

РЕШЕНИЕ

№ 81

гр. гр. Хасково, 09.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ХАСКОВО, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и четвърти януари през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: Христина З. Жисова

при участието на секретаря Ваня З. Кирева
като разглежда докладваното от Христина З. Жисова Гражданско дело №
20235640101031 по описа за 2023 година

Предявен е при условията на активно и пасивно субективно съединение иск с правно основание чл.26, ал.1, пр. 1, вр. ал.2, пр. 5, вр. чл.152 ЗЗД от Я. Г. К., ЕГН ***** и М. П. И., ЕГН *****, двамата с адрес: *****, адв. А. П. от АК – Хасково против Н. Т. М., ЕГН ***** и И. Н. М., ЕГН *****, двамата с адрес: *****.

Твърди се в исковата молба, че на 06.02.2004 г. първият ищец сключил с ответника договор за паричен заем за сумата от 3870 щатски долара със задължение да върне същата на заемотателя-ответник в срок до 06.12.2004 г. Заемът първият ответник отстъпил срещу прехвърлянето от страна на ищите на притежавания от тях недвижим жилищен имот, находящ се на ул.*****, представляващ първи жилищен етаж, съставляващ самостоятелно жилище, от триетажна жилищна сграда, построена въз основа на отстъпено право на строеж върху държавен УПИ III- 3486 в кв.452 по плана на гр.Хасково, утвърден със Заповед № 377/1986 г., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж. Това прехвърляне било обективизирано в нотариален акт № 91, том 1, рег. № 500, дело 74/2004г. по описа на Нотариус с рег. № **** Х. К. като сделка - покупко-продажба за сумата, представляваща данъчна оценка на имота към онзи момент, а именно 10 942,72 лв. В нотариалния акт било отразено, че купувачът- първият ответник им заплатил тази сума в брой преди подписване на нотариалния акт. В действителност обаче тази сделка била привидна. Никой от тях нямал намерение да продава имота, страните не си разменили помежду си престации, нито било предавано владението на имота от продавачите на купувача. Не била заплатена цената от купувача на продавачите. Сделката представлявала съглашение, постигнато по искане на кредитора-ответник, с което предварително бил уговорен начин за удовлетворението му, ако първият ищец не изпълни задължението си да върне заема.

Изложено е по-нататък, че заемът първият ищец изплатил в уговорения срок, но ответникът отказал да му предаде съответен документ за плащането. Той многократно

настоявал, каквато била и предварителната им уговорка, щом го изплати, да му върне обратно чрез формална сделка собствеността върху имота, но ответникът отказвал да стори това. По-късно поискал да му бъде заплатена допълнителна сума от 30 000 лв. като ищецът приел да стори и това, но ответникът отново отказал да прехвърли обратно собствеността върху имота. Така, от момента на сключване на сделката с нотариален акт № 91/2004 г. ищите нито за момент не били преустановили фактическата си власт върху описания недвижим имот. През този период от време ответниците не били предявявали претенции към ищите да им отстъпят собствеността и владението върху имота и последните го владеели със съзнанието, че е техен.

През пролетта на 2023 г. ищите узнали от действия на ЧСИ с рег. № **** С. П., че имотът бил възбранен за задължения на ответника към трети лица по изп.д. № 933/2021 г. и предстои изнасянето му на публична продажба.

Поддържа се от ищите в исковата молба, че всъщност сделката, сключена с посочения нотариален акт била нищожна по силата на чл. 26 ал.1, пр. 1 от ЗЗД като противоречаща на закона- чл. 152 от ЗЗД и по чл.26, ал.2, пр.последно от ЗЗД като привидна такава. Недействителността ѝ произтичала от разпоредба на закон и затова тя не била годна да породи транслативния си ефект относно правото на собственост. Това, че ЧСИ бил насочил принудително изпълнение върху вещ, в случая недвижим имот, който бил собствен на ищите, а не на длъжника, определял и правният им интерес от предявяване на иска.

По тези съображения се иска от съда да прогласи нищожността на сделката, сключена с нот.акт № 91/2004г. по описа на Нотариус с рег. № **** Х. К. и да бъдат присъдени направените по делото разноски.

