

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 2809

гр. Варна, 27.07.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и седми юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Н.й Св. Стоянов

като разгледа докладваното от Н.й Св. Стоянов Гражданско дело № 20223100100392 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

На осн. чл.140 и чл.146 ГПК съдът съобщава следния проект на доклад:

Производството е по иск на Н. Г. П., ЕГН*****, с адрес гр. Варна, кв. Ч. №184, ет.3, вх.7, срещу Д.Г. С., ЕГН*****, с адрес гр. С., кв. М.-1, бл.34-Б, вх.А, ет.1, ап.2, *в качеството ѝ на наследник на К. Г. Г., поч. на 22.10.2021г.*, с правно основание на иска чл.26, ал.1 от ЗЗД вр. чл.209 от ЗЗД, за прогласяване за **нищожен на договор за покупко - продажба, обективиран в НА №24 от 09.02.2010г., том 1 рег. №497, н.д. №13/2010г. на н-с Т. Велев**, с който Н. Г. П. прехвърлила на К. Г. Г. правото на собственост върху апартамент № 109 в жилищна сграда в гр.Варна, кв. Ч. бл.68 вх.Е на трети етаж по документ за собственост, а по скица на втори жилищен етаж, със застроена площ от 110,43 кв.м., състоящ се от хол, дневна, кухня, три спални, входно антре, баня-тоалет, перално помещение от север и юг, представляващ самостоятелен обект с идентификатор № при граници: на същия етаж - имот № и имот №, под обекта - имот № и над обекта- имот №....., а по документ за собственост при съсед: Н. А. С., Р. Д. Д. и двора на сградата, заедно с прилежащото му избено помещение № 21 с площ от 20,68 кв.м., при граници: от изток и запад-коридори, от север-двор и от юг- коридор, ведно с 3,0491 % ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, върху която е построена сграда 5, представляващо ПИ с идентификатор, *срещу цена от 70000 евро*, платима от купувача на продавача чрез *банковия кредит, отпуснат от „Уникредит булбанк“ АД съгласно договор № 3- TR2411792/05.02.2010г.*, **като сключен с уговорка за обратно изкупуване и в противоречие със закона.**

Обстоятелства, от които произтича претендираното право:

Ищцата твърди, че тя и К. Г. Г., починал на 22.10.2021г. приживе са

били близки приятели. През 2008г.-2009г. тя зпитвала финансови затруднения, поради което и по нейна молба К. Г. се съгласил да ѝ съдейства, като сключат договор за продажба на нейния апартамент в гр.Варна кв. Ч., бл.68 вх.Е ет.3 ап.109 и така Г. да получи банков кредит, обезпечен с ипотека върху имота. След като получи сумата от отпуснатия на Г. кредит, Н.П. щяла да изплати изцяло и за своя сметка всички погасителни вноски по него, вкл. лихви, дължими такси и суми за застраховане на кредита. Тя щяла да поеме и всички разходи за нотариалното прехвърляне, вкл. и дължимия от купувача местен данък за придобиването на недвижим имот. След изплащането на кредита и заличаването на законната ипотека, Г. трябвало да ѝ продаде имота обратно, като цената на обратното изкупуване бъдат изплатените от Н.П. суми за погасяване на отпуснатия на Г. кредит с лихвите и разноски по него.

В изпълнение на тези уговорки К. Г. сключил с „Уникредит булбанк“ АД договор №3-TR2411792/05.02.2010г., съгласно който банката му предоставяла кредит в размер на 70000 евро за закупуване на описания апартамент №109, със срок на погасяване до 20.01.2025г., като усвояването на кредита се извършвало по посочена в договора разплащателна сметка, след представяне на вписан нотариален акт, удостоверение за липса на тежести и вписана първа по ред ипотека на банката. С договор за покупко - продажба, обективиран в НА №24 от 09.02.2010г., том 1 рег. №497, н.д. №13/2010г. на н-с Т. В. Н.П. прехвърлила на К. Г. Г.а правото на собственост върху иския апартамент №109 в жилищна сграда в гр.Варна, ж.к."Ч." бл.68 вх.Е на трети етаж по документ за собственост, а по скица на втори жилищен етаж, със застроена площ от 110.43 кв.м.

