

РЕШЕНИЕ

№ 5481

гр. София, 27.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-A СЪСТАВ, в публично заседание на девети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стела Кацарова

Членове: Йоана М. Генжова
Виктория Мингова

при участието на секретаря Цветелина П. Добрева Кочовски като разгледа докладваното от Йоана М. Генжова Въззивно гражданско дело № 20221100505621 по описа за 2022 година

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

С решение №2007313/25.01.2022г., постановено по гр.д. №1062/2019г. на СРС, 27 състав, е отхвърлен предявеният от С. И. И. положителен установителен иск по реда на чл.422 от ГПК с правно основание чл.55, ал.1, пр.1 от ЗЗД за признаване за установено, че К. С. К. дължи сумата от 21900 лева, представляваща съвкупният размер на паричните суми, преведени от С. И. И. на К. С. К. с платежни нареждания съответно от 02.12.2016г. (в размер на сумата от 18000 лева) и от 06.12.2016г. (в размер на сумата от 3900 лева), при първоначална липса на правно основание, ведно със законната мораторна лихва от 26.05.2017г. до изплащане на вземането, за които суми има издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК от 11.07.2018г. по ч.гр.д. №33541/2017г. на СРС, 27 състав. Осъден е на основание чл.78, ал.3 от ГПК С. И. И. да заплати на К. С. К. разноски по делото в размер на 3400 лева.

Постъпила е въззивна жалба от ищеца С. И., чрез пълномощника адв. М. А., срещу решението, като се излагат оплаквания, че същото е неправилно, постановено в разрез с материално-правните разпоредби и при неправилна преценка на събраните по делото доказателства. Счита, че кредитираните от

първоинстанционния съд свидетелски показания са недопустими за доказване съществуване на договор на стойност над 5000 лева. Не били съобразени от съда останалите събрани по делото доказателства, а именно обстоятелството, че кредитиращата банка оценила ипотекирания в нейна полза недвижим имот на 135100 лева, която стойност се припокривала с посочената в заключението на приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, а именно 64846 евро. По делото били събрани гласни и писмени доказателства, от които категорично се установявало, че ответникът не е извършвал ремонт на процесното жилище, поради което ищецът не му дължал заплащане на такъв. Част от сумата по процесния договор за кредит била отпусната именно за извършване на СМР в имота, но доколкото такъв не бил извършен от ответника, то предоставените в заем на ищеца и заплатени по сметка на ответника средства за извършване на ремонт представлявали плащане при начална липса на основание. В нотариалния акт, съставен за сключения между страните договор за покупко-продажба, страните декларирали, че посочената в същия цена е действително уговорената между страните, поради което независимо какви предварително договорки и договори имало между страните, досежно цената на продаваемата идеална част, то сключеният нотариален акт представлява последващо споразумение между страните, с което окончателно е уговорена продажната цена. Искът бил основан на два броя платежни нареждания, в които било посочено основание „извършен ремонт“, какъвто безспорно било установено по делото, че ответникът не е извършил, поради което искът се явявал основателен и доказан. В противоречие със събраните по делото доказателства и житейската логика било да се приеме, че волята на страните била ищецът да закупи $\frac{1}{2}$ идеална част от жилището за 103282 лева. В случая от тълкуването на разпоредбите на договора се установявало, че волята на страните била продавачът да продаде на пазарна цена, а купувачът да купи на такава. Доколкото било безспорно между страните, че ремонт на жилището не е извършван от ответника, то предявеният иск се явявал основателен. Поради изложеното моли обжалваното решение да бъде отменено и да бъде постановено друго, с което предявеният иск да бъде уважен изцяло. Претендира разноски.

Въззиваемата страна К. С. К. е депозирал писмен отговор, с който жалбата се оспорва изцяло и е направено искане първоинстанционното решение да бъде потвърдено. Въззиваемата страна поддържа, че по делото било установено, че точният размер на уговорената продажна цена на $\frac{1}{2}$ идеална част от имота се установявала от отпуснатата на ищеца сума по договора за кредит. Посочената в

