

РЕШЕНИЕ

№ 55

гр. Пловдив, 03.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ПЛОВДИВ, 3-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Вера Ив. Иванова

Членове: Катя Ст. Пенчева
Тодор Илк. Хаджиев

при участието на секретаря Мила Д. Тошева
като разгледа докладваното от Тодор Илк. Хаджиев Въззивно гражданско дело № 20235000500077 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на Ц. А. Б. против Решение № 1440/ 18.11.2022 г. по гр. д. № 1492/ 2021 г. на ОС – Пловдив, с което е уважен предявеният от Д. С. Х. иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД по отношение на следния недвижим имот: апартамент № 27, находящ се на 10 - ти етаж от секция „А“, с площ от 102. 37 кв. м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор по КККР на гр. П., одобрени със Заповед №РД-18-48/ 03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. П., район „С.“, бул. М.“ № 25, секция А, ет. 10, ап. 27, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 102. 37 кв. м., ведно с 3. 393 % от общите части на сградата, ведно с 3. 204 % ид. ч. от поземлен имот с идентификатор, предмет на предварителен договор за покупко – продажба от 30.12.2019 г.

В жалбата се правят оплаквания за необоснованост и незаконосъобразност на обжалваното решение, като се излагат доводи за

основателност на релевираните възражения за унищожаемост на предварителния договор поради грешка и измама, както и за неизпълнение на договора от страна на купувача поради неплащане на покупната цена от 94 000 евро. Прави се искане да се отмени решението, вместо което се постанови ново, с което да се отхвърли предявеният иск.

Въззиваемият Д. С. Х. чрез пълномощника си оспорва жалбата.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в съвкупност във връзка с доводите на страните, констатира следното от фактическа и правна страна:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК, от надлежна страна и против акт, подлежащ на въззивно обжалване, поради което е допустима.

Д. С. Х. е предявил против Ц. А. Б. иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД по отношение на следния недвижим имот: апартамент № 27, находящ се на 10 - ти етаж от секция „А“, с площ от 102. 37 кв. м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор по КKKP на гр. П., одобрени със Заповед №РД-18-48/ 03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. П., район „С.“, бул. М.“ № 25, секция А, ет. 10, ап. 27, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 102. 37 кв. м., ведно с 3. 393 % от общите части на сградата, ведно с 3. 204 % ид. ч. от поземлен имот с идентификатор

С Предварителен договор за покупко - продажба от 30.12.2019 г. Ц. А. Б. се е задължила да продаде на Д. С. Х. процесния имот до 30.12.2021 г. за сумата от 94 000 евро, която съгласно чл. 3 от договора е получила в брой при подписването му.

Видно от НА № г. на Нотариус №ответницата Ц. А. Б. е собственик на имота, който е закупила от „Т. л.“ ООД.

С нотариално заверено Пълномощно № 716/ 20.02.2020 г. Ц. А. Б. е упълномощила Д. С. Х. да я представлява пред нотариус по негов избор, като се разпорежи от нейно име и за нейна сметка, като продаде, включително сам на себе си, процесния имот, при цени и условия по негова преценка.

От показанията на св. А.Б. се установява, че дъщеря му Ц. Б. и ищецът живели на семейни начала от 2013 г. до месец април на 2021 г., като от

връзката си имат родено през 2014 година дете. През 2020 г. закупили апартамент, за който дъщеря му споделила, че с ищеца имат намерение да продадат имота, за което била подписала някакви документи и пълномощно. Поради пандемията от COVID-19 не предприели действия за продажба на апартамента, а впоследствие дъщеря му се разболяла.