В съдебно заседание, ищецът Я. Г. К. лично и чрез пълномощници – адв. А. П. и адв. М. Р. поддържат иска и излагат допълнителни доводи за неговата основателност.

В едномесечния срок по чл. 131, ал. 1 ГПК не е депозиран писмен отговор на исковата молба от ответниците. В съдебно заседание те се явяват лично и с процесуален представител в лицето на адв. В. П. от АК – Хасково. Оспорват иска като считат, че е погасен по давност.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в съвкупност, както и доводите на страните, съобразно изискванията на чл. 235, ал. 2, вр. чл. 12 ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

На 06.02.2004 г. първият ответник – Н. Т. М. и ищецът – Я. Г. К., са сключили помежду си писмен договор за заем, по силата на който първият ответник дал в заем на първия ищец сумата в размер на 3870 долара. В т.3 от подписаното между страните съглашение е уговорена месечна лихва в размер на 233 долара. Страните по договора са уговорили и срок, до който ще стане окончателното плащане на заетата сума, а именно - 06.12.2004 г. с възможност и за по-ранно погасяване от страна на заемателя. Договорът за заем е подписан от страните като е посочено, че свидетели са Е. Г. и М. К., но върху договора липсват техни подписи.

С Нотариален акт /НА/ за покупко-продажба на недвижим имот № **** от 09.02.2004 г. на Х. К. – нотариус № **** по регистъра на НК на Република България, вписан в Служба по вписванията – Хасково с акт № ***** г. двамата ищци продават на първия ответник, следния свой собствен наследствен недвижим имот, а именно: първи жилищен етаж, представляващ самостоятелно жилище от триетажна жилищна сграда, построена въз основа на отстъпено право на строеж в държавен УПИ III-3486 в кв.452 по плана на гр.Хасково, одобрен със заповед № 377/1986 г., при граници за имота: УПИ IV-3485, УПИ V-3487 и УПИ XVII-3499, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, за сумата от 10 942,70 лева. Посочено е в нотариалния акт, че сумата купувачът е изплатил на продавачите напълно и в брой преди подписването

на договора.

Липсва спор по делото, че към датата на сключване на сделката по покупко-продажбата на недвижимия имот, извършена с посочения НА, купувачът Н. Т. М. се е намирал в брак с втория ответник – И. Н. М., считано от 23.04.1967 г.

Видно от представената по делото схема № 15-584942-31.05.2023 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.1.5. на СГКК – гр.Хасково, съгласно влязлата в сила кадастрална карта на гр.Хасково понастоящем поземленият имот е с идентификатор *****, а сградата - с идентификатор ***** както и че административният адрес е *****.

Според удостоверение, издадено от ЧСИ С. П. с район на действие – Окръжен съд Хасково, по изпълнително дело № 933/2021 г. по описа на ЧСИ с рег. № **** за 2021 г., по описа на кантората на ЧСИ С. П. е образувано изп. дело № 2021****0400933 на 17.09.2021 г. на основание изпълнителен лист от 26.08.2021 г. по гр. дело № 569/2018 г. на ОС – Хасково със страни Добриня Генова И. – вискател и Н. Т. М. – длъжник, което към момента е висящо. Видно от писмо от 13.10.2021 г. от ЧСИ с рег. № **** С. П., за обезпечение на вземанията по това изп. производство е наложена възбрана включително и върху ½ ид. част от самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** с адрес на имота: *****.

За установяване на обстоятелствата по делото бяха допуснати и събрани и гласни доказателства по искане на ищците.

От показанията на свид. Е. Г. М. – тяхна роднина, се установява, че процесният имот е бил прехвърлен на първия ответник като обезпечение по договора за заем за сумата от 5000 лева като тя лично е свързала ищеца Я. К. с ответника Н. Т. М. и е присъствала на предаването ѝ. Преди предаването на заемната сума, ответникът Н. Т. М. харесал и одобрил имота. Свидетелката е категорична, че заемът е върнат в рамките на една година, вкл. и уговорените лихви, но М., въпреки многократните настоявания на Я. К. така и не прехвърлял обратно собствеността. Посочено е още, че двамата ищци – майка и син, не са напускали никога имота и към настоящия момент живеят там. Последното обстоятелство се потвърждава и от показанията на свид. П. Г. П.. Според свид. Е. Г. М., в договора е било описано, че кредитът е бил обезпечен със залог, както и че тя се е подписала на него.