нотариалния акт продажна цена на имота била симулативна и нереално ниска, което се установявало от пазарните цени на подобни жилища в този район. В договора за банков кредит съзнателно сумата за продажната цена била разбита на отделни пера, част от които били доказано неверни. Банката – кредитор също била наясно, че това предназначение на перото за заплащане на ремонт на апартамента е фиктивно, тъй като сумата била отпусната в нарушение на собствените правила на банката за представяне на надлежни писмени доказателства за извършения ремонт, каквито не били представени. Между страните не било договорено извършването на ремонт на продадения апартамент. Процесните суми били преведени на ответника от ищеца именно с цел изплащане на реалната продажна цена по договора за покупко-продажба. В договора за кредит изрично било записано, че с част от предоставената в заем сума ищецът – кредитополучател следва да погаси личното задължение на продавача по негов предходен банков заем в същата банка. Именно затова банката не изплатила цялата сума по отпуснатия заем като продажна цена на продавача, а с част от нея директно било погасено неговото задължение към същата банка. Преводите на процесните суми не били без основание, а в изпълнение на задължението на ищеца – купувач за заплащане на продажната цена по договора. Подписването на нотариалния акт с невярната симулативно ниска продажна цена било извършено от ответника след поставянето му в стресова ситуация и настоятелни молби от ищеца – негов племенник. Известен факт бил, че оценките на банката винаги са поне с 30% по-ниски от реалната цена, поради което позоваването на тази оценка било неоснователно. Поради изложеното моли за потвърждаване на обжалваното решение. Претендира разноски.

Софийски градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства и становищата на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира следното от фактическа и правна страна:

Въззивната жалба е подадена в срок, от легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт и е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Постановеното решение е валидно и допустимо. Същото е и правилно, като въззивният състав споделя мотивите му, поради което и на основание чл. 272 ГПК препраща към мотивите на СРС. Фактическите и правни констатации на настоящия съд съвпадат с направените от районния съд в атакувания съдебен акт констатации (чл. 272 ГПК). Във връзка доводите в жалбата за неправилност на решението, следва да се добави и следното:

Първоинстанционният съд е сезиран положителен установителен иск с правно основание чл.415, ал.1 във вр. с чл.124, ал. 1 от ГПК във вр. с чл.55, ал.1, предл.1 от ГПК за установяване дължимостта на вземането, за което е издадена заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК по ч.гр.д. №33541/2017г. на СРС, 27 състав, в размер на 21900 лева, представляващо съвкупният размер на паричните суми, преведени от С. И. И. на К. С. К. с платежни нареждания съответно от дата 02.12.2016г. (в размер на сумата от 18000 лева) и от дата 06.12.2016г. (в размер на сумата от 3900 лева) с вписани в двете платежни нареждания основания за плащане – „Извършени ремонтни дейности“, възстановяването на които платени суми се претендира при довод същите да са били осъществени при първоначална липса на правно основание, ведно със законната мораторна лихва върху тази сума, считано от 26.05.2017г. до окончателното плащане.

Видно от НА за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот №34, том XV, рег. №23291, дело №2173/2016г. по описа на нотариус М.Г. с район на действие СРС, ответникът като продавач е продал на ищеца като купувач собствената си ½ идеална част от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4082.294.4.35, представляващ апартамент №35, с административен адрес на имота гр. София, ж.к. „*****, за продажна цена в размер на 40 900 лева, която сума продавачът е заявил, че е съгласен да му бъде заплатена чрез кредит предоставен на купувача, при условия и срокове, вписани в нотариалния акт, като продавачът е дал съгласие продажната цена да послужи за частично погасяване на негови задължения по договор за банков кредит към същата банка и пълно заличаване на учредената за обезпечаване на това задължение ипотека. Не е спорно и се установява от събраните по делото доказателства, че посочената в нотариалния акт продажна цена е платена от купувача на продавача, като ищецът е платил по сметка на ответника посредством два банкови превода още и сумите в размер на 18000 лева и 3900 лева, а като основание за преводите е посочено извършени ремонтни дейности.

Спорен между страните е въпросът има ли валидно правно основание за ответника да получи сумата от общо 21900 лева или същата е платена без

основание.

Ищецът твърди, че липсва основание, по силата на което ответникът има право да получи посочената сума, тъй като за заплащане на същата било вписано като основание извършен ремонт, какъвто не било спорно между страните, че не е извършван от продавача в имота. Ответникът твърди, че условията относно продажбата на притежаваната от ответника $\frac{1}{2}$ идеална част от имота, уговорени между страните, били продажната цена по договора да бъде в размер на 103282 лева, колкото бил остатък от задължение на ответника – продавач по договор за кредит към същата банка, осигуряваща кредита и на ищеца за покупка на $\frac{1}{2}$ идеална част от имота.

