

РЕШЕНИЕ

№ 6341

гр. София, 24.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 42 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА В. КИРОВА**

при участието на секретаря **ГАБРИЕЛА КР. А.**
като разгледа докладваното от **ГЕРГАНА В. КИРОВА** Гражданско дело № 20211110159530 по описа за 2021 година

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл.87,ал.3 от ЗЗД и чл.55,ал.1,предл.3 от ЗЗД от **Д. Г. Я.,ЕГН *******,от *********,против **М. Ц. Р.,ЕГН *******,с адрес *********,с искане да бъде постановено разваляне на сключен между страните договор за покупко-продажба на недвижим имот и за осъждане на ответницата да възстанови сумата от 17000 лева.

В исковата молба се твърди,че страните са сключили договор за покупко-продажба на недвижим имот на 21.12.2017 г.,съгласно който ответницата се задължила да прехвърли право на собственост върху недвижим имот – жилище с площ от 40 кв.м.,а ищцата приела да заплати уговорената продажбена цена от 17000 лева,от които 8000 лева са преведени по банков път,а 9000 лева са заплатени в брой,за което е издадена разписка. Ищцата поддържа,че с влязло в сила решение от 26.06.2019 г.,постановено по гражд.дело № 20924/2016 г. по описа на СРС,34 състав е отречено право на собственост на ответницата Р. и е възприето,че имотът,предмет на сделка между страните принадлежи на трети лица. Поддържа се,че предвид това,че ответницата не е собственик на имота и е съдебно отстранена от имота за ищцата възниква интерес да развали договора по реда на чл.87,ал.3 от ЗЗД,както и да претендира връщане на заплатената по договора продажбена цена. Ищцата моли съда да уважи предявените искове.

В срока за подаване на писмен отговор е депозиран такъв от ответницата М. Ц. Р. със становище,че исковете са допустими,но неоснователни. Ответницата заявява,че не отговаря за връщане на сумата от 17000 лева,защото не е получила тази сума – твърди се,че разписката е подписана поради отправени от бащата на ищцата заплахи към ответницата и е подписана в автомобил със заключени врати,а в производство пред данъчната администрация ищцата Я. е признала,че не е заплатила паричната сума. Ответницата Р. твърди,че по делото,образувано по описа на СРС,34 състав е била представлявана от адвокат,препоръчан от бащата на ищцата,който в друго производство – по иск за делба е представлявал ищцата Я. и счита,че този адвокат е действал в ущърб на нейните интереси. Ответницата Р. поддържа,че ***** е заявил,че поема всички задължения във връзка с имот,придобит по нот.акт № 44/2004 г. по описа на нотариус ***** и счита,че искът следва да бъде насочен към ***** . Моли съда да отхвърли исковете.

Софийският районен съд, първо гражданско отделение, 42 състав, като обсъди представените по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, при спазване изискванията на чл. 235 от ГПК, приема за установено следното :

С нотариален акт от 21.12.2017 г., М. Ц. Р., като продавач, и Д. Г. Я., като купувач, са постигнали съгласие да бъдат обвързани от правоотношение, според което продавачът се задължава да прехвърли право на собственост върху недвижим имот с идентификатор ***** с площ от 40 кв.м., находяща се на *****, а купувачът Я. се е задължила да заплати продажбената цена от 17000 лева в срок до 29.12.2017 г.

Видно от нотариален акт от 27.02.2004 г., М. Ц. Р. се легитимира като собственик на недвижим имот в сградата на ***** с площ от 40 кв.м.

С решение № 303278/29.12.2017 г., постановено по гражд.дело № 20924/2016 г. по описа на СРС,34 състав,е признат за недействителен на основание чл.42,ал.2 от ЗЗД договор за покупко-продажба на недвижим имот,обективиран в нотариален акт от 27.02.2004 г.,сключен между ***** чрез пълномощника ***** и М. Ц. Р. и е признато за установено по отношение на М. Ц. Р.,че *****
 ***** , ***** ***** , ***** ***** и ***** , ***** ,са собственици при равни дялове – по ¼ идеална част за всеки от ищите на апартамент с площ от 40 кв.м. на ***** . Решението е влязло в сила на 26.06.2019 г.

