

# РЕШЕНИЕ

№ 9

гр. Габрово, 24.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ГАБРОВО, СЪСТАВ II**, в публично заседание на дванадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Полина Пенкова

Членове: Кремена Големанова  
Велемира Д.а

при участието на секретаря Милкана Ив. Шаханова Балтиева като разгледа докладваното от Кремена Големанова Въззивно гражданско дело № 20224200500296 по описа за 2022 година

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

Образувано е по въззивна жалба на встъпилия като трето лице-помагач на страната на ответника К. П. К. срещу Решение №222/11.05.2022г. по гр.д.№1053/2021г. на Габровски районен съд, с което е обявен за нищожен договор, оформен с нотариален акт за покупко-продажба, с който Т. А. И. продава на Д. Х. Й. поземлен имот с идентификатор \*\*\*, гр.Габрово, общ.Габрово, обл.Габрово, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-50/31.08.2007г. на изпълнителен директор на АГКК, адрес на поземления имот: урегулиран поземлен имот \*\*\* от квартал \*\*\* по плана на гр.Габрово, \*\*\* част, съдържащ 850кв.м., заедно с построената в него масивна жилищна сграда на два етажа, представляваща едно жилище, със застроена площ 66.50кв.м., при граници на имота: ул. с о.т. \*\*\* -ул. "Б.", урегулиран поземлен имот \*\*\*, урегулиран поземлен имот \*\*\* терен за озеленяване, урегулиран поземлен имот \*\*\*, гр.Габрово, ул.Б. \*\*\*, площ: 866кв.м., като прикриващ съглашение по смисъла на чл.152 3ЗД за обезпечаване изпълнението на договор, с който Д. Х. Й. дава на Т. А. И. заем в размер на 3435лв.

Твърди се, че обжалваното решение е неправилно, постановено в противоречие със закона, събрания доказателствен материал, както и немотивирано. В решението си районния съд не бил коментирал обстоятелството, че отношенията между ищеца и ответника по делото били не от 26.22.2004г., а от 31.08.2004г., което се установявало от представено по делото пълномощно, което обстоятелство подсказвало, че допуснатия от съда период за връщане на заема не бил толкова кратък. Не били част от възраженията на жалбоподателя относно поведението на ответника, относно показанията на св.И. – майка на ищцата, чиито показания били заинтересовани.

Неправилно първоинстанционния съд приел, че липсвала злоупотреба с право. В хода на предходни дела ищцата се опитвала да защити правата си върху процесния имот-иницирала дело за делба на имота, в последствие завела иск по чл.21 СК, по които претенциите ѝ не били уважени.

По настоящото дело съдът бил сезиран с иск да обяви договора за нищожен поради противоречие със закона на осн. чл.26, ал.1, пр.1 във вр. с чл.152 и чл.209 3ЗД, т.е. наведеното основание било противоречие със закона, а не заобикаляне на закона. При постановяване на акта си районният съд през цялото време излагал съждения относно

заобикаляне на закона (чл.26, ал.1, пр.2 ЗЗД), т.е. съдът приел, че се касае за заобикаляне на закона, а не за противоречие със закона. Съдът не бил сезиран с искане за прогласяване нищожността на договора поради заобикаляне на закона, а на друго основание, поради което постановения от съда акт бил вътрешно противоречив. Освен това по делото не било установено, че е имало съглашение, при което предварително да е уговорено, че ако ищцата не изпълни задължението си кредиторът ще стане собственик на недвижимия имот. Същият бил станал собственик на имота по силата на прехвърлителната сделка на 26.11.2004г. Прехвърлянето на владението на по-късен етап не можело да се посочва от съда като вероятен срок за връщане на заема, изразяването на подобно предположение не било доказано и не можело да влече позитиви за ищеца. Неправилно първоинстанционният съд кредитирал показанията на майката на ищцата – св.И., която била заинтересована, като в случая следвало да намери приложение забраната на чл.179, ал.1, вр. с чл.164 ГПК, но не били коментирани показанията на св.И. К.. Неправилно съдът тълкувал и дължимата сума. В нотариалния акт не била включена уговорка за изкупуване на имота. Неправилно било кредитирано и заключението на изготвената по делото експертиза. Не били коментирани приложените писмени доказателства от Банка ДСК ЕАД, относно наличието на рефинансиране на кредит, с който жалбоподателят закупил имота от ответника по делото.

Моли съда да отмени обжалваното решение и да постанови друго, с което да отхвърли предявения иск, моли да му бъдат присъдени и направените по делото разноски.

