

# РЕШЕНИЕ

№ 621

гр. Бургас, 19.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,**  
в публично заседание на двадесет и шести април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова  
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова  
като разгледа докладваното от Пламена К. Георгиева Върбанова Въззивно гражданско дело № 20232100500442 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258 ГПК и сл. и е образувано по въззивна жалба с вх.№ 324/25.01.2023г. на РС-Поморие, подадена от адв. Ж. Х. от АК - Бургас, с личен номер \*\*\*\*\*, с адрес на кантората - гр.П\*\*\*\*\*, в качеството му на пълномощник на А. Н. Р., ищец по гр.дело № 828/2021г. по описа на Районен съд – Поморие, против Решение №195 от 25.11.2022г. по гр.дело №828/2021г. по описа на Районен съд – Поморие, с което е отхвърлен предявения от ищеца А. Н. Р. против ответниците Д. Н. и Д. Ш. Н. иск с правно основание чл.26,ал.1 ЗЗД- за установяване нищожност на договор за покупко-продажба на недвижим имот , извършен с нотариален акт №\*\*\*\*\*5 от 15.07.2010г. на нотариус К.П. с рег.№ \*\*\*\* и район на действие-района на РС-Поморие.

Във въззивната жалба се твърди, че обжалваното решение е неправилно, необосновано и постановено при съществени нарушения на съдопроизводствените правила; моли се постановяване на решение, с което обжалваният съдебен акт бъде отменен и се постанови ново решение по съществуващото на спора, с което се уважи предявения от ищеца иск и се присъдят разносните за двете съдебни инстанции. На първо място се изтъква, че районният съд нарушил чл.9 от ГПК, чл. 10 от ГПК, чл.64, ал.1 и ал.2 от ГПК и чл.165, ал.1 и ал.2 от ГПК и не се съобразил с практика на ВКС,обективизирана в Решения №377 от 16.02.2016г. по гр.д.№1160/2015г. на IV г.о. на ВКС, Решение №461 от 16.01.2012г. по гр. Дело№ 1206/2010г. на IV г.о. на ВКС, Решение №211 от 07.11.2017г. по гр.дело №4793/2016г. на IV

г.о. на ВКС, решение №331 от 12.01.2016г. по гр.дело №1870/2015г. III г.о., ВКС, Решение № 11 от 27.01.2020г. по гр.дело №3463/2018г. на IV г.о. на ВКС; Решение №358 от 17.01.2014г. по гр. дело №1381/2012г. на IV г.о. на ВКС. Заявява, че при допуснати с определение № 283/27.06.2022г. при режим на довеждане свидетели, съдът в съдебно заседание на 01.09.2022г. оставил без уважение искането за разпит на свидетели на ищцовата страна с единствен мотив: „*във връзка с разпоредбата на чл. 165 от ГПК,*„. В същото съдебно заседание обаче били допуснати и разпитани свидетели на ответната страна за установяване на съществуващите лични, имуществени и финансови отношения (вкл. и заемни) между ищеца и неговия покоен брат, наследодател на ответниците и тяхното развитие във времето, а впоследствие районния съд е изградил изцяло мотивите си на показанията на тези свидетели. Едва в постановеното по делото съдебно решение съдът се позовал на разпоредбата на чл.165, ал.2 ГПК за това, че свидетелски показания били недопустими за доказване на симулация при положение, че липсва обратно писмо или документ, от който може да се направи извод за привидност на договора за покупко-продажба. Въззивникът цитира практика на ВКС, според която при разкриване на действителните отношения при иск по чл.26, ал.1 от ЗЗД във вр. с чл.152 от ЗЗД, вр. с чл.209 от ЗЗД са допустими всякакви доказателства, вкл. и свидетелски показания. На второ място във въззивната жалба се изтъкват доводи и съображения за незаконосъобразност и необоснованост на обжалваното решение. Сочи се, че от една страна районният съд правилно квалифицирал предявения иск по чл.26, ал.1 във вр. с чл.152 от ЗЗД. Независимо от това районният съд неправилно приел, че предмет на делото е установяване на общата симулативност на договора, която не била установена в хода на делото поради липса на обратно писмо и/или друг документ, от който може да се прави извод за привидност на договора за покупко-продажба; районният съд неправилно възприел, че тези обстоятелства не подлежат на доказване със свидетелски показания. Въззивникът заявява, че изводите на районният съд противоречали на посочена в пункт първи на въззивната жалба съдебна практика на ВКС относно допустимостта на свидетелските показания при предявен иск по чл. 152 от ЗЗД и установяването на недействителността на фидуциарните сделки. Изтъква се, че районният съд неправилно и необосновано приел липса на сключен между ищеца и наследодателя на ответниците на договор за заем, който извод бил и в резултат на посочено в пункт първи от въззивната жалба процесуално нарушение за недопускане на свидетелски показания на ищеца и в същото време- допускане и кредитиране показания на свидетел, воден от ответната страна. Въззивникът излага пространни аргументи и доводи против мотивите на ПРС- че предоставяне на паричен заем от наследодателя на ответниците на ищеца не бил уговарян, до който обратен извод съдът щял да достигне при допускане на свидетели на ищеца и ако беше извършил анализ на представените с исковата молба писмени доказателства и доводите за начина, по който е уговорено разсрочено плащане на продажната цена в процесния договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт №\*\*\*\*, Т\*\*\*, рег. № \*\*\*\*\*, дело № \*\*\*\*\* от

