

РЕШЕНИЕ

№ 929

гр. София, 04.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 7-МИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на деветнадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Камелия Първанова

Членове: Георги Иванов
Димитър Мирчев

при участието на секретаря Нина Ш. Вьонг Методиева
като разгледа докладваното от Камелия Първанова Въззивно гражданско дело № 20221000502977 по описа за 2022 година

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

С решение № 262631/4.08.2022г, постановено по гр.д.№ 11811/2019г по описа на СГС, ГК, I ГО, 8 с-в, е отхвърлен предявеният от С. К. Л. с ЕГН ***** срещу Т. Б. Л. с ЕГН *****, иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.5 от ЗЗД за установяване на нищожност на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 29.12.2008г, обективизиран в нотариален акт № 84, том 3, рег. № 6836, нот.дело № 472/2008г на нотариус В. А., с рег. № ** от НК, като неоснователен и недоказан. Оставен е без разглеждане предявеният при условията на евентуалност от С. К. Л. срещу Т. Б. Л. иск с правно основание чл.30 от ЗН. Осъдена е на основание чл.78, ал.1 ГПК С. К. Л. да заплати на Т. Б. Л. сумата от 1 450лв. за разноси за адвокатско възнаграждение. Осъдена е на основание чл.78, ал.6 ГПК С. К. Л. да заплати по бюджета на съдебната власт по сметка на СГС сумата от 400лв. за разноси по делото, от които ищцата е била освободена.

Решението е обжалвано от С. К. Л. с доводи, че е неправилно, незаконосъобразно и необосновано, постановено при съществени нарушения на процесуалните норми. Не са били допуснати гласни доказателства за установяване на изложените обстоятелства, че обратното писмо, в което ответницата е декларирила изрично, че не е заплатила продажната цена по процесната сделка и недвижимият имот ѝ е бил дарен, е било изгубено/унищожено, с което е допуснато съществено процесуално нарушение от първоинстанционния съд. Нарушена е разпоредбата на чл.165, ал.2, изр. последно от ГПК, съгласно която ограничението за допустимост на свидетелските показания не се отнася до наследниците, когато сделката е насочена срещу тях. Излага доводи, че ищцата е наследник по закон на праводателя по сделката, чиято валидност оспорва, като сделката е насочена срещу нея, тъй като пречатства реализирането на правата ѝ като наследник, поради което свидетелските показания за установяване на симулативността са допустими. Сочи още, че съдът е нарушил разпоредбата на чл.165, ал.1 ГПК като е отказал да допусне свидетелски показания за

установяване на обстоятелствата по изгубването/унищожаването на подписания от ответницата „контра летр“ не по вина на ищцата. Претендира да се отмени обжалваното решение и да се постанови друго, с което да се признае за установено, че сключеният договор за покупко-продажба е нищожен, като прикриващ дарение.

Ответната страна-Т. Б. Л., представлявана от адв.Св.Д. от САК, е оспорила въззивната жалба. Излага доводи, че не е приложима разпоредбата на чл.165, ал.2 ГПК, тъй като ищцата е участвала в сделката, като качеството си на наследник на другия продавач е придобила пет години след извършване на сделката. Сочи, че по делото не са представени писмени доказателства в подкрепа на твърдението, че покупко-продажбата е симулативна и прикрива дарение. Чл.164, ал.1, т.5 ГПК изрично забранява допускането на свидетелски показания за установяване на писмени съглашения, в които страната, която иска свидетелите, е участвала, както и тяхното изменение или отмяна. Излага доводи, че не може да се приеме, че ищцата е участвала за ½ ид.ч. от сделката и за другата ½ ид.ч. не е участвала, тъй като недвижимият имот е един. Претендира да се остави без уважение въззивната жалба.

Въззивната жалба е подадена в законоустановения срок. Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Ищцата по делото-С. К. Л. е посочила в исковата молба, че през 2007г са придобили със съпруга ѝ недвижим имот, находящ се в гр.***, жк“****“, 1-ва част, с площ от 900кв.м., заедно с построената в имота едноетажна жилищна сграда с площ от 94.63кв.м., две пристройки към сградата, съответно с площ от 9.86кв.м. и 16.81кв.м. и второстепенна стопанска постройка с площ 32.40кв.м., чрез договор за замяна със Столична община № РД-562-225/6.08.2007г, вписан в АВ с № във вх. регистър 573998, № от дв.вх. рег.58180/7.08.2007г, акт №44, том 020. През 2008г са прехвърлили описания недвижим имот на ответницата чрез договор за покупко-продажба, оформен с нотариален акт № 084, том III, рег. № 6836, дело № 472/2008г, като същият е привиден и прикривал дарение. Ответницата не е заплатила цената по нотариалния акт и продавачите не са декларирали изрично в НА, че са получили посочената в него сума. След сделката са подписали обратно писмо /контра летр/, с което ответницата е декларирала изрично, че не е заплатила продажната цена, а продавачите, че не са я получили, поради което действителната сделка е дарение.

