

РЕШЕНИЕ

№ 680

гр. Бургас, 29.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и
първа година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов
Членове: Йорданка Г. Майска
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от Йорданка Г. Майска Въззивно гражданско
дело № 20212100501138 по описа за 2021 година

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

Образувано е по **въззивна жалба** с вх.№ 275075/25.05.2021г. на БРС от **ОЛГ. В. В.**
с ЕГН-*****, заявена чрез адв. А. Тасков от БАК и **въззивна жалба** с вх.№
274570/17.05.2021г. на БРС от **СТ. В. З.** с ЕГН-*****, заявена чрез адв. Т. Илиева от
БАК, двете подадени против Решение № 260660/28.04.2021г. по гр.д. № 6614/2020г. по
описа на РС-Бургас.

С обжалваното решение БРС е прогласил нищожността на договор за покупко-
продажба на недвижим имот, обективиран в нот.акт № */12.01.**** год., т. I, н. д. № */****
год. на пом.-нот. по заместване на нотариус рег. № 450, по силата на който съпрузите-ищци
К. ИВ. СТ. с ЕГН-***** и М. СТ. СТ. с ЕГН-*****, двамата от гр.Бургас, са
продали на купувача-ответник ОЛГ. В. В. с ЕГН-*****, от гр. К., следния недвижим
имот: СОС с идентификатор 07079.501.21.1.137, който обект се намира в сграда № *,
разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.501.21; адрес – гр. Б., ж. к. И., бл. **,
вх. *, ет. *, ап.среден; площ – 61.09 кв. м.; предназначение – жилище, апартамент; брой нива
на обекта – 1; прилежащи части – избено помещение № 3, с площ от 2.24 кв. м., и 0.510 %
ид. ч. от общите части на сградата; съсед: на същия етаж – 07079.501.21.1.136,
07079.501.21.1.138, под обекта – 07079.501.21.1.134, над обекта – няма, поради сключване на
договора в противоречие със закона – чл. 26, ал. 1, предл. първо във вр. с чл. 152 и чл. 209
ЗЗД.

С решението е прието за установено на осн. чл. 124, ал. 1, ГПК, по отношение
ответника СТ. В. З., ЕГН-***** от гр.Бургас, че съпрузите-ищци К. ИВ. СТ. с ЕГН-
***** и М. СТ. СТ. с ЕГН-*****, двамата от гр.Бургас, са собственици на
следния недвижим имот: СОС с идентификатор 07079.501.21.1.137, който обект се намира в
сграда № *, разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.501.21; адрес – гр. Б., ж. к.
И., бл. **, вх. *, ет. *, ап.среден; площ – 61.09 кв. м.; предназначение – жилище, апартамент;
брой нива на обекта – 1; прилежащи части – избено помещение № 3, с площ от 2.24 кв. м., и

0.510 % ид. ч. от общите части на сградата; съсед: на същия етаж – 07079.501.21.1.136, 07079.501.21.1.138, под обекта – 07079.501.21.1.134, над обекта – няма, което право на собственост е придобито от двамата ищци на основание договор за продажба на недвижим имот по реда на НДИ, сключен на 30.11.1990 год.

С всяка от двете въззивни жалби се моли атакуваното решение да бъде отменено като неправилно и постановено ново, с което исковете да бъдат изцяло отхвърлени. Излагат се подробни съображения, че изводите в решението противоречат на събраните по делото доказателства, като на доказателствения материал е извършен самостоятелен анализ във всяка една от жалбите, при който общият извод и възражение на въззивниците е че данните по делото сочат за ,че сключената между въззивницата О.В. и въззиваемите М. и К. С.и сделка, при която последните са продали собствения си апартамент на В. е относително симулативна, като прикриваща евентуална ипотечна сделка, сключена с цел да обезпечи връщането на получен от продавачите заем, каквито изводи съдът сам е направил в решаващите си мотиви, но въпреки това не е отхвърлил претенцията така както е предявена по чл.26, ал.1 ЗЗД, т.к. симулацията е основание за нищожност на договорите по чл.26, ал.2 ЗЗД, какъвто иск не е предявяван. В допълнение в двете въззивни жалби е посочено, че при констатирана симулация, то последващата прехвърлителна сделка, сключена с въззивника С.З. не може да бъде атакувана, т.к. той е добросъвестен приобретател. Всеки от двамата въззивници претендира разноски. Всеки от въззивниците претендира за присъждане на разноски.

