвърлянето на собствеността върху имота, както и дали уговорената цена в атакуваната сделка, е привидна досежно размера и начина на плащането ѝ.

Преди да отговори на тези въпроси, съдът следва да даде отговор и на въпроса какъв е предметът на атакуваната сделка.

Ищецът е уточнил в първото по делото съдебно заседание, че наред с дворното място е прехвърлена собствеността и върху два преместваеми обекта – фургони с договора за покупко – продажба от 08.09.2021г., който факт се признава от ответника И. Г., с оглед изявлението му в същото съдебно заседание.

Безспорно е, че към деня на сключване на атакуваната сделка, в дворното място, са били поставени два преместваеми обекта - фургони, единият от които ползван за магазин, а другият за склад.

След придобиването на собствеността, купувачът И. Г. е разрешил в дворното място да бъде поставен още един обект за бързо хранене „Българска кухня.”

Фактът, че обектите са преместваеми се установява и от изявлението на експерта по допуснатата СОЕ, чието заключение не е оспорено от страните и се кредитира в цялост.

Видно от разрешение за поставяне № Ч – 49/12.06.2015г. е разрешено на търговско дружество „ЗЕФИРА 2014” ЕООД, на осн. чл. 55 НРППО по чл. 56 ЗУТ вр. § 5, т. 80 ДР на ЗУТ за срок от 5 години, считано от датата на разрешението, да постави преместваем обект

за търговия, представляващ павилион до 15 кв.м. в имот, находящ се в гр. Варна, ул. "Цар Борис III", ПИ № 2575.1793, а по предходен план имот № 1079.

Върху скица, придружаваща разрешението, е записано „5 броя \* 15 м.“ с положен подпис на Главния архитект на Община Варна и печат.

Не е спорно, че от момента на издаване на разрешението, преместваемите обекти, са използвани за търговска дейност, вкл. и към настоящия момент.

Легалната дефиниция на „преместваем обект“ е дадена в § 5, т. 80 ДР на ЗУТ. Според посочената разпоредба "преместваем обект" е този, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемият обект може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сплюбяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от преместваемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

Изхождайки от посочената дефиниция, отсъствието на спор между страните относно характеристиките им, както и изявлението на експерта по СОЕ, съдът приема, че двата преместваеми обекта са движими вещи, които не са трайно прикрепени и не следват собствеността върху земята. Тези вещи могат да бъдат отделени от повърхността и преместени без да губят своята индивидуализация и възможността да бъдат ползвани на друго място със същото или с подобно предназначение, поради което собствеността върху тях, не е придобита от ищците с възмездната сделка от 19.12.2019г. и съответно правото на собственост не е прехвърлено и на ответника с атакуваната сделка.

Договорът за заем е сключен, когато заемотателят предаде в собственост на заемателя пари или други заместими вещи, а заемотателят се задължи да върне заетата сума или вещи от същия вид, количество и качество. Договорът е реален, защото единият елемент от фактическия му състав е предаване в собственост, а другият елемент – съгласие за връщане. Ако първият елемент отсъства налице е обещание за заем, а ако липсва вторият, няма договор и даденото е без основание.

Съвкупният анализ на събраните доказателства не обосновава позитивен извод за възникнало заемно отношение между Я. Г. и Д. Т. от една страна като заемополучатели и И. Г. като заемотател, поради отсъствие на един от елементите от фактическия му състав.

С плащането на падежиралите и забавени осем броя вноски по договор за банков инвестиционен кредит, по който длъжник е Д. Т., сумата от 10 000 лв., следва да се счита предадена. Осъщественият на 01.09.2021г. преди съставянето на документа факт, е доказан от съставеното писмено споразумение от 01.09.2021г., чиято формална доказателствена сила на документа не е оспорена и, която задължава съда да приеме, че изявленията на страните принадлежат на лицата, които са го подписали, както и от заключението на ССЧЕ. Тези доказателства опровергават показанията на Д. Т. и В.В. относно факта на получаване на сумата от 10 000 лв. от С. Стоилов. Те могат да установят единствено обещание за заем, но не и сключване на договор.

Твърдението за постигнато съгласие за връщане на сумата от 10 000 лв. остава недоказано по делото, поради което този факт, съдът приема за неосъществен. Показанията на нито един свидетел по делото не установява постигнато съгласие за връщане на сумата на И. Г.. И показанията на Д. Т., и тези В.В. свидетелстват за уговорка за връщането ѝ, но не

постигната с лицето, което я е предало, а със С. Стоилов.

От показанията на К.Ц. също не се установява постигната уговорка за връщане на сумата, тъй като изявленията й пред съда, почиват на умозаклучения, които свидетелят е направил въз основа на състояли се пред него разговори без същият да е бил запознат с взаимоотношенията между страните, предхождащи момента, в който тя е полагала труд в преместваем обект в имота, считано от месец февруари 2022г.

Плащането на целия размер на дълга по договора за банков инвестиционен кредит от И. Г. със собствени и привлечени средства опровергава твърденията за заем и установява симулативност на сключения на 08.09.2021г. договор за покупко-продажба, в частта му относно посочения в него размер на покупната цена от 9 800 лв., прикриващ действителното съгласие между страните за продажба срещу цена в размер на 107 836, 90 лв., от която 10 000 лв. е платена на 01.09.2021г., а остатъкът от 50 023, 21 евро, чиято равностойност в лева е 97 836, 90 лв., който е равен на сбора от всички вземания по договора за инвестиционен банков кредит, е погасен в периода от 06.10.2021г. до 22.02.2022г.

