

РЕШЕНИЕ

№ 226

гр. Варна, 24.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, VI СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас В. Славов

при участието на секретаря Марияна Ив. Иванова
като разгледа докладваното от Атанас В. Славов Гражданско дело № 20213100102786 по описа за 2021 година

Производството е с правно основание чл.152 в вр. чл. 26, ал 1 от ЗЗД.

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от Г. В. Г. с ЕГН:***** и постоянен адрес: гр. Варна ул. В.В., ***, действащ чрез процесуалния си представител по пълномощие по реда на чл.32 от ГПК адв. А. Т. А. от АК-Варна, и съдебен адрес гр. Варна ул. Р. ***, тел. ПРОТИВ К. И. И. с ЕГН ***** и адрес с.Тополи, ул. С.Б., № 1 и адрес по лична карта гр. Карнобат, ул. Св.Св. Кирил и Методий 25, ет. 1 с правно основание правно основание чл.152 от ЗЗД в вр. чл.126 от ГПК и чл. 29 ЗЗД.

В исковата молба ищеца твърди, че притежава Апартамент № 4 в гр. Варна, ул. В.В., № 4-6, вх. А, ет. 3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.3511.134.2.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИД на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо имота е от 08.09.2021 год., с административен адрес: гр. Варна, район Младост, п.к. 9000, ул. В.В., ***, находящ се в сграда 2, разположена в ПИ с идентификатор 10135.3511.134, със застроена площ 97.04

кв. м., предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой
нива на обекта: едно, състоящ се от: входно антре, дневна-столова с
кухненски бокс, две спални, баня-тоалетна, тоалетна, два балкона, при
граници по документ за собственост: стълбищна площадка, двор, калкан,
улица, ап. 5, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж:
10135.3511.134.2.30, под обекта: 10135.3511.134.2.1, 10135.3511.134.2.27, над
обекта: 10135.3511.134.2.7, ведно с прилежащата изба 3 в секция А, с площ
4,34 кв.м., при граници: коридор, гараж № 1, калкан, изба № 4, както и с
припадащите му се 2.7111 % идеални части от общите части на сградата и от
правото на строеж върху ПИ с идентификатор 10135.3511.134.

Правото на собственост е придобил по наследство от баща си Валентин
Г. Димитров, бивш жител на гр. Варна, починал на 14.02.2020 год., който го е
придобил с договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт №
56, том.ІІІ, рег. № 4477, дело № 408/2006 год. от 03.10.2006 год. на Нотариус
В.Д. - с район на действие ВРС, рег. № 115 на НК, вписан в Служба по
вписванията Вх.рег.№ 25578, акт № 37, том LXXXII, дело № 19421/2006 год.

Тъй като имотът е закупен в груб строеж след завършване на сградата е
издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж №
29/18.05.2007 г. от гл. архитект на район Младост, Община Варна.

Ищеца твърди, че изпаднал в нужда за пари и чрез свой познат се
запознал с лице на име Д., по прякор Лихваря. Взел е от него на няколко пъти
по 1000 лева и задължението му станало 5000 лева.

Тогава му заявил, че дължи 10 000 лева, тъй като има 100% лихва.

Ищеца очаквал в средата на септември да му се роди дете и имал
спешно нужда от пари. Обърнал се към Д. и той му казал, че ще му даде още
10 000 лв., но ще трябва да му върна 30 000 лв.

Като гаранция за заема, поискал ищеца да му заложи апартамента си, а
като ги върнел ще освободи залога. Обяснил му, че този път, че ще плаща
15% лихва на месец. Поради спешната нужда ищеца се съгласил и получил
сумата от 10 000 лв. По този начин общата сума, която получил от Д. е в
размер на 15 000 лв.. Ищеца поел ангажимент да върна 30 000 лв.

След като се снабдил с необходимите документ с помощта на Д..