С вносна бележка от ***** се установява, че *****
превежда на М. Ц. Р. сума в размер на 8000 лева за покупко-продажба на
ИМОТ.

Представена е разписка, издадена от М. Ц. Р., с която сочи, че е получила сумата от 9000 лева от Д. Г. Я. в брой, която представлява остатък от окончателната цена за покупко-продажбата на апартамент, намиращ се в гр.София, *****.

В писмени обяснения, дадени по искане за извършване на данъчна ревизия, от М. Ц. Р. на 26.05.2019 г. тя обяснява, че е била принудена да подпише декларация, че са ѝ изплатени паричните суми, но не е получила

същите.

Представено е писмено изявление от *****, че ще поеме всички финансови задължения, възникващи във връзка с договор за продажба на недвижим имот, сключен на 27.02.2004 г.

С експертно решение на ТЕЛК на М. Ц. Р. е признат процент на инвалидност 50 % степен на увреждане.

С писмо от 25.11.2022 г. Софийска районна прокуратура уведомява, че досъдебно производство ЗМ-5328/2020 г. по описа на СДВР, пр.пр. 41620/2020 г. е образувано на 15.10.2020 г. за това, че през 2016 г. е възбудено и поддържано у ***** заблуждение, с което била причинена имотна вреда – престъпление по чл.209, ал.1 от НК, в производството няма повдигнато обвинение, не е била вземана мярка за неотклонение, производството не е било спирано или възобновявано и няма внесен обвинителен акт.

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи :

По допустимостта на иска :

Софийският районен съд счита, че е сезиран с допустим иск с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД, тъй като съгласно приетото Тълкувателно решение № 1/02.07.2021 г. по тълк.дело № 1/2019г. по описа на ОСГТК на ВКС е възприето, че иск по чл.87, ал.3 от ЗЗД е допустим и ако приобретателят на имота е съдебно отстранен. В конкретния случай съдът счита, че искът по чл.87, ал.3 от ЗЗД е допустим, защото е представено влязло в сила съдебно решение, съгласно което са признати права на трети лица в отношенията спрямо ответницата Р., респективно тези трети лица имат противопоставими права и спрямо ищцата Я. като частен правопреемник на основание сключения договор за покупко-продажба между страните по настоящото производство. Съдът счита, че искът е предявен пред компетентния по правилата за родова подсъдност съд – искът е предявен за разваляне на договор, с който се прехвърлят право на собственост върху жилище и на 130/5764 идеални части от поземления имот (по какъвто начин и е издадено съдебното удостоверение за снабдяване с друго такова за данъчната оценка), поради което и при съобразяване на представеното удостоверение за данъчна оценка, в което са посочени данъчната оценка за жилището и за 325/5764 идеални части от поземления имот, съдът приема, че цената на иска, предявен по настоящото дело, възлиза на 24204,84 лева, от които 20480,80 лева за апартамента и 3724,04 лева за земята (съответно за 130/5764 идеални части), т.е. цената на иска е под 25000 лева и искът следва да бъде разгледан от районен съд.

Искът по чл.87, ал.3 от ЗЗД е конститутивен иск, с който едната страна по договора може да развали договора, когато липсва изпълнение от насрещната страна на нейно договорно задължение. Когато предмет на договора е прехвърляне на вещни права върху недвижим имот, развалянето на договора съгласно цитираната разпоредба задължително се реализира пред съд. За да бъде уважена исковата претенция по иск с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД, следва да бъде доказано, че между страните е сключен договор, да бъде установено какви права и задължения са уговорени. Ако една от страните по договора е допуснала неизпълнение на съществено задължение