В депозирания отговор на въззивната жалба ищцата по делото Т. И. оспорва същата като неоснователна. Моли съда да я остави без уважение и да присъди направените в настоящата инстанция разноски.

Ответника по делото Д. Й. не взема становище по подадената въззивна жалба, въпреки даденото му становище за това.

Въззивният съд, като взе предвид събраните по делото доказателства и наведените от страните доводи прие за установено следното :

Въззивната жалба е подадена в срок, от надлежна страна и срещу подлежащ на обжалване акт.

Постановеното от първоинстанционният съд решение е валидно и допустимо.

С Определение №596/25.10.2022г. съдът е оставил исковата молба без движение и е указал на ищеца да конкретизира същата.

С молба вх.№3673/08.11.2022г. ищцата е конкретизирала, че претендира прогласяване на договора за нищожен поради противоречие със закона. По отношение на правния интерес ищцата обосновава същия с това, че прогласяването на договора от 2004г. за нищожен поради противоречие със забраната по чл.152 ЗЗД ще възстанови първоначалното положение, когато имота бил изцяло лична собственост на ищцата – придобит чрез дарение, поради което същата имала правен интерес от водене на делото.

За да постанови обжалваното решение първоинстанционният съд приел, че действителните отношения по сделката, оформена в нот. акт за покупко- продажба №2, том III рег. №5035 дело №340 от 26.11.2004г. на нотариус И. К. с район на действие РС - Габрово, е имотът, предмет на продажбата да служи като обезпечение на заемно задължение на ищцата и бившия ѝ съпруг, към ответника. Няма данни купувачът да е посещавал изобщо закупеното жилище, което било житейски нелогично при покупката на жилище. Уговорения в нотариалния акт срок за предаване на владението - не по-късно от 26.01.2005г. вероятно представлявал срок за връщане на заема. "Продажната цена" била само 13,5% от пазарната оценка на имота към същия момент. Уговорката била когато заемът се върне жилищния имот да се изкупи обратно от ищцата и бившия ѝ съпруг, което било осъществено. Хипотезата на чл.152 ЗЗД била осъществена и договорът по нот. акт за покупко-продажба №2, том III рег. №5035 дело №340 от 26.11.2004г. на нотариус И. К. с район на действие РС - Габрово бил нищожен. Воденето на настоящото дело от ищцата не представлявало злоупотреба с право, с оглед водените до момента дела от страна на ищцата, във връзка с процесния имот. Правният интерес на ищцата от успешното провеждане на настоящия иск се състоял в това, че при уважаване на иска, имотът, предмет на процесната сделка, ще се върне в патримониума на ищцата и няма да бъде част съпружеската имуществена общност, какъвто е станал след обратното изкупуване от двамата бивши съпрузи.

Въззивният съд намира, че възражението на жалбоподателя, за липса на правен

интерес от водене на настоящия иск е неоснователно. Всеки може да предяви иск, за да установи съществуването или несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това. За ищеца, предявил установителен иск за прогласяване нищожност на договор за прехвърляне на недвижим имот е налице правен интерес и той е процесуално легитимиран да предяви този иск, когато твърди и представя доказателства, че е собственик на целия процесен имот, макар и да не е страна по договора, а в настоящият случай ищцата е страна по оспорвания договор. В този случай ищецът брани правото си на собственост, тъй като с предявения иск за нищожност се домогва до постановяването на положително за него съдебно решение, с което със силата на пресъдено нещо да бъдат отречени правните последици на атакувания договор – неговото облигационно действие между страните по договора, и най-вече – вещно-прехвърлителният ефект на договора, имащ за предмет имота, собственост на ищеца. в този см. са Р№295/27.11.2013г. по гр.д. №2141/2013г. Шг.о., Р№397/03.10.2012г. по гр.д.№1604/2011г. IVг.о.