На 13.09.2021 год. сутринта Д. го запознал с едно лице ответника по

делото К. И. на когото трябвало да прехвърля апартамента. Обяснил, че след като върне парите К. ще му прехвърли апартамента обратно но пред нотариуса ще е покупко-продажба с К., защото няма как апартамент да се залага. К. потвърдил, че с Д. работят заедно и няма да има проблем да му върне апартамента, когато ищеца върне парите.

Официално в банка Райфайзенбанк, клон Тракия, на булевард Владислав Варненчик му превели сумата от 30 000 лв., като платежното нареждане е било необходимо пред нотариуса.

В банката Д. извадил 30 000 лв., три пачки, в брой и ги внесъл по сметка на ищеца от името на К. И..

След това отишли при нотариус О.С., подписали договор във Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год..

Върнали се в банката, ищеца изтеглил парите и още на касата Д. ги взел. Излезли от банката и пак тримата - се разбрали в момента, в които върна парите 30 000 лв. плюс 15 % лихва на месец, К. да ще му върне обратно апартамента.

След известно време потърсил Д. и тогава той му казал, че нищо няма да се продава и че е го е купил апартамента за него си. Според ищеца е бил измамен.

Ищеца твърди, че договора е сключен в нарушение на чл. 152 ЗЗД, поради което се явява нищожен на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД.

По отношение на измамните действия, твърди, че третото лице Д. е въвел в заблуждение ищеца, като го е уверил, че прехвърлянето на апартамента на К. И. е само като гаранция за връщане на заема и веднага след връщане на заетата сума собствеността на апартамента ще му бъде върната от К. И.. Неистинските факти и обстоятелства, за които е създадена представа за истински са, че Г. е останал с убеждението, че действително прехвърлянето на апартамента представлява гаранция от негова страна, докато третото лице е нямало никакво намерение да „върне“ собствеността при погасяване на задължението.

Ответникът К. И. е въвел в заблуждение Г. Г. като е потвърдил пред третото лице думите му, обяснил е на ищеца, че работят по този начин и няма да има проблем да му върне собствеността на апартамента, когато той върне парите.

С исковата молба ищеца моли съда да постанови решение, с което:

ПРОГЛАСИ ЗА НИЩОЖЕН сключения между Г. В. Г. с ЕГН:***** и постоянен адрес: гр. Варна ул. В.В., ***, действащ чрез процесуалния си представител по пълномощие по реда на чл.32 от ГПК адв. А. Т. А. от АК-Варна, и съдебен адрес гр. Варна ул. Р. ***, тел. ПРОТИВ К. И. И. с ЕГН ***** и адрес с.Тополи, ул. С.Б., № 1 и адрес по лична карта гр. Карнобат, ул. Св.Св. Кирил и Методий 25, ет. 1 договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., като съглашение, с което се уговаря предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, както и всяко друго съглашение, с което се уговаря предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона на основание чл.152 от ЗЗД в вр. чл. 26, ал 1 от ЗЗД.

В условия на евентуалност, ако съдът не уважи първия иск за нищожност,

УНИЩОЖИ сключения Договор за покупко-продажба, между Г. В. Г. с ЕГН:***** и постоянен адрес: гр. Варна ул. В.В., ***, действащ чрез процесуалния си представител по пълномощие по реда на чл.32 от ГПК адв. А. Т. А. от АК-Варна, и съдебен адрес гр. Варна ул. Р. ***, тел. ПРОТИВ К. И. И. с ЕГН ***** и адрес с.Тополи, ул. С.Б., № 1 и адрес по лична карта гр. Карнобат, ул. Св.Св. Кирил и Методий 25, ет. 1, обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., поради умишлено въвеждане в заблуждение, както от страната по договора и от трето лице, като страната по договора е знаела за измамата, на основание чл. 27 вр. чл. 29 от ЗЗД.

Претендира направените по делото разноски.

С исковата молба са представени писмени доказателства и са направени доказателствени искания.