Свид. Г. Я. Г.. – син на ищеца Я. К. и внук на ищцата М. И., в своите показания сочи, че баща му взел заем от ответника Н. М. през месец февруари 2004 г. поради здравословни проблеми на неговата майка. Всеки месец, в това число и той лично плащал и лихва за това в размер на 233 долара, както на ответника М., така и на неговата съпруга. Заемната сума била в размер на 5000 лева, около 3600-3700 долара. Заемът бил изплатен през месец ноември 2011 г., но не бил съставен документ за това. Същият бил обезпечен с прехвърляне на етаж от къщата им. Въпреки погасяване на задължението, ответникът отказал да прехвърли обратно собствеността. Последни опити били правени за това през 2021 г., а през 2023 г., когато семейството разбрало от ЧСИ, че имотът е възбранен, иницирали образуване на производството. И свид. Г. Я. Г. потвърждава това, че баща му и баба ми никога не са напускали жилището, заплащали са битовите си сметки, които били на тяхно име, както и данъци.

Съдът счита, че следва да се кредитират показанията на допуснатите свидетели, като тези на свид. Е. Г. М. и Г. Я. Г., естествено с оглед правилото на чл.172 ГПК, тъй като са последователни и логични, резултат са на непосредствени и лични възприятия и съответстват както помежду си, така и на събраните писмени доказателства по делото.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Предявеният при условията на активно и пасивно субективно съединение иск с

правна квалификация чл.26, ал.1, пр. 1, вр. ал.2, пр. 5, вр. чл.152 ЗЗД, съдът намира за допустим, като се поддържат от ищите две основания за нищожност на сделката, обективирана в НА № **** от 09.02.2004 г., а именно чл. 26 ал.1, пр. 1 ЗЗД поради противоречие на закона- чл. 152 ЗЗД и чл.26, ал.2, пр.5 ЗЗД – привидност.

Тук е мястото да се посочи, както е прието в постановеното по реда на чл.290 ГПК Решение № 2 от 22.04.2020 г. на ВКС по гр. д. № 1153/2019 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията В. И. и много други, задължителни и за настоящия съдебен състав, че когато са предявени иски за недействителност на прехвърлителната сделка, начинът на съединяването на исовете не зависи от волята на ищеца. Каквато и поредност и каквото и съотношение да е посочил ищецът, всички иски са предявени в условията на евентуалност, тъй като никоя сделка не може да бъде нищожна на повече от едно основание, нито е възможно едновременно тя да е нищожна и да подлежи на унищожение, и наред с това да съществува някаква форма на относителна или висяща недействителност. Във всички случаи съдът е длъжен да разгледа първо основанията на нищожност, подредени според тежестта на порока: от най-тежкия – противоречие на закона или заобикалянето му, през по – леките – липса на основание, липса на съгласие, привидност, невъзможен предмет, противоречие на морала или липса на форма. Когато съдът прогласи нищожността на сделката на едно от сочените от ищеца основания, разгледани в поредност според тежестта на порока, отпада вътрешнопроцесуалното условие под което са предявени останалите евентуално съединени иски, основаващи се на по-леки пороци. Съдът не може да се произнася в решението си по тези иски, тъй като условието, под което те са предявени не се е сбъднало, а постановеното решение по тези иски подлежи на обезсилване като недопустимо.

В този смисъл и разгледан по същество, искът по чл.26, ал.1, пр. 1, вр. чл.152 ЗЗД се явява изцяло основателен, като съображенията за това са следните:

На първо място и с оглед ответните възражения следва да се посочи, че установителните иски, включително и тези за нищожност на сделки, не се погасяват по давност (стр.697, Гражданско право на РБългария, Витали Таджер).