Съгласно трайно установената съдебна практика сделка, сключена при условията на чл.152 ЗЗД – уговорено е предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, или е уговорен предварително начин за удовлетворение на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона, е нищожна поради противоречие със закона – чл.26, ал.1 ЗЗД, и не поражда целените с нея правни последици. Подобно съглашение цели да се удовлетвори вземане, възникнало от друго правоотношение между страните, но по начин, различен от установения в закона. Забраната на чл.152 ЗЗД се отнася само до съглашения, които се сключват преди или едновременно със сделката, от която възниква главното вземане (Р№92 по гр.д. №761/2011г., Шг.о., ВКС). Не съществува съмнение и че правилото на чл.209 ЗЗД, прогласяващо недействителността на продажбата с уговорка за изкупуване, е частен случай на забраната по чл.152 ЗЗД. Основанието за въвеждане на забраната да се уговаря придобиването на собствеността от обезпечения по този начин кредитор, е необходимостта длъжникът да бъде защитен, тъй като към момента на учредяване на дълга длъжникът е принуден да приеме условията на кредитора. Нещо повече в Р№408/10.09.2010г. по г.д. №82/2009г. IVг.о., ВКС е посочено, че привидните договори по чл.26, ал.2 от ЗЗД са прогласени за нищожни отделно от останалите основания за недействителност по смисъла на чл.26, докато продажбите при условията на чл.209 от ЗЗД, както и съглашенията по чл.152 от ЗЗД, са нищожни поради противоречието им със закона – общото основание по чл.26, ал.1 от ЗЗД. Всеки един от тези текстове има предвид хипотези на недействителност на договорите, като тази по чл.209 от ЗЗД регулира частен случай на съглашение, при което се уговаря начин на удовлетворение на кредитора, различен от предвидения в закона (Р№408/10.09.2010г. гр.д.№82/2009г. IVг.о., Р№135/12.12.2018г. по гр.д.№4288/2017г. Шг.о.). Предвид изложеното по-горе възражението на жалбоподателя за наличие на противоречие между дадената от първоинстанционния съд правна квалификация и обсъжданата такава в решението е неоснователно. Действително районният съд не е прецизирал изказа си по отношение на използваните правни термини, но по същество видно обективизираната в мотивите воля е имал предвид основанието противоречие със закона – чл.-26, ал.1, пр.1 във вр. с чл.152 ЗЗД.

Не е спорно между страните по делото, че между ищцата и третото лице помагачи са водени и други дела във връзка със собствеността на имота, предмет на процесната сделка, по които са били предявени иски за делба и иск по чл.21 СК, по които ищцата е целяла да докаже, че имота е нейна лична собственост. Предвид наличието на водени такива дела не може да се приеме, че с предявяване на иска предмет на настоящия правен спор е налице злоупотреба с право от страна на ищцата. Злоупотреба с право е налице, когато едно субективно право се упражнява от титуляра му не за да задоволи интереса си, а за постигане на неправомерни цели. В настоящият случай ищцата упражнява правото си на иск за прогласяване нищожността на процесния договор, с цел защита на своите права, по никакъв начин това нейно действие не може да се тълкува като целящо постигане на неправомерна цел.

От събраните по делото доказателства се установява фактическата обстановка установена и от първоинстанционния съд, а именно : че през 2004г. ищцата взела в заем от ответника Д. Й. сума. Не е спорно и че на 26.11.2004г. ищцата продала на Й. собствения си недвижим имот, подробно описан в Нотариален акт №2, том III, рег.№5035, дело №340 по описа на нотариус И. К.. Не е спорно и че в последствие на 17.01.2005г. Д. Й. продал на ищцата и третото лице – помагач – К. К., с когото тогава била в брак същия имот, за което бил съставен Нотариален акт №13, том I, рег.№108, дело №12/2005г. на нотариус И. К..

От показанията на разпитания по делото свидетел Л. К. се установява, че е дал в заем

пари на брат си около 600лв. През 2003г.-2004г. парите му потрѣбвали и свидетелят си ги поискал. Същият установява, че знае, че процесния имот бил залаган два пъти, а брат му „теглил кредит за да си приберат документите на къщата“, като същевременно заявява, че не може да каже, кога е откупена къщата и кога брат му е теглил кредит. От показанията на този свидетел не могат да се извлекат никакви конкретни данни относно сключването на процесния договор и дали същият не е имал характер на обезпечение.

Св. И.- майка на ищцата установява, че около нова година научили, че дъщеря ѝ е продала имота. Ищцата отишла разплакана при свидетелката и разказала, че имали заем към брата на К., който си поискал парите и за да вземат заем да му ги върнат заложили имота. свидетелката и съпруга ѝ имали малко спестени пари и дали на дъщеря си 3500лв., за да си върне имота и да не го изгуби. Трайната и последователна съдебна практика приема, че за установяване нищожност на сделката поради противоречие със закона са допустими всякакви доказателства, като ограничението относно допустимостта на свидетелските показания по реда на чл.164, ал.1, т.3 и т.6 от ГПК не е налице. Допускането на гласни доказателства без ограниченията по чл.164 от ГПК при доказване нищожност на сделката поради противоречие със закона е въведено с цел да се даде възможност да се прогласяват основно договорите, които се сключват срещу високи лихви и прикрити обезпечения. Лицата, които получават заема обикновено се намират в парично затруднение и са по-слабата страна в правоотношението. Ако страната бъде лишена от възможността да установи нищожността чрез гласни доказателства при ограниченията по чл.164 от ГПК би се узаконило и ще се придаде правно действие на една незаконна и неморална дейност, което ще доведе до неприемлив за обществото резултат. В този смисъл са Р№331/12.01.2016г. по гр.д. №70/20г. Шг.о., Р№206/17.07.2012г. по гр.д.№824/2011г. IVг.о., Р№461/16.01.2012г. по гр.д. №1206/2010г. IVг.о. и др. Предвид горното показанията на св.И. са допустими и възражението на жалбоподателя в тази насока е неоснователно.