В съдебно заседание ищеца редовно призован явява се лично и се представлява от процесуални представители по пълномощие, които подържат предявените искове и претендират направените по делото разноски.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор от ответника по делото, който чрез процесуалния си представител по пълномощие оспорва предявените искове като неоснователни молят съда да бъдат отхвърлени:

В отговора се твърди, че договора обективиран в цитирания по-горе нотариален е за покупко-продажба, с който ищеца е продал на ответника своя собствен недвижим имот за цена на описания недвижим имот е в размер на 30 000, която е заплатена по банкова сметка на ищеца - продавач преди подписване на договора.

Нотариалния акт, се ползва с материална доказателствена сила в който е отразена действителната воля на страните. С подписването на договор ищеца се е съгласил с правните последици на сделка.

Оспорва редовността на доказателственото искане за разпит на свидетели.

В срока по чл.131 от ГПК ответника по първоначалния иск е предявил насрещен иск.

С исковата молба ответника по първоначалния иск К. И. И. е предявил насрещни искове ПРОТИВ ищеца по първоначалния иск Г. В. Г. с правно основание чл. 108 ЗС и евентуален иск с правно основание чл.34 ЗЗД.

В насрещната искова молба ищеца по нея твърди, че с договор обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., ищеца е продал на ответника процесния следния свой собствен недвижим имот, подробно описан, за сумата от 30 000, която е заплатена по банкова сметка на продавача преди подписване на договора.

След вписване на договора за покупко-продажба ответникът отказва да

предаде владението на процесния имот, осъществява неправомерно и без правно основание владение върху процесния имот.

Налице е правен интерес от завеждане на настоящия иск с правно основание чл.108 от ЗС с петитум:

ДА ПРИЗНАЕ ЗА УСТАНОВЕНО В ОТНОШЕНИЯТА между Г. В. Г. и К. И. И., че ищеца по обратния иск К. И. И. е собственик на процесния имот, а именно:

Апартамент № 4, със застроена площ 97.04 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с ид. № 10135.3511.134.2.4 по КKKP, одобрени със Заповед № РД -18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект от 08.09.2021 г., находящ се в гр.Варна, ж.к."В.", ул."В.В." ***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта 1, състоящ се от: входно антре, дневна - столова с кухненски кът, две спални, баня с тоалет, тоалетна и два балкона, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 10135.3511.134.2.5 и 10135.3511.134.2.30, под обекта - 10135.351 1.134.2.1 и 10135.3511.134.2.27, над обекта - 10135.351 1.134.2.7, ведно с прилежащата Изба № 3 в секция „А" с площ 4.34кв.м., както и 2.7111% ид.ч. от общите части на жилищната сграда с ид. № 10135.3511.134.2, в която се намира самостоятелния обект, и от правото на строеж върху поземлен имот с ид. № 10135.351 1.134, в който е разположена сградата и ОСЪДИ Г. В. Г. ДА ПРЕДАДЕ на К. И. И. владението му.

в условията на евентуалност, ако съдът не уважи иска по чл.108 от ЗС, да постанови решение, с което:

ОСЪДИ основание чл.34 от ЗЗД Г. В. Г. ДА ЗАПЛАТИ на К. И. И. общо сумата и размер на 32 849.38 лева, представляваща сумата от 30 000.00 лв., платена продажната цена на имота; сумата от 2035.44лв., представляваща м.д. в размер на 3% в полза на Община Варна; сумата от 67.85 лв., представляваща такса в размер на 0.1% в полза на Агенция по вписванията; сумата от 746.09лв., представляваща нотариална такса, ведно със законната лихва от датата на завеждане на иска до й окончателното изплащане на сумата.

С исковата молба с която е предявен насрещния иск са представени писмени доказателства и е направено доказателствено искане за допускане на гласни доказателство за установяване факт на владение на имота от страна на

ответника по насрещния иск

Претендира направените по делото разноски.