Свидетелката Е. Б. сочи, че в края на 2019 г. Ц. и Д. придобили жилище, което впоследствие решили да продадат и с част от парите от продажбата да погасят задълженията на ищеца. Ответницата ѝ споделила, че на 30.12.2019 г. преди да тръгнат за почивка ищецът ѝ дал да подпише някакъв документ по повод продажбата на имота, за да може той да се занимава с продажбата. След като се влошило здравословното ѝ състояние, ответницата оттеглила пълномощното, тъй като се притеснила, че ищецът ще продаде апартамента, а тя искала да обезпечи детето си. Тъй като ответникът имал задължения към различни кредитори, по тази причина нямал имущество, което да се води на негово име.

Св. Н.Ф. в момента се намира във връзка с ищеца. Твърди, че Д. Х. притежава апартамент, в който извършва ремонтни дейности. Имотът закупил от ответницата Ц. Б., която ѝ признала, че апартаментът е негов, но искала да му отмъсти, защото установил връзка с друга жена. Ищецът имал висок стандарт на живот, често пътува в чужбина във връзка с практикуваните от него спортове.

Св. И.Ц. знае, че ищецът притежава апартамент, който ремонтира, водил охотен начин на живот, ходил постоянно на екскурзии, подпомагал приятелите си с парични средства, има скъп автомобил и скоро платил за ремонта му около 15 000лв.

От приетата във въззивната инстанция Справка изх. № 1624/ 06.03.2023 г. на Камарата на частните съдебни изпълнители е видно, че срещу ищеца Д. С. Х. към настоящия момент са висящи 4 изпълнителни дела.

Според приетата като доказателство справка от ТД на НАП – П. към 09.03.2023 г. ищецът Д. С. Х. има публични задължения в размер на 20 738. 19 лв.

При тези данни по делото съдът достигна до следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Уважаването на

същия е обусловено от наличието на следните предпоставки: прехвърлителят да е собственик на имота, предварителният договор да е валиден (да не страда от пороци, водещи до нищожност или унищожаемост), да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор и ищецът да е изправна страна по договора.

В настоящия случай няма спор между страните, че прехвърлителката – ответницата Ц. А. Б. е собственик на процесния имот, предварителният договор отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД да бъде сключен в писмена форма, както и да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор – предмет, цена и време на плащане.

Ответницата оспорва предявения иск с възражения за унищожаемост на договора поради измама и грешка, както и с възражение за неизпълнен договор поради неплащане на цената.

В основата на измамата и грешката като основания за унищожаване на договорите стои наличието на неверни представи относно предмета, съдържанието или правните последици на сделката, под влияние на които страната е направила волеизявлението. Разликата между тях е в начина, по който са формирани неверните представи. При измамата заблуждението на страната е провокирано или поддържано умишлено от другата страна или от трето лице, докато при грешката заблудата не е следствие на оказано от насрещната страна или трето лице въздействие върху волята, а се дължи на обективни причини или поради проявена от страната небрежност.

В настоящия случай събраните по делото доказателства не дават основание да се приеме, че Ц. А. Б. в качеството си на продавач – обещател е имала неверни представи относно характера на документа, който е подписала. Като се има предвид, че е положила подпис върху всяка страница от договора, а на последната – в графата срещу „ПРОДАВАЧ“, най – логичният извод, който се налага е, че ответницата е била запозната с неговото съдържание, което опровергава твърденията ѝ, че е била подведена от ищеца досежно вида на представения ѝ за подпис документ. В тази връзка следва да се отчете, че прехвърлителката по професия е архитект, човек с достатъчно висока степен на интелект и житейски опит, поради което изглежда житейски неправдоподобно твърдението ѝ, че се е доверила на ищеца да подпише договора, без да се запознае с неговия характер и правни последици,

независимо от близките отношения и доверие между тях. Наред с това намерението ѝ да се разпорежи с процесния имот в полза на ищеца се извежда и от предоставеното му нотариално заверено пълномощно, с което го е овластила да продаде имота на когото намери за добре включително и на себе си, а така също и от представените по делото декларации по чл. 28, ал. 8 ЗННД, по чл. 42, ал. 2, т. 2 ЗМИП и чл. 264, ал. 1 ДОПК, които се съставят при прехвърляне и учредяване на вещни права върху недвижими имоти. От изложеното се налага извод, че при сключване на процесния договор ответницата е действала с ясното съзнание, че се задължава да продаде процесния имот на ищеца, поради което възраженията за унищожаемост на същия поради измама и грешка правилно са приети за неоснователни от първоинстанционния съд.