Всички документи-обратното писмо, нотариални актове, договора за замяна с общината, скици, копия от данъчните оценки, документи за платени местни данъци, съпругът ѝ е бил подредил в една папка, която е била в шкаф в процесната къща.

През 2013г съпругът ѝ се е разболял от карценом, състоянието му е било много тежко, бил е разочарован от децата си и притеснен за отношението им към нея и ѝ е казвал да пази документите. След като е починал и приключила церемонията по погребението му, в къщата им се събрали техни семейни приятели и децата му Т. Л. и Д. Л.. Видяла, че синът на съпруга ѝ Д. Л. е отишъл в другия хол, разглежда папката с документите и после я е взел със себе си. Била много разстроена и не се е противопоставила. Впоследствие му е поискала да върне документите, но е получила отказ.

Изложила е доводи, че действителната сделка-дарение е нарушила нейната запазена част от наследството. Живяла е в имота от 2007г, след смъртта на съпруга си е продължила да владее и обитава къщата, считала е, че има права върху имота, ответницата е знаела за същите, но заедно с брат ѝ са поискали да освободи имота.

Претендирала е да се постанови решение, с което да се признае за установено, че договорът за покупко-продажба на процесния имот е нищожен, като привиден и прикриващ действителен договор за дарение, и при установяване на неговата привидност да се възстанови запазената част от наследството.

Ответницата по делото-Т. Б. Л., представлявана от адв.Св.Д. от САК, е оспорила исковите претенции. Посочила е, че бракът между ищцата С. К. Л. и починалия ѝ съпруг Б. Й. Л. е втори и за двамата съпрузи, като от първия си брак Б. Й. Л. има две деца-Д. Б. Л. и Т. Б. Л.. От първия си брак ищцата С. К. Л. има двама сина-К. О. Ш. и Г. О. Ш., като е продала притежавани от нея имоти, за да погаси задължения по кредити на децата си.

Оспорила е твърдението, че покупко-продажбата, извършена през 2008г на процесния недвижим имот, е била привидна и е прикривала дарение. Ищцата и съпруга ѝ, баща на ищцата, са потвърдили пред нотариуса, че са получили продажната цена, която е заплатена преди изповядване на сделката. Средствата за заплащане на продажната цена през 2007г са били предоставени на ответницата от нейния брат Д. Б. Л., който през 2007г е продал притежаван от него недвижим имот за сумата от 155 000лв.

Оспорила е твърдението, че след сделката е бил съставен документ-„обратно писмо“, в който е декларирано, че не е заплатена продажната цена и че действителният договор е дарение, а не покупко-продажба. На 14.12.2009г е дарила на брат си Д. Б. Л. ½ ид.ч. от процесния имот, като в нотариалния акт е упоменато, че Б. Й. Л. има запазено право на ползване.

Възразила е срещу доводите на ищцата, че се е грижила за починалия си съпруг, тъй като тези грижи са били полагани от децата му.

Заявила е, че „обратно писмо“ не съществува, че от 14.12.2009г имотът е нейна собственост и на брат ѝ Д. Л., че след смъртта на Б. Й. Л. са позволили на ищцата да живее в имота, но тъй като е прекарвала повече време в Пловдив, имотът е бил оставен без надзор и е започнал да се руши, поради което са я помолили да го освободи. По образувана преписка пред 06 РУ на СДВР ищцата С. Л. е заявила, че не оспорва собствеността на Т. и Д. Л.и и ще предприеме мерки за освобождаването на имота в максимално кратък срок, че от 29.05.2019г не живее на този адрес и доброволно ще се изнесе.

Алтернативно е заявила, че от атакуваната сделка от 29.12.2008г до исковата молба на 10.09.2020г е придобила имота по давност.

Претендирала е да се отхвърлят като неоснователни исковите претенции.

С решението си първоинстанционният съд е отхвърлил исковата претенция по чл.26, ал.1, предл. 5 ЗЗД за прогласяване на нищожност поради привидност на договора за покупко-продажба от 29.12.2008г поради относителна симулация по чл.17, ал.1 ЗЗД като прикриващ дарение, тъй като не е представено „обратно писмо“.