В съдебно заседание ответника редовно призован не се явява представлява се от процесуален представител по пълномощие, който поддържа отговора на исковата молба, с който оспорва предявения иск и поддържа иска с правно основание чл.108 от ЗС.

От събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът приема за установена следната **ФАКТИЧЕСКА ОБСТАНОВКА**:

Ищеца Г. В. Г. е придобил собствеността по наследство от своя баща Валентин Г. Димитров б.ж. на гр.Варна поч. на 14.02.2020 год. за което е съставен акт за смърт № 0112/14.02.2020 год. на Община Варна район Младост, на следния недвижим имот, а именно:

Апартамент № 4, със застроена площ 97.04 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 10135.3511.134.2.4 по КKKP, одобрени със Заповед № РД -18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект от 08.09.2021 год., находящ се в гр.Варна, ж.к."В.", ул."В.В." ***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта 1, състоящ се от: входно антре, дневна - столова с кухненски кът, две спални, баня с тоалет, тоалет и два балкона, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 10135.3511.134.2.5 и 10135.3511.134.2.30, под обекта - 10135.351 1.134.2.1 и 10135.3511.134.2.27, над обекта - 10135.351 1.134.2.7, ведно с прилежащата Изба № 3 в секция „А" с площ 4.3 4кв.м., както и 2.7111% ид.ч. от общите части на жилищната сграда с идентификатор № 10135.3511.134.2, в която се намира самостоятелния обект, и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 10135.3511.134.

С Договор за покупко-продажба на недвижим имот обективиран в Нотариален акт № 188, том.3, рег. № 12783, дело № 548 от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. с район на действие РС-Варна и рег. № 196 на НК, вписан в СП-Варна Дв.вх.рег. № 27511, Вх.рег. № 27833 от 13.09.2021 год. акт. № 82, том.LXXIV дело № 16542, ищеца Г. В. Г. е продал на ответника К. И. И. собствения си недвижим имот, описан по-горе, за сумата от 30 000 лева.

Сумата от 30 000 лева е внесена от купувача по негова сметка на 13.09.2021 год. и на същата дата е изтеглена от касата на банката.

На основание чл.146 от ГПК, съдът е приел за доказано и ненуждаещо се от доказване, обстоятелството, че ищеца Г. В. Г. владее процесния имот.

По делото са събрани гласни доказателства.

В полза на ищеца и ответника са разпитани свидетели, показания на които са противоречиви.

В полза на ищеца съдът е допуснал до разпит свидетеля Д.С.Н., който е иска да купи от ищеца процесния апартамент., дори ходил на адреса няколко пъти на адреса да види апартамента. В последствие се разбрали с ищеца за цена около 95 000-96 000 евро, продажна цена. До сделка не стигнали, защото имало някакъв проблеми в момента и се било наложило да заложи апартамента при някакъв лихвар, който е „Д. лихваря“. Това свидетеля знаел от ищеца и повтаря тази информация от него. Свидетеля твърди, че е провел разговор с Д. и от разговора разбрал, че имота го били прехвърлили на някакъв негов приятел, познат, работник или нещо такова спомена, който щял да се прибере след около седмица от чужбина. Според свидетеля нямало абсолютно никакви проблеми да бъде върнат и никакви пари, към 22000 - 23000 лева. Чували се по телефона още веднъж и Д. не си вдигал телефона. След уговорка се срещнали в Тополи и Д. заявил „изобщо не се гласи да го вземеш този апартамент, апартаментът няма да му бъде върнат“. Заявил, че „ние сме си направили схема с него, не се меси, няма защо да се разправяш изобщо. Потърси си друг апартамент, ние апартамента няма да го върнем“. Свидетеля си спомня за името К. се споменаваше, който е човек на Д., на когото е прехвърлил апартамента.

Свидетелката И.Х.С., майка на ищеца, която живее в процесния апартамент, дава показания, че сина ѝ е заложил апартамента понеже му трябвали пари, защото на 12.09.2021 год. му се родила дъщеря. Г. намерил пари от лихвар на име Д., с когото се познавали от преди. Преди е вземал пари от него и му ги е връщал.