Следващият въпрос, който следва да се обсъди, е за плащането на уговорената покупна цена от купувача Д. С. Х.. В чл. 3 от договора е обективизирано изявлението на продавача Ц. А. Б., че при подписването му е получила уговорената покупна цена в размер на 94 000 евро. Цитираната клауза има характера на разписка и се ползва с материална доказателствена сила, тъй като удостоверява неизгоден за декларатора факт – плащането на цената. Твърдението на ответницата, че уговорената цена не ѝ е платена, по съществото си представлява опровергаване съдържанието на изходящ от страната частен документ, който не попада в приложното поле на [чл. 193 ГПК](#), и в този смисъл неправилно окръжният е отказал да изследва въпроса за плащане на цената, доверявайки се на неоспорената формална доказателствена сила на предварителния договор. В този случай доказателствената тежест за опровергаване верността на удостовереното с документа обстоятелство - плащането на цената, е на страната, която оспорва верността на направеното от нея удостоверително изявление, за което са допустими всички доказателствени средства, включително и гласни, но при ограниченията на [чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК](#) във връзка чл. 164, ал. 2 и чл. 165 ГПК. (Решение № 38 от 19.05.2017 г. на ВКС по гр. д. № 3438/2016 г., II г. о.).

В настоящия случай по делото се установи, че през 2013 г. страните са заживели на семейни начала, от която връзка през 2014 г. им се родило дете. Установи се също така, че срещу ищеца са образувани редица изпълнителни дела, които са били висящи към 2019 г., както и че независимо от това е имал висок стандарт на живот с оглед осъществяваните от него екскурзии в

чужбина, за да упражнява своите хобита. Ищецът е юрист – адвокат, поради което много добре съзнава, че при наличието на образувани срещу него изпълнителни дела, всеки имот, който придобие, може да стане обект на принудително изпълнение. При тези данни настоящата инстанция намира, че с оглед близките отношения между страните към онзи момент (декември 2019 г.) и състоянието на доверие между тях придобитият с НА №..... г. имот нарочно е записан на името на ответницата, за да се предпази от евентуално принудително изпълнение. Тъй като в отношенията между тях имотът се считал за притежание на ищеца, за да се обезпечи юридически това състояние, страните са сключили процесния предварителен договор, съпроводен впоследствие и с овластяването на ищеца да продаде имота включително и на себе си. Само по този начин може да се обясни защо едва 11 дни след придобиването му на 19.12.2019 г. ответницата е решила да го продаде и то точно на човека, с който живее на семейни начала. В подкрепа на горния извод са показанията на св. Н.Ф., че ответницата считала имота за собствен на ищеца, но поради установената през месец април 2021 г. връзка с друга жена, решила да му отмъсти, като откаже да му го прехвърли, за което говори и фактът на оттегленото през месец май същата година пълномощно. Изложеното опровергава изявлението на ответницата, че при подписване на предварителния договор е получила уговорената продажна цена от 94 000 евро. В подкрепа на този извод е и отразеният в договора начин на плащане - в брой, въпреки съществуващото нормативно изискване плащанията над 10 000 лв. да се извършват само по банков път (чл. 3, ал. 1, т. 1 от Закона за ограничаване на плащанията в брой), чиято цел е да създаде привидност на плащането. Дори и ищецът да е държал парите в брой, нищо не му е пречело да ги преведе на каса по банковата сметка на ответницата. Отделно от това липсват доказателства платената на ръка сума от 94 000 евро впоследствие да е постъпила по банкова сметка на ответницата, защото е неразумно и непрактично такава сума да се държи в домашни условия, когато липсва опасност за секвестрирането ѝ. Липсват и доказателства ответницата да е променила начина си на живот или да е закупила друг имуществен актив на висока стойност, което по някакъв начин да подсказва, че се е обогатила с посочената сума. Посочените обстоятелства, преценени в тяхната взаимовръзка и съобразно правилата на житейската логика, опровергават верността на удостовереното в договора обстоятелство за плащане на цената

от страна на ищеца Д. С. Х..