След получаването на вписания нотариален акт и вписването на законната ипотека върху имота, на 10.02.2010г. К. Г. и Н.П. сключили „предварителен договор“, който реално документирал предварително договореното от тях обратно изкупуване на имота. С този договор К. Г. се задължавал да продаде на Н.П. имота срещу цена в размер на отпуснатия кредит от „Уникредит булбанк“ АД според договор за банков кредит №3-TR2411792/05.02.2010г., ведно с всички такси, застраховки и лихви по кредита, която цена П. следвало да заплати чрез ежемесечните вноски, които прави за обслужване на отпуснатия на К. Г. банков кредит. По силата на т.3 от „предварителния договор“ срокът на обратното изкупуване бил 15 години или след пълното погасяване на кредита и заличаване на вписаната върху имота. За самото сключване на „предварителния договор“ К. Г. бил упълномощил свой представител със заверено нотариално пълномощно и заверка на подписа и съдържанието на рег. №1076-7/10.02.2010г., в полза на пълномощника Йорданка Г.а Калоянова.

От сключване на договора до смъртта на К. Г. на 22.10.2021г. Н.П. изплащала редовно дължимите анюитетни вноски по кредита според погасителния план, както и вноските за застраховането на ипотекирания в полза на банката имот. За този период тя изплатила общо 88 369,67 евро, от които 21 275, 60 евро за погасяване на главницата, а остатъкът – за лихви. Годишните вноски за застраховането на кредита в общ размер на 3361,74 евро също били заплащани от нея. След смъртта на кредитополучателя Г. на

22.10.2021г. остатъкът от задължението по кредита било платено в полза на банката, от „Дженерали застраховане“ АД, като застрахователно обезщетение по застраховка „Кредитна протекция“, която К. Г. бил сключил още приживе в полза на с „Уникредит булбанк“ АД. След пълното погасяване на задължението към банката било отбелязано и заличаването на ипотеката.

Ищцата твърди, че торепосоченият договор за покупко – продажба между Н.П. и К. Г., е нищожен, като сключен при уговорката за обратно изкупуване на имота по смисъла на чл.209 ЗЗД. На практика целта му е била да се осигури отпускането на банков кредит,но формално не на П., а на Г., сумата по който на практика да се ползва от П., която пък да плаща на практика и задълженията по кредита.

След смъртта на К. Г. Н.П. уведомила единствената му наследница – ответницата Д. С. за уговорката с нейния брат, но последната отказала да прехвърли обратно на ищцата собствеността.

По тези причини се моли за прогласяване нищожността на договора за покупко – продажба от 09.02.2010г., както и за съдебни разноски.

Обстоятелства, от които произтичат възраженията на ответника:

В срока по чл.131 от ГПК ответницата депозира писмен отговор, в който не оспрова: че е единствен наследник на К. Г. Г., починал на 22.10.2021г.; че приживе на 09.02.2010г. Н.П. и К. Г. са сключили договор, с който П. прехвърлила на Г. собствеността върху исковия апартамент №109 в гр.Варна, кв.Ч., бл.68 вх.Е на трети етаж; че К. Г. бил сключил с „Уникредит булбанк“ АД и договор за кредит с №.....2/05.02.2010г. за сумата от 70000 евро за закупуване на описания апартамент №109, със срок на погасяване до 20.01.2025г.; че към момента на исковата молба всички суми по кредита са погасени, а ипотеката е отписана.

Предявеният иск обаче оспорва изцяло, като неоснователен и недоказан, в която връзка навежда следните групи доводи: 1/ в съдържанието на договора, обективиран в НА №24/09.02.2010г., няма уговорка за обратно изкупуване, а тя следва да е налице към деня на продажбата; 2/ няма и по-ранно съглашение в такъв смисъл между страните по продажбата; 3/ „предварителния договор“ от 10.02.2010г. не е подписан от К. Г.,а от близка и служителка на Н.П.; 4/ „предварителния договор“ от 10.02.2010г. отделно е с недоверна дата; 5/ между Н.П. и К.Г. не е съществувало никакво друго правоотношение, което сочената от ищцата уговорка за обратно изкупуване да обезпечава, както изисква практиката, според ответницата; 6/обобщено липсват предпоставките по чл.26, ал.1 ЗЗД вр. чл.209 ЗЗД досежно продажбата, в която връзка се позовава на съдебна практика.