Съдът не кредитора показанията на Д. Т., в частта, с която същият свидетелства, че плащането на остатъка от дълга е извършено самоволно от И. Г., без никаква причина и „на своя глава.” С погасяване на остатъка от задълженията по договора за кредит, купувачът И. Г. изпълнява задължението си да плати изцяло продажната цена на имота, произтичащо от договора за покупко – продажба, избягвайки принудително изпълнение върху ипотекирания имота.

Чия собственост са били парите, които са послужили за погасяване на остатъка от дълга, е ирелевантно, защото плащането на цената, не е елемент от фактическия състав на договора за покупко – продажба, а съставлява изпълнение на основно задължение на купувача.

Обстоятелството, че наредител на парични средства по четири от вноските по договора за кредит, е С. Стоилов, не променя формирания извод на съда. Твърденията за плащане със средства на ищците и техния внук на четири вноски с падеж след месец септември 2021г. остават недоказани. Те се заявяват едва в първото съдебно заседание, преди провеждане на което страните вече са разполагали със заключението на ССЧЕ, установяващо факти, релевантни за делото. Недоказани са и изявленията на Д. Т., че е предал на С. Стоилов парична сума за погасяване на вноската за месец октомври 2021г.

Предвид изложеното, договорът за покупко – продажба, оформен с НА № 195, том II, рег. № 2449, дело № 389/2021г., не е нищожен на соченото основание, поради което предявеният иск с правно осн. чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Предвид събдяване на условието, под което е предявен, съдът следва да се произнесе по евентуалния иск чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за прогласяване нищожността на същата сделка поради нарушаване на добрите нрави поради нееквивалентност на престациите.

При действителна продажна цена на недвижимия имот в размер на 107 836, 90 лв. и пазарната стойност, съгласно заключението на СОЕ към датата на сключване на възмездната сделка, възлизаща на 110 500 лв., не е налице нееквивалентност на престациите, поради което евентуално съединеният иск, се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора, с право на разноски разполага ответната страна И. Г., чиито размер, според представения списък и доказателствата за извършването им, възлиза на 3 910 лв., на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК.

Ищците следва да бъдат осъдени да заплатят по сметка на Окръжен съд – Варна сумата от 70 лв., представляваща допълнително определен депозит за изготвяне на допълнително заключение към СОЕ, поради неизпълнение на задължението в указания срок, изтекъл на 19.05.2023г., на осн. чл. 77 ГПК.



## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от Я. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и К. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: с. Айдемир, ул. "Затона" № 17, община Силистра, област Силистра срещу И. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ж.к. "Владислав Варненчик" бл. 306, вх. 8, ет. 9, ап. 131, искове за прогласяване нищожността на договор за покупко – продажба от 08.09.2021г., обективиран в НА № 195, том II, рег. № 2449, дело № 389/2021г., с който Я. Г. и К. Г. са продали на И. Г. ПИ с идентификатор № 10135.2575.1793 по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. Варна, ул. "Цар Борис III" № 1 с площ от 608 кв.м. по кадастрална скица, а по предходен документ за собственост с площ от 600 кв.м., при съсед: ПИ №№ 10135.2575.1789., 10135.2575.945, 10135.2575.1372, 10135.2575.1826 за сумата от 9 800 лв., поради противоречие със забраната по чл. 152 ЗЗД, на осн. чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД.

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от Я. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и К. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: с. Айдемир, ул. "Затона" № 17, община Силистра, област Силистра срещу И. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ж.к. "Владислав Варненчик" бл. 306, вх. 8, ет. 9, ап. 131, искове за прогласяване нищожността на договор за покупко – продажба от 08.09.2021г., обективиран в НА № 195, том II, рег. № 2449, дело № 389/2021г., с който Я. Г. и К. Г. са продали на И. Г. ПИ с идентификатор № 10135.2575.1793 по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. Варна, ул. "Цар Борис III" № 1 с площ от 608 кв.м. по кадастрална скица, а по предходен документ за собственост с площ от 600 кв.м., при съсед: ПИ №№ 10135.2575.1789., 10135.2575.945, 10135.2575.1372, 10135.2575.1826 за сумата от 9 800 лв., поради нарушаване на добрите нрави поради нееквивалентност на престациите, на осн. чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД.

**ОСЪЖДА** Я. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и К. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: с. Айдемир, ул. "Затона" № 17, община Силистра, област Силистра **ДА ЗАПЛАТЯТ** на И. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ж.к. "Владислав Варненчик" бл. 306, вх. 8, ет. 9, ап. 131 сумата от **3 910 лв. /три хиляди деветстотин и десет лева/**, представляваща сторени по делото съдебно – деловодни разноси, на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК.

**ОСЪЖДА** Я. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и К. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: с. Айдемир, ул. "Затона" № 17, община Силистра, област Силистра **ДА ЗАПЛАТЯТ** по сметка на Окръжен съд – Варна сумата от **70 лв. /седемдесет лева/**, представляваща допълнително определен депозит за изготвяне на допълнително заключение към съдебно – оценителната експертиза, на осн. чл. 77 ГПК

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Апелативен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването на препис от акта на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: \_\_\_\_\_