Свидетелката твърди, че ищеца е взел от Д. и той му каза - с лихвите 10, /хиляди/, като му поискали още 5 за детето. Според свидетелката отишли в банката зад „Форума“ на 13.09.2021 год. „Райфайзенбанк. В банката отишли само тримата ищеца, ответника и Д.. След като слезли от банката отишли при

нотариус, после се върнали и пак се качиха в банката. След това с Г. отишли в „Майчин дом“ да вземат внучката й. Свидетелката повтаря думите на Г., който й е казал ми каза, че е заложил апартамента, защото сумата е много и след като намерят купувач ще върнат парите. Според свидетелката за да върнат парите искали да продадат апартамента. Г. □ е казал, че въобще не е взел никакви пари. Свидетелката познава Д. защото е идвал в апартамента според нея поне десетина пъти

По делото е разпитан в качеството на свидетел Д. Н.Д.. От неговия разпит съдът установи, че се познават с ищеца. Според свидетеля преди известно време му се обадил ищеца и му предложил за 30 000 лева да закупи апартамента му. Свидетеля отказал, с причина, че няма възможност. По този повод той /свидетеля запознал ищеца и ответника/. На срещата е се разбрали ответника да купи апартамента. В деня на сделка свидетеля и ответника отишли и взели ищеца пред блока, където имал хранителен магазин. След това отишли до „Райфайзенбанк“ където ответника привел парите на Г.. При нотариус О.С. изповядали сделката. При въпрос на служителката за произхода на средствата ответника отговорил, че са от спестявания от заплати от работа в чужбина. С бордерото отишли при нотариуса. По молба на ищеца свидетеля го придружил до банката, за да си изтегли парите. Свидетеля заявява, че в банката, по молба на ищеца е взел парите и ги е държал, за да не му ги дръпнел някой от ръцете. Ищеца ги е взел на гишето, след това ги е предал на свидетеля “някой да не ми ги дръпне от ръцете” и вън в колата свидетеля му ги е върнал. Свидетеля дава показания, че през месец юни - юли 2022 г., в с.Тополи, го посетил ищеца и му заявил, че трябвало още 5000 лева да му се дадат, защото много евтино бил продал апартамента и имал други купувачи, които искали да му дадат 5000 лева повече. Свидетеля му отказал, като заявил, че не може да се меси на ответника.

Скицата на апартамента е издадена от Добрич по молба на ищеца, за да не се чака на опашка във Варна. апартамента.

От разпита на свидетеля В. И. К. съдът установи, че е виждал ищеца един път през месец юни или юли на 2022 год., навечер в с.Тополи, пред дома на Д.. Когато дошъл, говорили с Д. за някакви пари и имал предложение за имота, 5000 лева отгоре да му дадат, за да си изтегли иска от съда. Според

свидетеля Д. ми обяснил, че Красьо е закупил имота.

Така фактическа обстановка съдът установи, въз основа на събраните по делото писмени доказателства, които кредитира.

От събраните по делото гласни доказателства, са противоречиви, тъй като обслужват тезата на ищеца и ответника, но съдът по при тяхната преценка по принципа на непосредствеността при тяхната събира намира, че може да приеме за доказано безспорно следните факти:

Ищеца е имал формирано вътрешно намерение да продаде процесния имот преди сделка предмет на настоящия иск. /самия ищец го твърди в исковата молба, показанията на св.Н. и майката на ищеца св. С./. Този факт е важен, защото у ищеца е формирано намерение да отчужди имота, а не само да го заложи като обезпечение. Формираното му намерение е доказателство за неоснователност на иска.

Основната причина за формираната воля да продаде имота е нуждата от парични средства, включително и по повод раждането на детето му.

Независимо от горното и двамата свидетели са обективно заинтересовани. Св. С. е майката на ищеца и като много близка се домогва да подкрепи неговата теза, още повече, че живее в имота. Св. Н. е обективно заинтересован от изхода на делото, защото се явява потенциален купувач на същия.

