

РЕШЕНИЕ

№ 397

гр. Варна, 29.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Деспина Г. Георгиева
Членове: Иванка Д. Дрингова
Ивелина Владова

при участието на секретаря Доника Здр. Христова
като разгледа докладваното от Ивелина Владова Въззивно гражданско дело
№ 20233100500295 по описа за 2023 година

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

Производството по делото е образувано по въззивна жалба с вх. № 7236/12.12.2022г. по регистратурата на РС-Провадия подадена от В. Й. Д., ЕГН ***** чрез процесуалния си представител срещу Решение № 273/16.11.2022г. постановено по гр.д. № 500/2022г. по описа на ПРС, с което съдът е **ОТХВЪРЛИЛ** предявеният от въззивницата срещу Й. А. В., ЕГН ***** иск с правно основание чл. 87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договор за покупкопродажба, обективиран в нот. акт № 101, т. 5, рег. № 3916, д. № 850 от 24.11.2017г. на Нотариус с рег. № 333 на НК с район на действие РС Провадия, вписан в СВ Провадия под № 32, т. 13, д. № 2413, вх.р. № 4645 от 30.11.2017г. по отношение на 1/3 идеална част от недвижим имот, находящ се в с. Сава, община Дългопол, област Варненска, представляващ Дворно място цялото с площ 1375 кв.м, включено в урегулиран поземлен имот Х-201 в квартал 21 по плана на селото, при граници: улица, УПИ XI-202, УПИ V-196, УПИ IX-200 ведно с построените в това дворно място жилищна сграда с площ 90 кв.м, лятна кухня с площ 28 кв.м, второстепенна постройка с площ 44 кв.м и второстепенна постройка с площ 28 кв.м. и е **ОТХВЪРЛИЛ** предявеният от въззивницата срещу Й. А. В., ЕГН ***** иск с правно основание чл.55, ал.1, пр.3 от ЗЗД за осъждане на ответника да върне на ищцата 1/3 идеална част от недвижим имот, находящ се в с. Сава, община Дългопол, област Варненска, представляващ Дворно място цялото с площ 1375 кв.м,

включено в урегулиран поземлен имот Х-201 в квартал 21 по плана на селото, при граници: улица, УПИ XI-202, УПИ V-196, УПИ IX-200 ведно с построените в това дворно място жилищна сграда с площ 90 кв.м, лятна кухня с площ 28 кв.м, второстепенна постройка с площ 44 кв.м и второстепенна постройка с площ 28 кв.м. на отпаднало основание поради развалянето на договор за покупко-продажба обективиран в нот. акт № 101, т. 5, рег. № 3916, д. № 850 от 24.11.2017г. **и въззивницата е ОСЪДЕНА** да заплати на Й. А. В. съдебно-деловодни разноски в размер на 562 лева, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, както и дължима държавна такса по иска по чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД в размер на 52,40 лева по сметка на РС-Провадия на основание чл.77 от ГПК.

Въззивницата оспорва обжалваното решение като неправилно и незаконосъобразно и постановено при нарушение на процесуалните правила. Счита, че съдът е допуснал нарушения във връзка с доклада на делото по отношение подлежащите на установяване обстоятелства и разпределената доказателствена тежест по повод на тях като е направил погрешни изводи касателно събраните по делото гласни доказателства. Оспорва, че ангажираните по инициатива на ищеца свидетелски показания са недопустими на основание чл.164, ал.1, т.6 от ГПК, тъй като с тях се е целяло установяване на обстоятелства около сключване на сделката, а не за опровергаване на декларацията за получената продажна цена обективирана в нот.акт за сделката. Счита също така, че свидетелските показания са допустими с оглед близко родствените отношения на страните по сделката. Отделно от това посочва, че съдът е допуснал нарушение невземайки становище/съгласие на насрещната страна по въпроса за събиране на показанията по чл.164, ал.1, т.6 от ГПК, каквото тя може да даде по реда на чл.164, ал.2 от ГПК. Посочва, че на база анализът на събраните доказателства съдът е следвало да достигне до извод за основателност на предявеният иск по чл.87, ал.3 от ЗЗД и обусловеният от него иск по чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД. Моли обжалваното решение да бъде отменено като се постанови ново, с което предявените искове бъдат уважени, както и да бъдат присъдени съдебно-деловодни разноски за двете съдебни инстанции.