В случая липсва спор по делото, а и се установява както от представения писмен договор за заем от 06.02.2004 г., неоспорен от страна на ответниците, така и от събраните гласни доказателства (показанията на свид. Е. Г. М. и Г. Я. Г.), че между ищеца Я. Г. К. и ответника Н. Т. М., са възникнали облигационни отношения по силата на сключения и описан по горе договор за паричен заем от 06.02.2004 г. За обезпечение на задълженията по този договор е съставен и Нотариалния акт за покупко-продажба на недвижим имот № **** от 09.02.2004 г. на Х. К. – нотариус № **** по регистъра на НК на Република България, по силата на който двамата ищци – майка и син, като собственици на жилището, находящо се в *****, са прехвърлили собствеността на недвижимия имот на първия ответник по време на брака му с неговата съпруга – втората ответница. Съвкупната преценка на кредитираните гласни доказателства, ведно със сключените договори, съобразено и с времето, когато е станало това – в рамките на три дни, обстоятелството, че прехвърлителите никога не са напускали имота и са продължили да го ползват, липсата на оспорване от страна на ответниците на това обстоятелство налагат изводът, че нито ищите са имали воля да прехвърлят собствеността на имота си в полза на ответника Н. Т. М., нито последният и съпругата му – втората ответница са имали волята да получат собствеността на имота срещу посочената в нотариалния акт цена. Действителната воля на ищите и на ответниците е била, чрез прехвърлянето на собствеността върху процесния имот, да се обезпечи връщането на получената от ищеца Я. Г. К. сума по сключения със заемодателя Н. Т. М. договор за заем, ведно с уговорените лихви по него, като в случая е ирелевантно обстоятелството, дали длъжникът по договора за заем е изпълнил задълженията си по него и кога е станало това, както и какъв е бил конкретният му размер.

Този уговорен начин за удовлетворяване на заемот на Н. Т. М. обаче е забранен от закона. Законосъобразните способи за обезпечение вземането на кредитор се свеждат до учредяване на залог или ипотека – чл.149 ЗЗД – чл.179 ЗЗД. Посочените разпоредби на закона са императивни, а съгласно нормата на чл.152 ЗЗД недействително е 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 предварителен начин за удовлетворяване на кредитора, различен от този, който е предвиден в закон. Последователна и безпротиворечива е практиката на ВКС по приложението на чл.152 ЗЗД. Прието е, че когато с договор за продажба е прикрито съглашение (договор за заем) за удовлетворяване на кредитора по вземането, по начин, различен от закона, извършената продажба се явява нищожна на основание чл.26, ал.1 ЗЗД поради противоречие със закона.

С оглед тези разяснения на разпоредбата на чл.152 ЗЗД и практиката на ВКС по приложението ѝ, в случая се налага изводът, че със сключения договор за покупко–продажба на собствения на ищците имот, обективиран в НА № **** от 09.02.2004 г., е уговорен недопустим начин за удовлетворяване на кредитора чрез придобиване на недвижимия имот. Този договор е сключен в нарушение на императивната разпоредба на чл.152 ЗЗД, поради което се явява нищожен на основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД. Нищожните сделки не поражда правно действие, поради което обсъжданият договор за продажбата на процесния недвижим имот, не е произвел присъщото му вещно – прехвърлително действие и двамата ответници - съпрузите М.и, не са станали собственици на имота.