От така установената фактическа обстановка съдът прави следните ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Предявен установителен иск с правно основание чл.152 от ЗЗД в вр. чл.26 ал.1 от ЗЗД.

Според закона, всяко съглашение, с което се уговаря предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона, е недействително.

Съгласенията по [чл.152 от ЗЗД](#) са нищожни поради противоречието им със закона, като основание предвидено в [чл.26 ал.1 от ЗЗД](#).

С фидуциарната сделка, с която се прехвърля собственост, за да се създаде обезпечение на кредитора, страните не желаят прехвърлянето, а преследват друга юридическа цел - заобикаляне на забраната за предварително уговаряне на начин на удовлетворение на кредитора, различен

от предвидения в закона. Този порок на сделката води до нейната нищожност поради противоречие със забраната по [чл.152 3ЗД](#).

За да бъде успешно реализиран установителния иск по чл.26, ал.1 вр. чл.152 от 3ЗД е необходимо, и съдът е възложил в тежест на ищеца да докаже наличието на заемно правоотношение.

Съгласно [чл.152 3ЗД](#) съглашение, с което се уговаря предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, както и всяко друго съглашение, с което се уговаря предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона е недействително.

В случаите при сключване на договор за заем, страните предварително са уговорили различен начин за обезпечаване на заема, освен чрез учредяване на залог или ипотека - прехвърлили са имот с уговорка за обратното му изкупуване, то това съглашение е недействително.

Правно релевантно е дали договорът прикрива съглашение с уговорен предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от предвидения в закона.

На доказване подлежи съществуването на заемно правоотношение за предоставена от трето лице на ответника парична сума, а договор е сключен, за да се обезпечи връщането на получения заем.

По делото са събрани гласни доказателства, като от показанията на свидетелите не се доказва съществуване на заемно отношение между ищеца и трето лице, като и факта, че с оспорената сделка обезпечава това това заемно правоотношение или е начин за удовлетворяване на кредитора извън посочените в закона

Предвид изложеното, в конкретния случай не се установи по делото, че ищеца и ответник, или ищеца и третото лице са сключили договор за заем, чието изпълнение е обезпечен с обективирания договор за продажба, като способ различен от предвидения в закона.

Предвид това предявеният иск се явява неоснователен и недоказан и следва да бъде отхвърлен.

Съдът дължи произнасяне по иска с правно основание чл.29 от 3ЗД, предявен в условията на евентуалност.

Предявения иск е с правно основание чл.29 от ЗЗД.

В исковата молба е въведено основание за унищожаемост на договора е измама, поради умишлено въвеждане в заблуждение, от купувача по договор и от трето лице, като страната по договора е знаела за измамата, на основание чл. 27 вр. чл. 29 от ЗЗД, да му върне собствеността на апартамента, когато той върне парите, изразяваща се във връщане на собствеността върху апартамента, след връщане на парите.

При измама невярната представа не се отнася до съдържанието на сключения договор, а до това, че едната страна е била подведена от другата да сключи договора чрез умишлено въвеждане в заблуждение.

При измамата страната съзнава напълно какво е съдържанието на договора, който сключва, но тя действа под влияние на невярна представа, че последиците на така сключения договор няма да настъпят или ще настъпят други последици.

Със сключването на договора за покупко-продажба ищецът е бил наясно с правните последици на договор, а именно, че възмездно прехвърля правото на собственост на ответника на процесния недвижим имот, срещу задължението за заплащане на в нотариалния акт продажна цена. Ищеца не спори, че получил продажната цена, като в тази насока са и представените писмени доказателства.

Съгласно утвърдената съдебна практика на ВКС, сключената сделка е опорочена от измама, когато умишлено създадената у измамената страна невярна представа се отнася до предмета на сделката, съдържанието на насрещните права и задължения, както и до правните последици на сделката.