В срока по чл. 263 ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от въззиваемият Й. А. В., чрез процесуалния му представител. Счита жалбата за допустима, но неоснователна, а решението на ВРС за правилно и законосъобразно. Излага, че заявеното от продавачката В. Д. изявление, че е получила продажната цена, обективирано в нот.акт за покупко-продажба не може да се опровергава със свидетелски показания, като посочва, че в съдебно заседание процесуалния представител на ответника се е противопоставил на изслушването на свидетелите. Моли въззивната жалба да бъде оставена без уважение, а решението на ПРС да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Претендира за присъждане на сторените във въззивната инстанция съдебно-деловодни разноски.

В хода на проведеното по делото съдебно заседание, страните поддържат изразените позиции по спора.

При проверка валидността и допустимостта на обжалваното решение, съобразно разписаните правомощия по чл. 269 от ГПК, съдът не открива пороци, водещи до неговата

нищожност или недопустимост. По останалите въпроси съобрази следното:

Производството пред РС-Провадия е било образувано по предявени от ищцата В. Й. Д. обективно кумулативно съединени искове против Й. А. В. с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на сключения между страните договор за продажба, обективиран в нот.акт № 101, т. 5, рег. № 3916, д. № 850 от 24.11.2017г., касателно разпоредената от ищцата 1/3 ид.част от описания в акта недвижим имот - находящ се в с. Сава, община Дългопол, област Варненска, представляващ Дворно място цялото с площ 1375 кв.м, включено в урегулиран поземлен имот Х-201 в квартал 21 по плана на селото, при граници: улица, УПИ XI-202, УПИ V-196, УПИ IX-200, ведно с построените в това дворно място жилищна сграда с площ 90 кв.м, лятна кухня с площ 28 кв.м, второстепенна постройка с площ 44 кв.м и второстепенна постройка с площ 28 кв.м., както и за осъждане на ответника да върне продадената ид.част от имота на отпаднало основание.

В исковата молба се твърди, че след смъртта на родителите си тя и сестрите й Д. Й. Щ. и К. Й. Т. са придобили по наследство при равни квоти от по 1/3 ид.част недвижим имот, находящ се в с. Сава, община Дългопол, област Варна, а именно: Дворно място цялото с площ 1375 кв.м, включено в УПИ Х-201 в квартал 21 по плана на селото, ведно с построените в това дворно място жилищна сграда с площ 90 кв.м, лятна кухня с площ 28 кв.м, второстепенна постройка с площ 44 кв.м и второстепенна постройка с площ 28 кв.м. Твърди се, че и трите сестри са се разпоредили с имотите в полза на ответника Й. В. с договор за покупко-продажба, обективиран в нот. акт № 101, т. 5, рег. № 3916, д. № 850 от 24.11.2017г. на нотариус с район на действие РС - Провадия, като конкретно ищцата е прехвърлила собствената си 1/3 ид.част от дворното място и сградите в имота. Посочва, че в нот.акт било записано, че продажната цена за имота в размер на 5100 лева е заплатена от купувача и получена от продавачите, но това не отговаряло на истината, тъй като ищцата като продавач не била получила пари по сделката. На това основание предявява исквете за разваляне на договора касателно собствената и 1/3 ид.част от имота поради неизпълнение на задължението на купувача да й заплати дължимата продажна цена, както и за връщане от ответника на полученото по разваления договор на отпаднало основание.

В срока за отговор е постъпил такъв от ответника Й. В., с който оспорва исквете като неоснователни. Твърди, че е заплатил на трите сестри продавачки, в това число и на ищцата договорената цена в размер на 5100 лева и този факт е бил удостоверен в съставения за сделката нот.акт, чрез заявлението им, че са получили продажната цена и че това е реално уговорената между тях цена на имота. Иска се отхвърляне на предявените искове и присъждане на сторените по делото съдебно-деловодни разноски.