Не се спори между страните по делото, а и от представеното Удостоверение за наследници № 871/18.11.2014г., издадено от район „****“ при Столична община, се установява, че Б. Й. Л. е починал на 2.11.2014 и е оставил за наследници С. К. Л.-съпруга, и деца –Т. Б. Л. и Д. Б. Л..

Видно от представения по делото Нотариален акт № 84, том 3, рег. № 6836, нот. дело № 472/2008г. на нотариус В. А., с рег. № ** на НК, обективиращ склучения на 29.12.2008г. договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. София, район „***, ул. „****“ № **, е, че в него е отразено, че продавачите Б. Й. Л. и С. К. Л. са прехвърлили възмездно на купувача Т. Б. Л. процесния недвижим имот. В нотариалния акт е посочено, че страните по сделката са заявили, че уговорената цена за имота е заплатена преди сключване на договора, като продавачът Б. Й. Л. си е запазил пожизнено право на ползване върху процесния имот.

Видно от договор за дарение от 14.12.2009г, отразен в НА № 109, том IV, рег. № 5929, нот. дело № 677, е, че Т. Б. Л. е дарила на брат си Д. Б. Л. ½ ид.ч. от процесния имот.

В преписка № 230000-8834/2019г по описа на СДВР-6 РУ, ищцата С. Л. е заявила, че няма собственост върху имота на ул. „*****“ № **, като същият е продаден на децата на Б. Й. Л., както и, че ще освободи имота.

По делото са ангажирани гласни доказателства чрез разпит на свидетели. Свидетелката Н. М. е дала показания, че познава страните от 1992г., като са били съседи на имоти в Долни Пасарел. При едно от посещенията при тях е споделил, че е прехвърлил на дъщеря си къщата, която се намира в „****“, като дъщеря му все още не му е била дала парите, а било дарение. Споделял им е, че след като почине, съпругата му ще бъде изгонена от къщата, че дъщеря му е подписала декларация, че сделката не е продажба, а дарение. Заявила е, че не е виждала този документ. Дала е показания, че сделката е била през 2008-2009г, не е виждала документи във връзка с прехвърлянето на къщата.

Свидетелката Е. Е. е дала показания, че познава страните по делото, че ищцата С. й е братовчедка. Заявила е, че знае, че къщата в кв.***** е дарена на Т., че Б. й е казал, че са подписали някакъв документ, че Т. няма да плаща пари за тази продажба, че документите се намирали в някакъв шкаф. След смъртта на Б. синът му Д. и С. са разговаряли за документите за къщата и Д. е казал, че иска да вземе тези документи, за да ги разгледа. Няколко дни след погребението са отворили шкафа със С. и документите не са били там. Заявила е, че не е виждала нотариалния акт, с който е прехвърлена къщата, както и документа, за който Б. й е казал, че е подписал с Т., за да не заплаща сума по договора. Видяла е Д. да отваря шкафа и да взема документите /като не знае какви точно/ и е казал, че ще се запознае с тях.

Свидетелят Д. Б. Л., брат на Т. Б. Л., е дал показания, че средствата за закупуване на къщата са били дадени от него и сестра му, като се разбрали за тези пари / 50 000лв./ баща му да им прехвърли имота. Имотът е продаден от С. и баща му на Т. през 2008г. Средствата за продажбата са били осигурени от продажба на апартамент в кв.***. Парите са ги дали той и сестра му на баща им. С. е присъствала когато са дали тези пари. Не знае къде баща му и С. са съхранявали документите в къщата. След смъртта на баща му е видял документите, които С. му е дала, за мобилни оператори и служебно оръжие, нотариален акт за продажба на къщата. Друг документ във връзка с къщата не е виждал. След като разгледали документите, С. му е казала да ги вземе. Взел е тези документи, които С. му е дала.

Свидетелят Й. Ц. Н. е дал показания, че познава С. Л., която е втора съпруга на Б. Л., който е негов вуйчо, а Т. Л. е негова първа братовчедка. От неговата майка В. Й. Л., сестра на Б. Л., знае, че процесният имот е придобит със средства от замяна на апартамент, в който са живеели Б. Л. и С. Л. и собственост на Д. Л.. Д. е продал апартамента си, за да осигури средства за друг апартамент, който да бъде заменен с къщата в кв.***. Д. и Т. са извършили ремонт на къщата. От майка си знае, че къщата е била придобита чрез покупко-продажба. След погребението е видял, че се предава папка с документи от С. на Д. Л., но не знае какво е имало в нея. Не е чувал някой да е споменавал, че къщата е дарена от Б. и С. на Т. Л..