15.07.2010г. на нотариус К.П. и наличието на предварителен договор за покупко-продажба с нотариално заверени подписи от 26.08.2010г. с рег.№ \*\*\*\* от 26.08.2010г. на нотариус К.П. (приложен още с исковата молба), с който страните по процесния договор договарят обратно изкупуване на същото жилище, предмет на продажбата, срока на който предварителен договор съвпада със срока на изплащане на продажната цена по договора за продажба. В тази връзка въззивникът прави подробен анализ на начина на плащане на продажната цена по предварителния договор и изтъква аргументи и доводи във връзка с това, като твърди, че в случая се установявала уговорка за обратно изкупуване на имота след връщане на заемната сума, срокът за което бил до 15.05.2013г.; цитира съдебна практика. Въззивникът намира, че не била налице и хипотезата на чл.65 от ЗЗД/ даване вместо изпълнение/, при която нотариалното прехвърляне се извършва след като заемното задължение не е изпълнено или става ясно, че не може да се изпълни. Районният съд неправилно изложил доводи за това, че между страните не било спорно, че цената по договора за покупко-продажба на жилището, така както е уговорена, е платена. Въззивникът изтъква, че никога/съдебно или извънсъдебно/ не е заявявал, че е налице продажна цена и че същата е изцяло платена; единственото безспорно обстоятелство по делото било това, че в деня на сделката ищецът получил от наследодателя на ответниците в брой сумата от 28 670 лв. и като доказателство за това плащане служели волеизявленията на страните в самия нотариален акт; нямало доказателства за това, че остатъкът от т.н. „продажната цена“ е платена изцяло или по начина, по който е посочено в нотариалния акт. Въззивникът заявява, че районният съд въобще не обсъдил представената по делото с исковата молба нотариална покана от 16.09.2013г. чрез нотариус К.П. с район на действие РС – Поморие, с която наследодателят на ответниците Р. Н. и първата ответница Д. Н., въз основа на представения по делото предварителен договор за покупко-продажба от 26.08.2010г, поканили ищеца А. Р. в три дневен срок да им изплати сумата от 58 430 лв., като след изтичането на този срок ще считат предварителния договор за развален. Тази покана въззивникът намира за косвено доказателство за наличието на заемни отношения между А. Р. и Р. Н. и сключената обезпечителна сделка между тях, външно обективизирана като договор за продажба на недвижим имот. Заявяват се съображения и относно присъденото адвокатско възнаграждение на ответниците в размер на 3000 лв., тъй като доказателства за уговарянето му и за плащането му до приключване на последното с.з. на 01.09.2022г. не били приложени по делото. При извършване на справка по делото ищцовата страна установила, че след приключване на последното с.з. по делото е приложено допълнително незаверено копие от договор за правна помощ на новономериян лист 128, като делото допълнително било преномерирано точно от лист 128 (със задраскване на стари номера и ново номериране), което счита като доказателство за това, че доказателства за заплащане на адв. възнаграждение от 3000 лева са липсвали в неговите корици. Съгласно чл.183 от ГПК когато по делото се прилага препис от документ, той трябва да бъде заверен от страната, която го представя. В случая обаче по делото бил