СЪДЪТ, след преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон, приема за установено следното от **фактическа и правна страна**:

С договор за покупко-продажба обективиран в нот.акт № 101, т. 5, рег. № 3916, д. № 850 от 24.11.2017г., В. Й. Д., Д. Й. Щ. и К. Й. Т. са продали на Й. А. В. съсобствения си недвижим имот, находящ се в с.Сава, община Дългопол, област Варна, представляващ

Дворно място цялото с площ 1375 кв.м, включено в УПИ Х-201 в квартал 21 по плана на селото, при граници: улица, УПИ XI-202, УПИ V-196, УПИ IX-200, ведно с построените в това дворно място жилищна сграда с площ 90 кв.м., лятна кухня с площ 28 кв.м, второстепенна постройка с площ 44 кв.м и второстепенна постройка с площ 28 кв.м. за сумата от 5100 лева, като продавачите са заявили, че са получили напълно сумата от купувача. Трите продавачки са сестри по между си и наследници по закон на Й. Щерев Й.ов, починал на 05.09.1980г. и на Райна Димова Й., починала на 19.09.2008г. Последните двама са придобили собствеността на имота въз основа на договор за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане с нот.акт № 44, том 2, дело № 573/1964г. /л.43/.

За установяване на обстоятелства касателно процесната разпоредителна сделка, в това число договорките между страните относно продажната цена и заплащането ѝ са ангажирани гласни доказателства чрез разпита на свидетелите Ю.В.Б. и Р.П.Б. – съответно дъщеря и зет на ищцата /нейни свидетели/, както и К. Й. Т. и Д. Й. Щ. - сестри на ищцата, а последната и майка на ответника /свидетели на ответника/.

Свидетелите на ищцата – Б. излагат, че са придружили Д. Щ. при изповядване на сделката при нотариус А. в гр.Провадия през 2017г. В автомобила на път за нотариалната кантора тя им споделила, че за нейната част от имота трябва да получи 1700 лева продажна цена, но тъй като купувачът Й. бил финансово затруднен се уговорили да ѝ даде парите до 2-3 месеца. При пристигане в кантората, преди сделката, на В. и станало лошо и излязла навън, където по това време бил и ответника. Посочват, че ищцата не била получила договорената сума нито в деня на сделката нито след това. В момента, в който нотариусът четял сделката ищцата кимнала положително, че е получила парите, тъй като такава била уговорката с ответника – нейн племенник.

Свидетелите Щ. и Т. – сестри на ищцата, а св.Щ. и майка на ответника посочват, че всяка от продавачите следвало да получи по 1700 лева. Купувачът Й. В. дал на всяка от продавачките парите за продажбата преди сключване на сделката пред кантората на нотариуса. Парите били в прозрачен плик и се виждали.

Спорът между страните е по въпроса за заплащането на дължимата от ответника – купувач в полза на ищцата – продавач част от продажната цена съответна на разпоредената от нея 1/3 ид.част от имота. Отговорът на този въпрос рефлектира пряко върху основателността на предявения иск за разваляне на договора за продажба и косвено върху кумулативно съединения с него иск за връщане на полученото по договора на отпаднало основание, доколкото уважаването му е обусловено от резултата по главния иск.

Уважаването на конститутивния иск за разваляне на договора за покупко-продажба с нот.акт № 101/2017г. касателно прехвърлените собствени на ищцата 1/3 ид.част от дворното място и сградите в него възлага в нейна тежест установяването при условията на пълно и главно доказване наличието на валидно сключен договор за покупко-продажба, а съответно в тежест на ответника – доказване на надлежното изпълнение на поетото с договора задължение за заплащане на продажната цена.

Видно е от представения нот.акт № 101/2017г., че страните са влезли в договорни

отношения, по силата на които ищцата Д. се е разпоредила със собствеността си от процесния имот, за което е получила дължимата ѝ продажна цена. Горното е обективизирано в нот.акт като изходящо от продавачите изявление в самия акт за собственост, че са получили от купувача напълно договорената сума от 5100 лева.