В подкрепа на твърдението на ответника за симулация относно цената, са допуснати гласни доказателства. Съдът приема, че същите са допустими съобразно разпоредбата на чл. 165, ал. 2 ГПК, като представеният договор за банков кредит №HL78343 от 09.11.2016г., сключен между ищеца С. И. И. и С. С.а И.а като кредитополучатели и „Юробанк България“ АД, и по-конкретно чл.2.2 от договора в случая представлява начало на писмено доказателство. В чл.2.2 от договора за кредит е посочено, че кредитополучателят дава съгласие и оправомощава банката служебно да преведе лимита за покупка, а именно 40900 лева, заедно със сумата на лимита за други разплащания – 29100 лева, както и осигурената сума по сметка на продавача К. К. в размер на 33282 лева, или общо 103282 лева по сметка на продавача К. К. с цел цялостно предсрочно погасяване на дълг по HL66315. Установява се от показанията на свидетелката Е. Л.Р., съжителстваща на съпругески начала с ответника, че между ответника, неговата сестра и синът □ – ищецът в настоящото производство, било постигнато съгласие за прекратяване на съсобствеността върху апартамента между ответника и неговата сестра, като се уговорили ищецът да закупи собствената на ответника $\frac{1}{2}$ идеална част от апартамента при цена в размер на 100 000 лева, която да се изплати на ответника и да послужи за погасяване на задълженията му по договор за банков кредит. Имало писмено споразумение между тримата в този смисъл, но документът изчезнал при пренасянето. Съдът, като подложи на обстоен критичен анализ показанията на свидетелката Р., съгласно изискването на чл.172 от ГПК, намира, че същите следва да бъдат кредитирани като последователни, логични и съответстващи на събраните по делото писмени доказателства.

При съвкупната преценка на показанията на свидетелката Р. с представените писмени доказателства, в това число документите, съдържащи се в

представеното от третото, неучастващо по делото лице – „Юробанк България“ АД, кредитно досие на ищеца във връзка със сключения с цел заплащане на продажната цена на имота договор за банков кредит, и условията, записани в същия относно начина на усвояване на кредита, въззивната инстанция намира за правилен извода на първоинстанционния съд, че действително уговорената продажна цена за ½ ид.ч. от процесния имот е в размер на 103282 лева. Поради това съдът приема, че е налице привидност на посочената в нотариалния акт продажна цена на имота (40900 лева), а действителните уговорки между страните предвиждат продажната цена да бъде в размер на 103282 лева.

Симулация е налице тогава, когато страните уговорят по между си, че не желаят да бъдат обвързани от правните последици на сключения по между им договор или че желаят сделката да породи други, различни от посочените в договора, последици. В първия случай симулацията е абсолютна, във втория – относителна. Същественото и в двата случая е, че външно изразеното в договора не съответства на действителната обща воля на страните, то е привидно, преследва някаква друга цел, а действително желаните последици са уговорени в друго, прикрито съглашение. Съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 1 ЗЗД, ако страните прикрият сключено между тях съглашение с едно привидно такова, следва да се приложат правилата на прикритото, ако самото то е действително. Законодателят дава предимство на уговорката, чиито правни последици страните по обща воля желаят да настъпят, пред формално изразената такава в привидния договор, защото смисълът на договора е да скрепи съгласието на страните за постигането на определен резултат, като придаде задължителност на уговореното по между им. Привидните сделки, от друга страна, създават несигурност в правния ред, въвеждат в заблуждение третите лица, поради което при установяване на симулацията привидно уговореното не следва да се прилага.

Ето защо в отношенията между страните следва да се приложи действителната уговорка относно размера на продажната цена на имота, а не привидната такава, вписана в нотариалния акт – на основание чл. 17, ал. 1 ЗЗД. Оттук следва, че претендираната от ищеца сума е платена на валидно правно основание – ответникът се явява носител на това вземане на основание, което установи в хода на процеса, а именно – като продажна цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот. Ето защо не е налице неоснователно размястване на имуществени блага в хипотезата на чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД – плащане при начална липса на основание и в полза на ищеца не е възникнало вземане за връщане на даденото.

Поради изложеното и предвид съвпадане на изводите на двете съдебни инстанции първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено на основание чл.271, ал.1 от ГПК.

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, във вр. с чл. 273 ГПК на въззиваемата страна следва да бъдат присъдени направените разноси за процесуално представителство пред въззивната инстанция в размер на 2400 лева.

По изложените мотиви, Софийски градски съд, ГО, IV-А въззивен състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №2007313/25.01.2022г., постановено по гр.д. №1062/2019г. на СРС, 27 състав.

ОСЪЖДА С. И. И. да заплати на К. С. К. разноси за въззивното производство в размер на 2400 лева.

Решението подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____