приложен незаверен препис от договора за правна помощ и то след последното с.з. пред първа инстанция. Възражението за прекомерност което направихме беше в резултат на устното изявление в с.з, на процесуалния представител на ответниците, че договореното адвокатско възнаграждение е в размер на 3000лв. Заявяват се доказателствени искания по чл.266,ал.3 ГПК, като в съдебно заседание БОС е уважил и допуснал гласни доказателства при условията на довеждане от въззивника, за установяване на действителните отношения между страните по процесния договор за покупко-продажба, с оглед твърдението, че прехвърлянето на имота служи като обезпечение на друго задължение. Оставено е без уважение искането за назначаване на съдебно-техническа експертиза (СТЕ) за определяне на пазарна стойност на недвижимия имот, предмет на процесния договор за покупко-продажба, направено с исковата молба. В с.д. пред БОС процесуалният представител на въззивника поддържа въззивната жалба и моли уважаването ѝ.

Въззивната жалба е допустима като предявена от процесуално-легитимирана страна, с правен интерес да обжалва първоинстанционното решение, предявена е в законоустановения срок и с платена по сметка на БОС държавна такса.

На основание чл. 263, ал.1 ГПК е предявен писмен отговор с рег.№ 70/23.02.2023г. на РС-Поморие от Д. Н., гражданство Ч.Р. и Д. Ш. Н., чрез адв. П. Т. от АК- Бургас, с адрес на кантора: гр.Б\*\*\*\*\*, в който се заявява становище за неоснователност на въззивната жалба. Въззиваемите подробно излагат обстоятелства и съображения относно личните и роднински отношения между ищеца и техния наследодател, които били братя, както и доводи за действителните отношения между тях. Обсъдени са сочените във въззивната жалба решения, постановени от ВКС, като се заявява, че спорът по всяко едно от тях е различно от настоящия спор; в 7 подточки са изложени обстоятелства както относно отношенията между ищеца и наследодателя на ответниците, така и относно причините за сключване на покупко-продажбата на недвижимия имот и предварителния договор за същия имот/ впоследствие/. Изложени са пространни съждения относно хипотезата, уредена с нормата на чл.152 ЗЗД, като се сочи, че забраната на чл. 152 ЗЗД се отнася само до съглашения, които се сключват преди или едновременно със сделката, от която възниква главното вземане ( Решение № 92 по гр.д. № 761/2011 г., III г.о., ВКС, Решение № 33 от 28.05.2018 г. по гр. д. № 2112 / 2017 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. Отделение. Въззиваемите намират, че твърденият от ищеца порок на сделката - нищожна като симулативна, не е установен по делото. Страните сключили сделката при изначално желание тя да породи правните си последици-при прехвърляне на правото на собственост купувачът да придобие собственост ,а ищецът продавач получавайки продажната му цена да придобие средства , от които има нужда . Помежду им липсва договор за заем преди или по време на договора за покупко-продажба. Въззиваемите намират, че ищецът, зачитайки вещно-прехвърлителния ефект на сделката с нотариален акт, след като не се е устроил битово както е възнамерявал /или поне заявил /другаде , поискал да купи имота за същата цена, но с един продължителен срок на плащане ,

поради което и при съображенията, които са имали продавачите при покупката — да купят те, а не чужди за собствеността на останалата част от сградата лица, след поредните настойчиви молби на ищеца приели да сключат и предварителния договор, който заявили, че развалят поради липса на плащане по същия. Намира за несъстоятелна тезата на ищеца за това, че имало сключен договор за заем, тъй като самият ищец не твърди размер на такъв, а още по-малко да е връщал каквато и да било сума по него. С оглед твърденията във въззивната жалба за наличие на „фидуциарна сделка“, въззиваемите отбелязват практика на ВКС, където се прави разграничение между симулативната сделка от тази, сключена в противоречие с чл.152 ЗЗД/фидуциарната сделка/, с която се прехвърля собственост, за да се създаде обезпечение на кредитора. Страните по тази сделка не желаят прехвърлянето като краен резултат и преследват друга юридическа цел /заобикаляне на забраната за предварително уговаряне на начин на удовлетворяване на кредитора, различен от предвидения в закона/. Този порок на сделката води до нейната нищожност поради противоречие със забраната на чл.152 ЗЗД - като нищожна е не някоя от сделките, а цялата поредица от тях. Въззиваемите се противопоставят на исканите от въззивника пред БОС по реда на чл.266, ал.3 ГПК доказателства; моли се за присъждане на разноските. В с.з. пред БОС процесуалният представител на въззиваемите поддържа писмения си отговор и становище за неоснователност на въззивната жалба, моли същата да бъде оставена без уважение и се потвърди решение на районния съд.