По същество моли за отхвърляне на иска и за съдебни разноски.

Съдът, на основание чл.146, ал.1, т.5 ГПК указва на ищеца, че следва да докаже: Всички заявени положителни факти, на които основава твърденията си за порок на атакуваната сделка, който води до нейната

нищожност (поради противоречие със закона с оглед уговореното от страните обратно изкупуване), в това число: сключването на договора за кредит от 05.02.2010г. с поддържаното съдържание; сключването на договора за покупко-продажба от 09.02.2010г. със соченото съдържание; постигнатата с „предварителен договор“ от 10.02.2010г. между страните по продажбата уговорка за обратно изкупуване, чрез надлежен пълномощник за К. Г.; факта на пълно изплащане на кредитната сума с лихвите и таксите от Н.П., а след смъртта на Г. на 22.10.2021г. остатъкът – от „Дженерали застраховане“ АД, съобразно застраховка „Кредитна протекция“, която К. Г. бил сключил приживе в полза на банката; и всички други твърдения, на които се базира предявения иск. С оглед доводите на ответницата следва да докаже още достоверната дата на „предварителния договор“ от 10.02.2010г. и връзката на същия с продажбата от 09.02.2010г.

Съдът, на осн. чл.146, ал.1, т.5 ГПК указва на ответника, че следва да докаже: Всички положителни факти, на които основава възраженията си за валидност на оспорената по делото прехвърлителна правна сделка.

Съдът на осн. чл.146, ал.1, т.3 ГПК обявява за безспорно по делото : че ответницата Д. С. е единственият наследник на К. Г. Г., починал на 22.10.2021г.; че приживе на 09.02.2010г. Н.П. и К. Г. са сключили договор, с който Н.П. прехвърлила на Г. собствеността върху иския апартамент №109 в гр.Варна, кв.Ч., бл.68 вх.Е на трети етаж; че К. Г. сключил с „Уникредит булбанк“ АД договор за кредит с №.....2/05.02.2010г. за сумата от 70000 евро с цел закупуване на описания апартамент №109, със срок на погасяване на кредита до 20.01.2025г.; че към момента на иската молба всички суми по кредита са погасени, а ипотеката е отписана.

Не е оспорено изрично (като факт) сключването и на „предварителния договор“, представен с иската молба (спори се относно датата му и връзката му с оспорената продажба от 09.02.2010г.)

Спори се по останалите предпоставки на ика, като в случая спорът е в основната си част правен, на база относително безспорна фактология.

По редовността и допустимостта съдът служебно не констатира пороци, няма и оплаквания от някоя от страните по делото.

По доказателствата: Представените от страните писмени доказателства следва да бъдат допуснати до прилагане по делото.

Други конкретни доказателствени искания няма отправени.

Предвид редовността на процедурата по размяна на книжа, делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

Воден от горното и на основание чл.140 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА производството по делото за **17.11.2022г. от 10.45 часа**, за които дата и час да се призоват страните, чрез приложение №1, **ведно с настоящото определение**. На ищеца да се изпрати и копие от отговора.

*** ДОПУСКА ДО ПРИЕМАНЕ** по делото представените досега от страните писмени доказателства.

СЪДЪТ приканва страните към спогодба включително към уреждане на спора **чрез Центъра за медиация при ВОС и ВРС**, производството пред който е бесплатно, като им разяснява, че сключването на спогодба е доброволен способ за уреждане на спора и има преимущество пред спорното производство по реда на основание чл.140 от ГПК. При спогодба платената държавна такса се връща на половина на ищеца.

Процедурата по медиация е доброволна, неформална, поверителна и безплатна за страните и в сравнение със съдебното производство се отличава с редица предимства като бързина, процесуална икономия, избор на медиатор и възможност за постигане на взаимноприемливо споразумение, включително по въпроси извън предмета на делото, което може да бъде снабдено с изпълнителна сила (по предмета на делото) и зачетено от съда, по съответен процесуален ред.

Центърът по медиация към ВОС и ВРС е разположен на 4-ти етаж в сградата, в която се помещава Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд Варна на адрес: гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев" №12. Участие в медиация страните могат да заявят на тел.052 623 362, в сградата на ВРС или ВОС, като могат да поискат и допълнителна информация на e-mail: mediation@vos.bg.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____