Въз основа на обсъдените доказателства, въззивният съд приема следното от правна страна:

По делото са предявени иски с правно основание чл.26, ал.2, предл.5 ЗЗД вр.с чл.17 ЗЗД и чл.30 ЗН.

Съгласно чл.26, ал.2 ЗЗД нищожни са всички привидни договори, при които страните нямат воля да бъдат обвързани с правата и задълженията по сделката. В настоящия случай се претендира наличие на относителна симулация, тъй като страните по привидната сделка са искали да бъдат обвързани по начин, различен от посочения в симулативната сделка.

Наведени са твърдения, че договорът за покупко-продажба от 29.12.2008г е привиден, тъй като прикрива договор за дарение, понеже цената по продажбата не е била заплатена от купувача Т. Л., за което е било изготвено „обратно писмо“ между страните, което не е налично, тъй като братът на ответницата го е взел и не го е върнал след смъртта на единия продавач- Б. Л.. Претендира се установяване на относителна симулация, при която волеизявлението на страните съдържа две части: изявява се желание за сключване на сделката, при спазване на предписаната форма, която сделка става достояние на третите

лица- в случая покупко-продажбата, от друга-страните постигат съгласие, че не целят правните последици на обективизираната пред трети лица сделка, а действителната им воля е различна от външно изявената-сключването на договор за дарение.

Съгласно чл.164, ал.1, т.3 ГПК не се допускат свидетелски показания за установяване на обстоятелства, за доказването на които законът изисква писмен акт, а съгласно т. 5 от същата разпоредба за установяване на писмени съглашения, в които страната, която иска свидетели, е участвала. Изключението, което е предвидено в чл.165, ал.1 ГПК е, че в случаите, в които законът изисква писмен документ, свидетелски показания се допускат, ако бъде доказано, че документът е изгубен или унищожен не по вина на страната, а в ал.2, се въвежда изключение от забраните по чл.164, т.2 и т.6 ГПК да се доказва симулативност на материализираното в документа изявление, т.е. когато страната се домогва да докаже, че изразеното в документа съгласие е привидно, и то, ако в делото има писмени доказателства, изходящи от другата страна или пък удостоверяващи нейни изявления пред държавен орган, които правят вероятно твърдението ѝ, че съгласието е привидно, което ограничение не се отнася до третите лица и до наследниците, когато сделката е насочена срещу тях. Документът, съставляващ начало на писмено доказателство, следва да изхожда от насрещната страна /достатъчно е само от нея, не е необходимо и от двете страни –решение № 484/11.06.2010г по гр.д.№ 375/2010г на ВКС, IV ГО/, и да създава убеждение за вероятност на твърдението за привидност на материализираното в документ изявление. Касае за документ, изходящ от другата страна и правещ вероятно основателен доводът за наличие на привидност, т.е. документ, който или изцяло разкрива пълно симулацията или не разкрива сам по себе си симулацията, но от текстът му може да се съди, че е възможно страните по сделката да не са желали настъпването на последиците ѝ и да са направили волеизявленията си привидно, като е без значение времето на съставянето на документа.

При начало на писмено доказателство, свидетелските показания са допустими за установяване привидността на съдържащите се в документа изявления, за установяване на действителната воля на страните при сключване на симулативната сделка.

В настоящия случай следва да се приеме, че ищцата съчетава качествата и на страна по сделката, тъй като е участвала в сделката като продавач, и на наследник на другия починал продавач и неин съпруг Б. Л., но следва да се отчете, че претендира прогласяване на нищожност на целия договор за покупко-продажба. Съдебната практика-решение № 12/31.01.2019г на ВКС по гр.д.№ 2000/2018г на IV ГО, ГК разглежда случай, в който се преодолява забраната, но се касае само за наследници на страна по сделка, а не и когато същата е участвала в лично качество.