Бургаският окръжен съд като взе предвид исканията и твърденията на страните, разпоредбите на закона и събраните по делото доказателства намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството пред РС-Поморие е образувано по повод искова молба с последащо уточнение, подадена А. Н. Р. против Д. Н. и Д. Ш. Н., като ищецът сочи, че първата от ответниците е съпруга, а втората ответница е дъщеря на покойният му брат Р. Н., починал на \*\*\*\*\*г. в Р.Ч.. Заявява че поради теглени от него през 2008г. три потребителски заема, през 2010г. изпаднал във финансови затруднения и брат му Р. Н. се съгласил да му даде на заем пари, за да погаси остатъка на задълженията си към банките, а в замяна на това поискал „гаранция“ за предоставения заем като му прехвърли жилището си находящо се в гр. П\*\*\*\*\* с предварителна уговорка за обратно изкупуване, като след като се издължи на брат си той да му прехвърли обратно жилището.

Сключили договор за покупко-продажба с нотариален акт №\*\*\*\*\*, том I, рег. № \*\*\*\*\*, дело №\*\*\*\*\*/15.07.10г. на нотариус К.П. за единственото си жилище - СО - апартамент с идентификатор \*\*\*\*\* по КК и КР на гр. П\*, ведно е избеното помещение на площ от 17 кв.м., находящо се в избения етаж от същата сграда за сумата от 58 430лв.,

По-късно, на 26.08.2010г. с брат му и с първата ответница Д. Н. сключили предварителен договор за покупко-продажба с нотариална заверка е рег. № \*\*\*\*\*/26.08.10г., по силата на който брат му Р. и съпругата му Д. се задължили да му върнат обратно недвижимия имот, като до 15.05.2013г. трябвало да сключат и окончателната сделка по нотариален ред срещу

продажна цена отново в размер на 58 430лв.

С нотариална покана от 16.09.2013г., брат му Р. и първата ответница Д. , въз основа на предварителния договор за покупко-продажба от 26.08.2010г. го поканили в тридневен срок да заплати сумата от 58 430 лв.

Ищецът твърди, че договорът за покупко-продажба е нищожен на основание чл.26, ал.1 от ЗЗД и чл. 152 от ЗЗД, тъй като е симулативен, противоречи на закона и го заобикаля, тъй като е сключен единствено да послужи за обезпечение на вземането на Р. Н.. по заемното правоотношение помежду им. Тези сделки са извършени в противоречие на закона и за да бъде заобиколен закона, като процесния договор за покупко-продажба, като явна прехвърлителна сделка, която ищеца и Р. Н., като страни по нея са сключили, не ги обвързва и прикрива предварително съглашение за удовлетворяване на вземането на брат му като заемодател по различен начин от този, който е предвиден в закона. Моли съдът да постанови решение с което да установи нищожност на договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт №\*\*\*\*, том I, рег.№\*\*\*\*, дело № \*\*\*\*\*/15.07.2010г. на нотариус К.П. с рег.№\*\*\*\* с район на действие РС - Поморие, както и да присъди на ищеца направените по делото разноски. В съдебно заседание поддържа иска.

В срок е постъпил отговор от ответниците. Същите оспорват иска. Твърдят, че многократно ищецът е бил подпомаган финансово от брат си и през 2010г. отново е помолил за заем над 25 000 лв., какъвто заем първата ответница и съпруга ѝ отказали, след което ищецът им предложил да купят имота му и тъй като ответницата и съпруга ѝ се страхували, че банките могат да насочат претенции към процесния имот, находящ се в сграда в която и те имат жилище се договорили да закупят имота за посочената в нотариалния акт от 15.07.2010г. продажна цена. След сключване на сделката ищецът не освободил имота, а предложил той да купи обратно от брат си и първата ответница и така сключили предварителен договор в който поемали задължение да продадат на ищеца купения апартамент ведно с избено помещение за сумата от 58430 лв. т.е. на същата продажна цена, с уговорката ищецът да остане в имота. В уговорения в предварителния договор срок, ищецът не платил сумата по предварителен договор и първата ищца и съпруга и отправили нот.покана до ищеца. Сочат, че договора за покупко-продажба не е симулативен - доколкото волята на страните е купувачите да придобият собствеността на процесния имот, а продавача - договорената продажна цена, не противоречи на закона, не го заобикаля, тъй като заемно правоотношение между страните по него към момента на сключване на договора липсва. В съдебно заседание поддържа отговора.