по договора,законът предоставя право на другата страна да развали договора. Страните не спорят,а и от представения нотариален акт се установява,че са сключили договор за покупко-продажба на недвижим имот,при което ответницата Р. се задължила да прехвърли право на собственост върху имота,а ищцата Я. се съгласила да заплати уговорената продажбена цена от 17000 лева. Софийският районен съд намира,че исковата претенция за разваляне на договора,сключен между страните,подлежи на уважаване. Основното задължение на продавача по договор за покупко-продажба на недвижим имот е да прехвърли правото на собственост върху същия. Ако това задължение не бъде изпълнено,купувачът може да поиска от съда да развали договора,тъй като не е придобил право на собственост. В настоящия случай съдът счита,че от ангажираните в хода на производството доказателства се установява,че ответницата Р. не е собственик на имота,предмет на договора за покупко-продажба,сключен между страните – от представеното и влязло в сила съдебно решение по описа на СРС,34 състав,влязло в сила на 26.06.2019 г. се установява,че са признати права на трети лица спрямо ответницата Р. и е прогласена недействителност на сделката,с която ответницата Р. се легитимира като собственик на имота,сключена през 2004 г. Това означава,че ответницата Р. не е придобила право на собственост върху процесния недвижим имот,респективно поради това,че не притежава право на собственост не би могла да прехвърли такова право на ищцата Я.. Разпоредбата на чл.189,ал.1 от ЗЗД регламентира правото на купувача на вещта,ако вещта изцяло принадлежи на трето лице,да развали продажбата по реда на чл.87 от ЗЗД. Предвид представеното съдебно решение,с което са признати права на собственост при равни дялове на четири лица,които се явяват съсобственици на имота,както и с оглед отричане притежавано право на собственост на ответницата Р. върху имота,за страната купувач е възникнало предвиденото съгласно чл.189,ал.1 от ЗЗД право да развали договора. При това положение и предвид допуснатото неизпълнение на съществено договорно задължение искът с правно основание чл.87,ал.3 от ЗЗД се явява доказан по основание и подлежи на уважаване.

Софийският районен съд приема,че и искът с правно основание чл.55,ал.1,предл.3 от ЗЗД подлежи на уважаване. Уважаването на исковата претенция с правно основание чл.55,ал.1,предл.3 от ЗЗД е обусловено от доказване,че парична сума е заплатена,но след реализиране на плащането е настъпило обстоятелство,при което паричната сума подлежи на връщане. В хипотезата,когато паричната сума е заплатена на основание сключен договор за продажба,но впоследствие договорът е развален,паричната сума,заплатена по договора подлежи на връщане. В конкретния случай от представения по делото нотариален акт се установява,че уговорената между страните продажбена цена възлиза на 17000 лева и е уговорено да бъде заплатена в срок до 29.12.2017 г. Когато е предявен иск с правно основание чл.55,ал.1,предл.3 от ЗЗД,страната ищец следва да докаже факта на плащането,а страната ответник да установи наличието на предпоставки да задържи паричната сума. По делото са представени преводно нареждане за банков превод,както и разписка,подписана от ответницата Р.,които удостоверяват факта на плащане на сумата от 17000 лева. Действително ответницата Р. отрича факта на получаване на паричната сума като твърди,че е подписала разписката под заплахата от бащата на ищцата Я.,който отнел и