За въззиваемите М.С. и К.С., редовно уведомени чрез процесуалния си представител адв. А. Стоянов от БАК е депозиран писмен отговор, с който се въззивните жалби се оспорват като неоснователни. В писмения отговор също е извършен самостоятелен анализ на събраните по делото доказателства и в контрапункт на твърденията и възраженията по двете жалби се твърди, че изводите по фактите и по правото в обжалваното решение са правилни. Въззиваемите считат решението за правилно и законосъобразно, поради което с подадения отговор се моли за неговото потвърждаване. Претендират се разноски.

Жалбите са е подадени в срока по чл.259 ГПК, против подлежащ на обжалване акт, всяка от легитимирани лица и са допустими.

Районният съд е разгледал искове с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД, вр.чл.152 ЗЗД вр.чл.209 ЗЗД и по чл.124, ал.1 ГПК.

Бургаският окръжен съд, като взе предвид твърденията на страните, събраните доказателства и разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Бургаският окръжен съд, след като обсъди събраните по делото доказателства намира, че първоинстанционният съд е установил релевантните за спора факти и обстоятелства, собствеността на въззиваемите ищци върху процесния апартамент, придобита с договор за продажба на недвижим имот по реда на НДИ, сключен на 30.11.1990г.. С оглед сключен между въззиваемите ищци и въззивницата договор за заем е и сключен договор, по силата на който М.С. и К.С. са продали на О.В. процесния апартамент, съгласно приложения нот.акт № */12.01.**** год., н. д. № */**** год. на пом. нот. по заместване на нотариус рег. № 450 с район на действие РС-Бургас.

В деня на сключване на договора за покупко-продажбата на апартамента страните са сключили и споразумение за обратно изкупуване на апартамента, съгласно което след като продавачите С.и заплатят на купувача О.В. сума от 25 000лв., последната ще им прехвърли чрез покупко-продажба апартамента. В нот.акт за продажба № */12.01.**** год., н. д. № */**** год. на пом. нот. по заместване на нотариус рег. № 450 и в споразумението от 12.01.****г. за обратно изкупуване е описан един и същ апартамент с идентификатор № 07079.501.21.1.137, находящ се в гр.Бургас, ж.к.И., бл. **, вх. *, ет. *, ап.среден.

С оглед оспорване на авторството на подписите в споразумението, последното е

представено в оригинал и посредством назначена и приета графологична експертиза по делото автентичността на подписите на страните по споразумението безспорно установена.

Претенцията на ищите е, че договорът за продажба е нищожен противоречие със закона – чл. 152 и чл. 209, 33Д.

Установено е също така и че след придобиване на апартамента въззивницата О.В. е учредила на 31.05.2018г. договорна ипотека върху него в полза на Банка ДСК ЕАД срещу ипотечен кредит от 68 000лв., а на 07.01.2021г. го е продала на въззивника и втори ответник – С.З./н.а. приложени на л.21 и л.23 по гр.д.№6614/2020г. на БРС/.

Поради това и на осн. чл.272 ГПК, въззивната инстанция препраща към мотивите на първоинстанционното решение.

Бургаският окръжен съд, при служебна проверка на обжалваното решение, извършена на осн. чл.269 ГПК, намира, че не са налице основания за неговата нищожност или недопустимост, следователно решението е валидно и допустимо. Като взе пред събраните поделото доказателства, становищата на страните и като съобрази Закона, намира, че първоинстанционното решение е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено. Мотивите, изложени от първостепенния съд, въззивната инстанция също споделя на осн. чл.272 ГПК.