За да отхвърли иска, районният съд е приел, че по делото не било установено да е сключен договор за заем между ищеца и наследодателят на двете ответници. По делото се установило, че наследодателят на двете ответници многократно давал пари на брат си А., безвъзмездно, и му оказвал финансова помощ. Задлъжнялостта на ищеца А. към банки и други лица обаче била в такива размери, че било застрашено имуществото на ищеца А. и най-

вече жилището в гр. П\*, което представлявало етаж от наследствена къща, в която собствен етаж имал и наследодателя на ответниците, което било причината за сключване на процесния договор за покупко-продажба, обективиран в нот.акт №\*\*\*\*, том I, рег№\*\*\*\*, дело № \*\*\*\*\*/15.07.2010г. на нотариус К.П. с рег.№\*\*\*\* с район на действие РС – Поморие. Ответниците намират, че по-късно сключения предварителен договор не можел да се възприеме като съглашение, с което да се уговаря предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта.

Предявения иск е с правно основание чл.152 ГПК вр. чл.26,ал.1,предл.2 ЗЗД.

Бургаският окръжен съд като взе предвид исканията и твърденията на страните, разпоредбите на закона и събраните по делото доказателства намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От представеното Европейско удостоверение за наследство е видно, че Р. Н. е починал на \*\*\*\*г. в Л., Р Ч. и негови наследница са Н. Д. - съпруга и Ш. Н. Д. - дъщеря.

По делото са представени редица документи: платежни нареждания, вносни бележки, разписка за нареден превод, договори за потребителски кредит,включая и заповед за изпълнение по чл.410 ГПК и съдебно решение, постановено в производство по чл.422 ГПК, а именно:Видно от представеното нареждане разписка от 03.01.2008г. \*\*\*\* България АД е платило в брой на А. Н. Р. сумата от 14000лв. Установява се от представената вносна бележка от 09.11.2010г., че А. Н. Р. е внесъл в брой на \*\*\*\* България АД сумата от 8620лв. и видно от издаденото от \*\*\*\* България АД удостоверение от 15.12.2010г. А. Н. Р. няма задължения по потребителски кредит или кредитна карта в \*\*\*\*. Представено е нареждане разписка от 18.04.2008г. от което се установява направен превод в размер на 9783лв. в полза на А. Р. с основание: усвояване на кредит.Установява се от представения договор за потребителски кредит № \*\*\*\* от 03.01.2008г. сключен между \*\*\*\* България АД и А. Н. Р., че банката е отпуснала кредит от 15000лв. на ищеца с падеж - 03.09.2014г. Сключен е на 29.09.2008г. и договор за кредит между „\*\*\*\*“ и ищецът, по силата на който А. Р. е получил сумата от 1200 лева и се задължил да върне сумата от 1578.00лв. за срок от 18 седмици. Видно от представеното Решение №33/ 15.03.2010г. по гр. дело № 473/2009г. е признато за установено че съществува вземането на "\*\*\*\*" ЕАД, Булстат \*\*\*\* , против А. Н. Р., ЕГН \*\*\*\*\* по Заповед № 204 за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК, постановена по ч. гр. д. 328/2009 г. на ПРС за сумата от 1318,42 лева по договор за потребителски кредит № \*\*\*\*/11.04.2008год. и разноски от 245,37лева. Видно от мотивите ищецът е сключил договор за потребителски кредит № \*\*\*\*/11.04.2008год. с "\*\*\*\*" ЕАД за сумата от 1299,90лв. с поето задължение за връщане на сумата 1769,64лв., която сума да изплати на 24 месечни вноски в размер на 73,74лв. и след като е изпаднал в забава кредитора е поискал издаване на заповед за изпълнение.