Тъй като се касае за твърдения обаче, че „обратното писмо“ е изгубено от ищцата са допуснати на основание чл.165, ал.1 ГПК свидетелски показания по делото пред въззивната инстанция, като е прието, че първоинстанционният съд е допуснал процесуално нарушение. В решение № 190/25.01.2021г на ВКС по гр.д.№ 4079/2019г, IV ГО, ГК, решение № 125/1.07.2014г на ВКС по гр.д.№ 5734/2013г, III ГО, ГК, решение № 206/17.07.2012г на ВКС по гр.д.№ 824/2011г, IV ГО, ГК, постановени по реда на чл.290 ГПК, се приема, че в случаите на чл.165, ал.1 ГПК документът е изгубен тогава, когато не се намира в държането на страната, в която би трябвало да бъде и страната, която се позовава на него, не знае в чие държане е. Невъзможността да се представи документа не трябва да е настъпила поради умишлено действие на страната, като изгубването му без нейна вина или поради небрежност не я лишава от възможността да установи факта, за който се изисква документът, със свидетелски показания. Със същите следва да се докаже съществуването на документа към определен момент, както и обстоятелствата, свързани с неговото изгубване или унищожаване, липсата на вина на съответната страна за това, както и неговото най-общо или по-точно съдържание или удостоверените с него обстоятелства, на спорното волеизявление /Виж решение по гр.д.№ 824/2011г, по гр.д.№ 1128/2009г на ВКС, Т.О./

Тъй като ответницата оспорва съществуването на документа с твърдението, че изобщо не е бил съставен, страната, която се позовава на него, трябва да установи съществуването и съдържанието му, а при твърдения, че е изгубен и това обстоятелство, по реда на чл.165, ал.1 ГПК.

От представения по делото нотариален акт, обективиращ договора за покупко-продажба между страните, се установява, че е посочено, че сумата от 46 189.50лв. е заплатена на продавачите Б. Й. Л. и С. К. Л. „днес преди изповядване на настоящия акт“. От ангажираните по делото гласни доказателства чрез разпит на свидетелите Е. Е. и Н. М. се установява, че същите не са виждали документ относно това, че сделката между страните е дарение, а не е продажба, а са чували само, че Б. е казвал, че не е получил пари за къщата от дъщеря си, а й е дарил, като пред свидетелката е заявил, че дъщеря му все още не му е дала парите, а е било просто дарение. Дали са показания и, че не знаят защо къщата е била прехвърлена чрез продажба, а не чрез дарение. Показанията на свидетелите и на двете страни, че са били съхранявани документи в шкаф в процесната къща, че са видели как Д. Л. взема документи от шкафа и че после не са били там, не установява наличието на „обратно писмо“ сред тях, в което да е удостоверена действителната воля на страните по сделката.

Свидетелските показания на св. Л., че са дали на продавачите сумата от 50 000лв. за прехвърляне на имота и за осъществяване на ремонт на къщата, не следва да се обсъждат, тъй като същият е заинтересован от изхода на делото, като придобил впоследствие ½ ид.ч. от имота.

Доводите, че в представените протоколи по полицейски преписки по жалби на страните съдържат изявления на въззивницата, че имотът е собственост на ответницата и няма претенции към собствеността нямат отношение към настоящето производство, при което не се оспорва прехвърлянето на правото на собственост, а вида на договора, с който същото е извършено-дали е покупко-продажба или дарение. Относимо би било ако същите съдържат изявления във връзка с настоящия процес за симулативност на сключения договор за покупко-продажба.

Въз основа на това следва да се приеме, че по делото не се установи да е бил съставен документ, изходящ от ответната страна, удостоверяващ наличието на привидност на съгласието по сключения договор за покупко-продажба, както и действителност на договор за дарение, за да се прилагат правилата за него съгласно чл.17, ал.1 ЗЗД.

С оглед на изложеното исковата претенция по чл.26, ал.2, предл.5 ЗЗД, предявена от С. К. Л. срещу Т. Б. Л., следва да се отхвърли като неоснователна, а исковата претенция по чл.30 от ЗН следва да се остави без разглеждане.

Поради съвпадане на изводите на двете инстанции обжалваното решение следва да се потвърди на основание чл.271 ГПК.

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.3 ГПК следва да се осъди С. К. Л. с ЕГН ***** да заплати на Т. Б. Л. с ЕГН ***** сумата от 1450лв. за разноски за адвокатско възнаграждение пред въззивната инстанция.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 262631/4.08.2022г, постановено по гр.д.№ 11811/2019г по описа на СГС, ГК, I ГО, 8 с-в.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.3 ГПК С. К. Л. с ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ на Т. Б. Л. с ЕГН ***** сумата от 1450лв. за разноски за адвокатско възнаграждение пред въззивната инстанция.

Решението може да се обжалва при условията на чл.280 ГПК с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС на РБ.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____