Предвид изложеното настоящата инстанция намира, че в случая не са налице изискуемите от закона предпоставките за уважаване на предявения иск, доколкото ищецът не е изпълнил задължението си да плати продажната цена при подписване на предварителния договор. В съдебната практика е налице спор относно приложението на чл. 362, ал. 1 ГПК: в хипотезата, когато купувачът не е изплатил уговорената цена, следва ли съдът да обяви предварителният договор за окончателен при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК, ако съдържа уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена, по повод на който е образувано тълк. д. № 4/ 2020 г. на ОСГТК на ВКС. Настоящата инстанция намира за правилно становището, според което разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК е приложима само при уговорена едновременност на престациите - на купувача за заплащане на цената и на продавача за прехвърляне на правото на собственост. Този извод се налага от граматическото (буквално) тълкуване на посочената разпоредба, която обуславя обявяването на договора за окончателен в зависимост от последващото плащане на цената само при наличие на изрична уговорка за плащане на цената при сключване на окончателния договор. Целта на разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК е да даде възможност на купувача да плати цената в посочения в закона в двуседмичен от влизане на решението в сила, което е оправдано само при уговорка за едновременност на престациите, тъй като поради отказа на продавача – обещател да сключи окончателен договор купувачът не може да изпълни задължението си. Предоставянето на купувача, който не е платил в уговорения срок продажната цена, възможност да придобие имота след заплащането ѝ в срока по чл. 362, ал. 1 ГПК, представлява неоправдана привилегия, която не държи сметка на интересите на обещателя, чийто интерес от продажбата (напр. поради промяна на пазарните условия) може вече да е отпаднал. Наред с това следва да се има предвид, че с отговора на исковата молба, с която оспорва предявения иск, обещателят реализира правото си по чл. 87, ал. 1 ЗЗД да развали предварителния договор, поради което при отпаднала с обратна сила правна връзка липсва основание за приложението на чл. 362, ал. 1 ГПК. Поради изложеното следва да се приеме, че като неизправна страна в полза на ищеца не е възникнало потестативното право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване на процесния предварителен договор

за окончателен, поради което обжалваното решение, с което предявеният иск е уважен, следва да се отмени, вместо което се постанови, с което се отхвърли.

С оглед изхода на делото ищецът Д. С. Х. следва да заплати на ответницата Ц. А. Б. направените по делото разноски за адвокат и ДТ в размер на 9440.32 лв.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 1440/ 18.11.2022 г. по гр. д. № 1492/ 2021 г. на ОС – Пловдив, вместо което **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от Д. С. Х., ЕГН ***** против Ц. А. Б., ЕГН ***** иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД да бъде обявен за окончателен сключения на 30.12.2019 г. предварителен договор по отношение на следния недвижим имот: апартамент № 27, находящ се на 10 - ти етаж от секция „А“, с площ от 102.37 кв. м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор по КККР на гр. П., одобрени със Заповед №РД-18-48/ 03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. П., район „С.“, бул. М.“ № 25, секция А, ет. 10, ап. 27, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 102.37 кв. м., ведно с 3.393 % от общите части на сградата, ведно с 3.204 % ид. ч. от поземлен имот с идентификатор

ОСЪЖДА Д. С. Х. да заплати на Ц. А. Б. направените по делото разноски в размер на 9 440.32 лв.

Решението може да бъде обжалвано пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____