В допълнение следва да се посочи, че съдебната практика неизменно приема, че сделка, сключена при условията на чл. 152 33Д – уговорено е предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, или е уговорено предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона, е нищожна поради противоречие със закона – чл. 26, ал. 1 33Д, и не поражда целените с нея правни последици. 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 33Д се отнася само до съглашения, които се сключват преди или едновременно със сделката, от която възниква главното вземане /Р. № 92 по гр.д. № 761/2011 г., III г.о., ВКС/. Не съществува съмнение и че правилото на чл. 209 33Д, прогласяващо недействителността на продажбата с уговорка за изкупуване, е частен случай на забраната по чл. 152 33Д. Основанието за въвеждане на забраната да се уговаря придобиването на собствеността от обезпечения по този начин кредитор, е необходимостта длъжникът да бъде защитен, тъй като към момента на учредяване на дълга длъжникът е принуден да приеме условията на кредитора. В случаите, когато съглашението за продажба се постигне 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 /Р. № 33 от 28.05. 2018г. по г.д. № 2112/2017г. IV г.о., ВКС/. Нещо повече съгласно мотивите на Р.№ 408/10.09.2010г. по г.д. № 82/2009г. IV г.о., ВКС с което к асационно обжалване на решението е допуснато на основание чл.280 ал.1 т.2 от ГПК с определение № 687 от 06.VII.2009г. по въпроса наличието на уговорка за обратно изкупуване и привидност, доколкото прехвърлянето на спорния имот е извършено, за да бъде обезпечен кредит, обуславят ли различни хипотези на нищожност, тъй като правилата на чл.152 и чл.209 от 33Д служат за забрана на привидно прехвърляне на собственост от длъжника на кредитора като обезпечение на дълга е посочено, че привидните договори по чл.26 ал.2 от 33Д са прогласени за нищожни отделно от останалите основания за недействителност по смисъла на чл.26, докато продажбите при условията на чл.209 от 33Д, както и съглашенията по чл.152 от 33Д, са нищожни поради противоречието им със закона – общото основание по чл.26 ал.1 от 33Д. Всеки един от тези текстове има предвид хипотези на недействителност на договорите, като тази по чл.209 от 33Д регулира частен случай на съглашение, при което се уговаря начин на удовлетворение на кредитора, различен от предвидения в закона. В решение № 132 от 15.V.2003г. по гр..д № 43/2002г. на ВКС IV ГО е прието, че в случай, че се разкрие симулативност на продажбата, съдът трябва да съобрази разпоредбата на чл.152 от 33Д, разпореждаща императивно недействителност на съглашенията, с които се уговаря начин на удовлетворение на кредитора, различен от предвидения в закона.

В конкретния случай първият договор, с който въззиваемите С.и са продали

собствения си апартамент на въззивницата-първи ответник О.В. и споразумението от същата дата, сключено между страните за обратно изкупуване на апартамента са верижни и функционално обусловени-заем, прехвърляне на жилището чрез покупко-продажба и обратното му изкупуване при изплащане на посочената в споразумението за обратно изкупуване сума. Именно посочената верижност и взаимна обусловеност дава отговор на възраженията във въззивните жалби досежно основателността на претенцията по чл.26, ал.1 ЗЗД, и неоснователността на наведените съждения, че съдът е сторил извод за симулацията, която пък е основание за нищожност на договорите по чл.26, ал.2 ЗЗД, какъвто иск не е предявяван.

От изложената хронология се установява, че е налице хипотезата на продажба с право на изкупуване, с която се заобикаля забраната, установена в повелителната норма на чл.152 ЗЗД. Тази забрана обявява за недействително съглашението, с което кредиторът става собственик на заложената вещ, ако заемът не бъде върнат от длъжника и точно такова съглашение представлява продажбата на апартамента от въззиваемите на въззивницата О.В. и тази сделка правилно е приета за нищожна поради противоречие със закона-чл.26, ал.1 ЗЗД, вр.чл.152 ЗЗД, вр.чл.209 ЗЗД. Това е така, защото страните вместо да уговорят предвидените в закона реални обезпечения на заема, са уговорили в противоречие със закона и по-конкретно разпоредбата на чл.152 ЗЗД кредиторът да стане отнапред собственик на вещта, служеща за обезпечение, като е уговорено и обратно изкупуване в сключеното в същия ден споразумение, като при тези данни законът обявява подобна продажба с уговорка за изкупуване за недействителна по арг. от чл.209 ЗЗД./в.т.см.Р.887/02.11.2001г. по г.д. № 311/2001г. II г.о., ВКС/. При тези съображения правилно е прието в обжалваното решение, че нищожността на първата прехвърлителна сделка от 12.01.**** год. в полза на купувача О.В. изключва вещно-правното действие и на последващите разпореждания с имота, тъй като продавачът по тях не може да се разпорежи с непритежавано право.

С оглед изложеното обжалваното решение следва да бъде изцяло потвърдено като правилно и законосъобразно. В полза на въззиваемите следва да се присъдят направените разноски, съставляващи адвокатско възнаграждение, в размер на 1100 лева.

Така мотивиран Бургаски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №260660/28.04.2021г., постановено по гр.д. № 6614 по описа на Бургаски районен съд за 2020г.

ОСЪЖДА ОЛГ. В. В. с ЕГН-***** и СТ. В. З. с ЕГН-*****, да заплатят на К. ИВ. СТ. с ЕГН-***** и М. СТ. СТ. с ЕГН-*****, в размер на 1100 лева - съдебни разноски, съставляващи адвокатско възнаграждение за въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд, в едномесечен срок от връчване на препис от него на всяка от страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____