преведената по банков път парична сума,която парична сума преди това ответницата Р. изтеглила от банката,но доказателства в подкрепа на твърденията на ответницата Р. не са ангажирани. В тази насока следва да се посочи,че от изисканата информация за прокурорска преписка не се доказва преписката да се отнася до страните по настоящото производство. Същевременно представената разписка,в която ответницата Р. обективира изявление,че е получила неиздължения остатък от продажбената цена по договора за продажба на недвижимия имот представлява признание,направено от ответницата Р. на неизгоден за нея факт,а именно, че е реализирано плащане. В хипотезата,когато е представено писмено доказателство,което ответницата Р. не е оспорила от гледна точка на авторство,в тежест на ответницата е възложено да докаже наличието на порок на волеизявлението ѝ,при който външно обективизираното волеизявление не съответства на действителната ѝ воля,а доказателства в тази насока не са ангажирани. При това положение съдът приема,че искът за връщане на сумата от 17000 лева подлежи на уважаване изцяло. Не може да бъде споделен доводът на ответницата Р.,че искът неправомерно е насочен спрямо нея,тъй като ***** е приел да поеме финансовите разходи,свързани с нотариалния акт от 2004 г. Следва да се посочи,че нотариалният акт от 2004 г. е съставен при придобиване на имота от ответницата Р.,докато по настоящото производство се разглеждат въпроси,свързани с договор за продажба,обективиран в нотариален акт от 2017 г.,при което уговорки,постигнати относно друго договорно правоотношение се явяват неотносими. Законът предвижда,че страната по договора,която разваля договора предявява претенциите си срещу насрещната страна по договора,поради което и исковата претенция е насочено именно към ответницата Р.. При наличието на влязло в сила съдебно решение,което е задължително за страните,както и за съдилищата,което съдебно решение отрича правото на собственост на ответницата по настоящото производство,съдът приема,че исковата претенция следва да бъде уважена. Съдът е длъжен да зачете последиците на влязлото в сила съдебно решение и не би могъл да обсъжда въпроси относно това от кого е представлявана страната Р. в друго съдебно производство и дали същият процесуален представител е представлявал ищцата по настоящото производство по иск за делба,тъй като тези въпроси са неотносими към подлежащите на доказване по настоящото производство факти. Развитите съображения мотивираха съда да приеме,че исковата претенция подлежи изцяло на уважаване.

Софийският районен съд,като констатира,че неправилно е определил размера на дължимата държавна такса намира,че по реда на чл.77 от ГПК следва да бъде осъдена ищцата Д. Г. Я. да довнесе държавна такса в размер от 716,72 лева в едноседмичен срок от съобщението за съдебното решение,тъй като в противен случай съдът ще издаде служебно изпълнителен лист за принудителното събиране на паричните суми.

По изложените съображения **Софийският районен съд**

РЕШИ:

РАЗВАЛЯ на основание чл.87,ал.3 от ЗЗД,вр.чл.189,ал.1 от ЗЗД договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.12.2017 г.,обективиран в нотариален акт № 144 по нот.дело № 268/2017 г. на нотариус с район на действие Софийски районен съд,сключен между М. Ц. Р.,ЕГН *****,като продавач,с адрес *****,и Д. Г. Я.,ЕГН *****,като купувач,с адрес *****, за жилище – апартамент с идентификатор *****,находящ се в гр.София,*****,който се намира в сграда 1,разположена в поземлен имот с идентификатор *****,заедно със 130/5764 идеални части от поземлен имот с идентификатор *****,при продажбена цена от 17000 лева.

ОСЪЖДА М. Ц. Р.,ЕГН *****,с адрес ***** да заплати на основание чл.55,ал.1,предл.3 от ЗЗД на Д. Г. Я.,ЕГН *****, с адрес ***** сумата от 17000 (седемнадесет хиляди) лева,представляваща подлежаща на възстановяване продажбена цена по развален договор за продажба,обективиран в нотариален акт от 21.12.2017 г.,ведно със законната лихва върху главницата,считано от предявяване на иска – на 18.10.2021 г. до окончателното изплащане на вземането.

ОСЪЖДА Д. Г. Я.,ЕГН *****, с адрес ***** да заплати на основание чл.77 от ГПК в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Софийски районен съд държавна такса в размер от 716,72 лева (седемстотин и шестнадесет лева седемдесет и две стотинки),за което да бъдат представени доказателства в едноседмичен срок от съобщаване на настоящото решение,тъй като в противен случай ще бъде разпоредено принудителното им събиране.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____