Във връзка с допуснатите гласни доказателства и само за пълнота на изложението съдът намира за необходимо да посочи, че съдебната практика приема, че в този случай се касае за своеобразна фидуциарна сделка, която е структурно близка до симулативната. Страните не желаят бъдещо прехвърляне на вещта, а преследват друга цел-заобикаляне на забраната за предварително уговаряне на начин на удовлетворение различен от предвидения в закона. Този порок на сделката води до нейната нищожност поради противоречие със забраната по чл. 152 ЗЗД. За установяване на тази недействителност не важи ограничението по чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК и свидетелските показания са допустими. Също така се приема, че такава явна сделка, прикриваща действителните отношения между страните е симулативна и поради това нищожна. Когато симулативната сделка прикрива друго съглашение, то урежда отношенията между страните, ако са налице изискванията за неговата действителност. Ако прикритото съглашение е нищожно на друго основание, страните не могат да бъдат обвързани и от него. В отношенията между страните съществуват ограничения при доказването на привидността и съдържанието на прикритата сделка. Тези ограничения обаче са неприложими, когато явната и скритата сделка са извършени, за да бъде заобиколен законът (при заобикалянето на закона няма ограничения на доказателствените средства). Затова са допустими свидетелски показания за доказване, че явната прехвърлителна сделка прикрива предварително съглашение за удовлетворяване на кредиторското вземане по различен начин от този, който е предвиден в закона. В случая не се претендират последици от договора за заем, поради което ограниченията за доказването му със свидетелски показания по чл. 163, ал. 1, т. 3 ГПК не важат. Доказването на заемния договор е с оглед разкриването на характера на съглашението да се обезпечи връщането на получен заем, като се заобиколи разпоредбата на чл. 152 ЗЗД, поради което за установяването, че сделката е сключена в нарушение на чл. 26, ал. 1 ГПК са допустими всички доказателства по делото. В този случай договорът за заем се установява като част от цялата верига съглашения между страните. Заемното правоотношение изисква не само постигането на съгласие между страните по него за предоставяне на сумата, но и реалното предаване на сумата, което в случая се установява от показанията на свид. Е. Г. М. и на свид. Г. Я. Г.. С оглед на изложеното, съдът намира за доказано наличието на заемно правоотношение между ищеца Я. Г. К. и ответника Н. Т. М. . За да получи сумата първият от тях е следвало да предостави

поисканото от втория, като се съгласи с поставеното от него условие, а именно да прехвърли правото на собственост върху жилището до възстановяване на сумата. Отказът от изпълнение на тези условия би бил равнозначен на несклучване на договора за заем. С оглед на това и както бе посочено по-горе, съдът намира за несъмнено установено, че договорът за покупко-продажба е сключен като обезпечение на сключения между Н. Т. М. и Я. Г. К. договор за заем, поради което е налице хипотезата на чл. 152 ЗЗД.

Предвид изложеното съдът счита, че предявеният иск по чл.26, ал.1, пр. 1, вр. чл.152 ЗЗД е основателен и доказан, поради което следва да бъде уважен като съдът не дължи произнасяне по предявения при условията на евентуалност иск по чл.26, ал.2, пр.5 ЗЗД, съобразно изложеното по-горе.

При този изход на спора и на основание чл. 78 ал.1 ГПК, в полза на ищците ще следва да се присъдят направените по делото разноси в общ размер на 2477,55 лева, представляващи заплатена държавна такса от 477,55 лева, и адвокатско възнаграждение за един адвокат от 2000,00 лева, съгласно приложените доказателствата за реалното им извършване.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА, по предявения от Я. Г. К., ЕГН ***** и М. П. И., ЕГН *****, двамата с адрес: *****, адв. А. П. от АК – Хасково против Н. Т. М., ЕГН ***** и И. Н. М., ЕГН *****, двамата с адрес: *****, иск с правно основание чл.26, ал.1, пр. 1, вр. чл.152 ЗЗД, **НИЩОЖНОСТТА** на сключения между Я. Г. К. и М. П. И., в качеството им на продавачи и Н. Т. М., в качеството му на купувач, договор за продажба на първи жилищен етаж, представляващ самостоятелно жилище от триетажна жилищна сграда, с административен адрес: ***** (сега сграда с идентификатор ***** находяща се в имот с идентификатор ***** по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Хасково, одобрени със заповед № РД-18-63/05.10.2006 г. на Изпълнителния директор на АК), оформен с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **** от 09.02.2004 г. на Х. К. – нотариус № **** по регистъра на НК на Република България, вписан в Служба по вписванията – Хасково с акт № ***** г.

ОСЪЖДА Н. Т. М., ЕГН ***** и И. Н. М., ЕГН *****, двамата с адрес: *****, да заплатят на Я. Г. К., ЕГН ***** и М. П. И., ЕГН *****, двамата с адрес: гр.*****, сумата от 2477,55 лева, представляваща направени по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Хасково в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Хасково: /п/ не се чете.

Вярно с оригинала!

Секретар: К. Х.