Съдът счита, че правилно първоинстанционния съд не е обсъждал показанията на св.И. К.. Същите по никакъв начин не допринасят за изясняване на фактическата обстановка по делото, а единствено установяват, че ответника е клиент на нотариалната кантора на свидетеля. Тъй като е изминал период от повече от десет години нотариалните дела за сделките и нотариалните книги от 2004г. са унищожени. Свидателят заявява, че това което страните са заявили пред него е вписано в нотариалните актове, но не може да каже какви са били съображенията им.

Предвид изложеното по-горе съдът приема, че по делото е доказано, твърдението на ищцата, че е взела заем от ответника, който обезпечила със собствения си имот, като го е прехвърлила на заемотателя си. След връщане на заетата сума, със средства предоставени ѝ от родителите ѝ, имота е върнат на ищцата и съпруга ѝ- третото лице –помагач. Това се доказва с показанията на св.И., които кореспондират с показанията на св.Л.К., в частта им, че семейството на ищцата и К. К. често вземали суми на заем и свидетелят знае, че имота и друг път е бил залаган.

Горното навежда на извода, че прехвърлянето на имота с процесния нотариален акт е имало за цел не отчуждаване на имота, а даване на същия като обезпечение за взет заем, т.е. същите не са желали да постигнат правните последици на прехвърлителната сделка, а са целели да заобиколят забраната за уговаряне в полза на кредитора на начин на удовлетворяване различен от предвидения в закона. В подкрепа на този извод е и обстоятелството, че имотът е „откупен“ обратно в изключително кратък срок- месец и половина по-късно, както и че продажната цена и по двете сделки е сходна и е около седем пъти по-ниска от пазарната цена на имота към момента на двете сделки.

Поради изложеното съдът намира, че при сключване на процесния договор, с който Т. А. И. продава на Д. Х. Й. поземлен имот с идентификатор \*\*\*, гр.Габрово, общ.Габрово, обл.Габрово, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-50/31.08.2007г. на изпълнителен директор на АГКК, адрес на поземления имот: урегулиран поземлен имот \*\*\* от квартал \*\*\* по плана на гр.Габрово, \*\*\* част, съдържащ 850кв.м., заедно с построената в него масивна жилищна сграда на два етажа, представляваща едно жилище, със застроена площ 66.50кв.м., при граници на имота: ул. с о.т. \*\*\* -ул. "Б.", урегулиран поземлен имот \*\*\*, урегулиран поземлен имот \*\*\* терен за озеленяване, урегулиран поземлен имот \*\*\*, гр.Габрово, ул.Б. \*\*\*, площ: 866кв.м. е нарушена забраната на чл.152 3ЗД, поради което договора е нищожен като противоречащ на закона, на осн. чл.26, ал.1, пр.1 3ЗД.

Поради съвпадение на изводите на двете инстанции обжалваното решение следва да

бъде потвърдено, като правилно.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че първоинстанционния съд не е коментирал приложените писмени доказателства от Банка ДСК ЕАД, относно наличието на рефинансиране на кредит, с който жалбоподателят закупил имота от ответника по делото. Такива доказателства не се съдържат в делото и не са правени доказателствени искания за събирането им.

Съобразно изхода от настоящия правен спор и направените от страните искания жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на ответницата по жалбата и ищца по делото сумата от 800лв.-разноски по делото в настоящото производство.

На основание изложеното, въззивният съд

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Решение №222/11.05.2022г. по гр.д.№1053/2021г. по описа на РС Габрово.

ОСЪЖДА К. П. К., ЕГН\*\*\*\*\* от с.О., общ.С. да заплати на Т. А. И., ЕГН\*\*\*\*\* , от гр.Габрово, ул.Б. \*\*\* сумата от 800лв.(осемстотин лева) - разноски пред въззивната инстанция.

РЕШЕНИЕТО е постановено при участието на трето лице помагач на страната на ответника - К. П. К., ЕГН\*\*\*\*\*

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните, на осн. чл.280, ал.3, т.1 от ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_