В случая дори и да се приеме, че в ищеца е създадена невярната представа за обстоятелства извън предмета на сделката това не опорочава самата сделка.

В този смисъл предявения евентуален иск се явява неоснователен и недоказан.

По иска с правно основание чл.108 от ЗС.

Предявен е ревандикационния иск, от невладеещия собственик към владеещия несобственик.

По делото се установи че ответника е придобил правото на собственост,

по реда на частното правоприемство по силата на договор за покупко-продажба обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год..

Договора е валиден и е породил правно действие, като ответника е придобил правото на собственост върху апартамента на годно възмездно, договорно основание.

Съдът с определение е приел, че ищеца владее имота.

По делото не се установи, че ищеца владее имота на годно основание, което мотивира съдът да приеме, че искът с правно основание чл.108 от ЗС е основателен и доказан и следва да се уважи.

Предвид основателността на иска с правно основание чл.108 от ЗС съдът не дължи произнасяне по иска с правно основание чл.34 от ЗЗД.

По отношение на разноските.

При този изход на спора съдът следва да възложи в тежест на ищеца по първоначалния иск направените от ответника разноски за защита по исковете, както и разноските по уважаване на иска с правно основание чл.108 от ЗС.

В срока по чл.80 от ГПК процесуалния представител на ищеца е въвел възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ответника.

В срока по чл.80 от ГПК ответника, чрез своя процесуален представител е представил списък с разноските, като е претендирал разноски в размер на 5 968,33 лева, от които 5 200 лева разноски за адвокат защитник.

Съдът намира че въведеното възражение за прекомерност по смисъла на чл.78 ал.5 от ГПК е неоснователно.

Ответника се защитава по иск с правно основание чл.152 от ЗЗД, с цена на иска 67 847,90 лева. Възнаграждение за адвокат защитник по този иск на основание чл.7 ал.2 т. 4 от Наредбата на МРАВ, преди изменението в ДВ бр. 88 от 2022 год., е 830 лв. плюс 3 % за горницата над 10 000 лева или сумата от 1 735,44 лева или общо в размер на 2 565,44 лева.

Ответника по иска е предявил насрещен иск с правно основание чл.108 от ЗС, с цена на иска 67 847,90 при който възнаграждението което се дължи

на процесуалния му представител е също в размер на 2 665,44 лева.

При изложеното при защита по иска с правно основание чл.152 от ЗЗД и защита като ищец по иска чл.108 от ГПК дължимото на процесуалния представител, в първия случай ответник във втория ищеца е в размер на 2 по 2 565,44 лева или 5130,88 лева.

Следва да се отбележи, че процесуалния представител на ответника К. И.а И. го е защитавал и по евентуален иск по чл.29 от ЗЗД и е заявил и евентуален иск по чл.34 от ЗЗД, при което възражението за прекомерност се явява неоснователно.

Предвид гореизложеното

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като НЕОСНОВАТЕЛЕН И НЕДОКАЗАН предявения иск от Г. В. Г. с ЕГН:***** и постоянен адрес: гр. Варна ул. В.В., ***, действащ чрез процесуалния си представител по пълномощие по реда на чл.32 от ГПК адв. А. Т. А. от АК-Варна, и съдебен адрес гр. Варна ул. Р. ***, ПРОТИВ К. И. И. с ЕГН ***** и адрес с.Тополи, ул. С.Б., № 1 и адрес по лична карта гр. Карнобат, ул. Св.Св. Кирил и Методий 25, ет. 1, за прогласяване за нищожен сключения между тях договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., с който ищеца Г. В. Г. е продал на К. И. И., следния свой недвижим имот, а именно: Апартамент № 4, със застроена площ 97.04 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 10135.3511.134.2.4 по КKKP, одобрени със Заповед № РД - 18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект от 08.09.2021 год., находящ се в гр.Варна, ж.к."В.", ул."В.В." ***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта 1, състоящ се от: входно антре, дневна - столова с кухненски кът, две спални, баня с тоалет, тоалетна и два балкона, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 10135.3511.134.2.5 и 10135.3511.134.2.30, под обекта - 10135.351 1.134.2.1 и 10135.3511.134.2.27, над обекта - 10135.351 1.134.2.7, ведно с прилежащата