Нотариалният акт за покупко-продажба на недвижим имот е официален документ със смесен характер. В частта, с която материализира удостоверителните изявления на нотариалния орган касателно явилите се пред него лица, извършените в негово присъствие действия и представените документи, нотариалният акт се ползва с материална доказателствена сила в качеството му на официален свидетелстващ документ. В частта, в която са отразени изявления на страните, в това число, че купувачът е заплатил цената, а продавачът я е получил, нотариалният акт е частен свидетелстващ документ за знание. Той материализира удостоверителното изявление на своя издател за даден факт - плащането на цената и има характер на разписка за плащане. Този факт – плащането на цената, може да се е осъществил обективно, може и да не се е осъществил, затова частните документи могат да са верни или неверни, т.е. може да се установява неистиността им. В този смисъл Решение 403/10.01.2012г. по г.д.№ 1543/2010г. на ВКС; Решение № 402/17.01.2012г. по г.д. №449/2011г. на ВКС; Решение № 220/02.10.2015г. по гр.д.№ 2314/2015г. на ВКС.

Съдът приема, че изявлението на ищцата, че е получила припадащата ѝ се част от продажната цена представлява признание на неизгоден за нея факт, поради което следва да се приеме, че и в тази част нот.акт се ползва с материална доказателствена сила. От друга страна опровергаването на записаното в нот.акт изявление за заплащане на продажната цена е в тежест на страната, която го е представила и която го оспорва, в случая това е ищцата. Доказването обаче е ограничено досежно вида на доказателствените средства, предвид разпоредбата на чл.164, ал.1, т.6 от ГПК, която изключва допустимостта на свидетелски показания за опровергаване съдържанието на частен документ изхождащ от страната, освен в хипотезата на чл.164, ал.2 от ГПК, т.е. при изрично съгласие на насрещната страна. В случая ответникът, въззиваем в настоящото производство, не е дал съгласие за опровергаване на отразения в нот.акт факт на плащане на продажната цена със свидетелски показания. На това основание събраните от ищцата гласни доказателства в хода на първоинстанционното производство не могат да бъдат ценени по същество и да служат за обосноваване на различен от посочения в акта резултат, а именно плащане на цената по сделката. Следователно не е оборена доказателствената сила на нот.акт обективизиращ съвпадащи изявления на страните по сделката касателно изправността на купувача да заплати продажната цена на продавачите. При това положение не е налице и основание у ищцата за разваляне на договора за продажба на собствената ѝ 1/3 ид.част от процесния имот по реда на чл.87, ал.3 от ГПК поради липса на неизпълнение на насрещното задължение на купувача за заплащане на цената.

Доколкото е обусловен от резултата по главния иск, като неоснователен следва да бъде отхвърлен и кумулативно съединеният с него иск за реституция на полученото по договора по реда на чл.55, ал.1, предл.3 от ГПК.

Предвид съвпадане на крайните изводи на настоящата съдебна инстанция с тези на първоинстанционния съд, въззивната жалба се явява неоснователна, а обжалваното решение като правилно и законосъобразно следва да бъде потвърдено.

Въззиваемият Й. В. е направил искане за присъждане на сторените във въззивното производство съдебно-деловодни разноски, като съобразно изхода на спора такива му се следват в размер на 400 лева – заплатено адвокатско възнаграждение, които на основание чл.78, ал.3 от ГПК следва да бъдат възложени в тежест на въззивника.

Исковете предмет на настоящото произнасяне с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД и чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД са облигационни и предвид на това, че цената на всеки от тях е под 5000 лева, настоящото съдебно решение не подлежи на касационен контрол на основание чл.280, ал.3, т.1 от ГПК.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 273/16.11.2022г. постановено по гр.д. № 500/2022г. по описа на Районен съд-Провадия.

ОСЪЖДА В. Й. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ж.к. В. *** **ДА ЗАПЛАТИ** на **Й. А. В.**, ЕГН *****, с адрес: с. Сава, община Дългопол, област Варна сумата от **400 /четиристотин/ лева** – заплатено адвокатско възнаграждение във въззивната инстанция, **на основание чл.78, ал.3 от ГПК.**

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване, на основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____