Изба № 3 в секция „А" с площ 4.3 4кв.м., както и 2.7111% ид.ч. от общите части на жилищната сграда с идентификатор № 10135.3511.134.2, в която се намира самостоятелния обект, и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 10135.3511.134 за сумата от 30 000 лева, като съглашение, с което се уговаря предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, като начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона на основание чл.152 от ЗЗД в вр. чл. 26, ал 1 от ЗЗД.

ОТХВЪРЛЯ като НЕОСНОВАТЕЛЕН И НЕДОКАЗАН предявения иск от Г. В. Г. ПРОТИВ К. И. И., за УНИЩОЖАВАНЕ на сключения Договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., с който ищеца Г. В. Г. е продал на К. И. И., следния свой недвижим имот, а именно: Апартамент № 4, със застроена площ 97.04 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 10135.3511.134.2.4 по КККР, одобрени със Заповед № РД -18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект от 08.09.2021 год., находящ се в гр.Варна, ж.к."В.", ул."В.В." ***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта 1, състоящ се от: входно антре, дневна - столова с кухненски кът, две спални, баня с тоалет, тоалетна и два балкона, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 10135.3511.134.2.5 и 10135.3511.134.2.30, под обекта - 10135.351 1.134.2.1 и 10135.3511.134.2.27, над обекта - 10135.351 1.134.2.7, ведно с прилежащата Изба № 3 в секция „А" с площ 4.3 4кв.м., както и 2.7111% ид.ч. от общите части на жилищната сграда с идентификатор № 10135.3511.134.2, в която се намира самостоятелния обект, и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 10135.3511.134 за сумата от 30 000 лева, поради умишлено въвеждане в заблуждение, както от страната по договора и от трето лице, като страната по договора е знаела за измамата, на основание чл. 27 вр. чл. 29 от ЗЗД.

ПРАЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между Г. В. Г. и К. И. И., че К. И. И. е собственик на следния недвижим имот, а именно: Апартамент

№ 4, със застроена площ 97.04 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 10135.3511.134.2.4 по КККР, одобрени със Заповед № РД -18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект от 08.09.2021 год., находящ се в гр.Варна, ж.к."В.", ул."В.В." ***, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта 1, състоящ се от: входно антре, дневна - столова с кухненски кът, две спални, баня с тоалет, тоалетна и два балкона, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 10135.3511.134.2.5 и 10135.3511.134.2.30, под обекта - 10135.351 1.134.2.1 и 10135.3511.134.2.27, над обекта - 10135.351 1.134.2.7, ведно с прилежащата Изба № 3 в секция „А" с площ 4.3 4кв.м., както и 2.7111% ид.ч. от общите части на жилищната сграда с идентификатор № 10135.3511.134.2, в която се намира самостоятелния обект, и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 10135.3511.134 въз основа на договор за покупко-продажба обективиран Нотариален акт № 188, том.ІІІ, рег. № 12783, дело № 548/2021 год. от 13.09.2021 год. на Нотариус О.С. - с район на действие ВРС, рег. № 196 на НК, вписан в Служба по вписванията Вх.рег.№ 27511, акт № 82, том LXXXIV, дело № 16542/2021 год., и ОСЪЖДА Г. В. Г. да предаде владението му на К. И. И..

ОСЪЖДА Г. В. Г. да ЗАПЛАТИ на К. И. И. направените по делото разноски в размер на 5 968,33 лева, от които сумата от 5 200 лева разноски за един адвокат защитник.

Решението подлежи на обжалване от страните, в двуседмичен срок от редовното му връчване, с въззивна жалба, пред Апелативен съд Варна.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____