Представен е нотариален акт за покупко-продажба №\*\*\*\*, том I, рег. № \*\*\*\*, дело № \*\*\*\*/15.07.2010г. на нотариус К.П., с който ищецът А. Н. Р. продал на Р. Н.. следния свой недвижим имот: самостоятелен обект в сграда - жилище апартамент с идентификатор \*\*\*\*\* по КК и КР на гр. П\*, с адм.адрес гр. П\*\*\*\*\* с предназначение - жилище, апартамент на площ 75.92кв.м. ведно с прилежащото му североизточно избеното помещение на площ от 17 кв.м., находящо се в избения етаж от същата сграда за сумата от 58430лв. В нотариалния акт страните са уговорили плащането на продажната цена да се извърши както следва: платени в брой преди подписването на договора 28670лв., а остатъкът от 29760лв. платими по следния начин: сумата от 17760лв. на равни месечни вноски от първо до пето число на съответния месец или по 1776лв. до 15.05.2011г. и сумата от 12000лв., разделена на 24 месечни вноски, платими в брой от първо до пето число на съответния месец или по 500лв. до 15.05.2013г. Видно от този нотариален акт за покупко-продажба, данъчната оценка на продавания имот е 29284,60 лева, но страните са вписали като продажна цена сумата от 58430 лева.

На 26.08.2010г. между Р. Н.. и Д. Н., от една страна, и от друга страна: А. Н. Р., е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, с който страните се задължили да сключат окончателен договор за покупко-продажба, по силата на който Р. Н.. и Д. Н. да продадат на А. Н. Р. самостоятелен обект в сграда - жилище апартамент с идентификатор \*\*\*\*\* по КК и КР на гр. П\*, с предназначение - жилище, апартамент на площ 75.92кв.м. ведно с прилежащото му североизточно избеното помещение на площ от 17 кв.м., находящо се в избения етаж от същата сграда за сумата от 58 430лв., която ще бъде изплатена на 15.05.2013г.

Видно от представената нотариална покана след настъпване на падежа, Р. Н.. и Д. Н. са поканили А. Р. да заплати дължимата сума от 58 430лв. в тридесетдневен срок от получаване на поканата, като при неплащане на сумата са посочили, че ще считат договора за развален и отправили покана за освобождаване на имота.

Представени са 4 бр. „генерално пълномощно“ с различни дати от Р. Н.. Р. всички с идентично съдържание с които Р. Н.. упълномощава брат си да се разпорежда с всички движими и недвижими имоти, да купува и продава от негово име. Представено е и пълномощно с което Р. Н.. упълномощава дъщеря си Д. Ш. Н.а да го представлява по всички въпроси свързани с продажбата на къщата с адрес гр. П\*, ул. \*\*\*\*\*.

От районният съд са допуснати и разпитани двама свидетели за установяване отношенията между наследодателя на ответниците - Р. Н.. и ищеца преди сключване на сделката за покупко- продажба.

Свидетеля А\* свидетелства, че познава двамата братя и е бил близък приятел на Р. и знае, че Р. многократно е давал пари на брат си, плащал на адвокати, наети от брат му и А. често е „закъсвал за пари“ и искал заем от свидетеля, затова и като си заминавал, Р. оставял пари на свидетеля, които



той да дава на А.. Сочи, че Р. му е споделял притесненията си, че ще обявят етажа на търг и ще го купят непознати хора, тъй като много коректорски фирми търсили А. за пари, които А. вземал на заем. Свидетелства, че А. искал да ползва ипотечен кредит, като ипотекира къщата и пред \*\*\* представил неистинско пълномощно от Р.. Пред свидетеля А\* наследодателя на ищите е споделил, че брат му иска да продаде жилищния си етаж и той възнамерявал да го купи, като възнамерявал парите, които А. има да връща към банките, той периодично да ги връща, а останалата част от сумата да я даде на А.. След като придобил имота Р., оставил брат си да живее в една стая от етажа, а останалите заключил. Със свидетеля Р. споделил след това, че няколко месеца след продажбата А. поискал да сключат предварителен договор и да си върне имота, а на брат си да върне парите по договора и сключили предварителен договор, но А. така и не е платил уговорената цена.

Свидетеля К\*, живеещ в Ч. и познат на Р., свидетелства, че Р. му е споделил, че след смъртта на баща му с брат си наследяват апартамент в гр.А\* и Р. Н.аучил, че брат му е продал апартамента с фалшифициране на документи и пред него А. не отрекъл, че е продал апартамента без съгласието на брат си, а по-късно, без знанието на брат си, А. продал и наследствени земеделски земи. Във връзка с представени по делото 4бр. „генерално пълномощно“ от Р. Н.. Р. свидетелства, че в чешкия език не се използва думата „нотариус“ а „нотар“. Сочи, че през 2010г. Р. му е споделил, че е платил дългове на брат си за сумата над 85000лв. Знае, че А. е трябвало да продаде жилището си, защото не е можел да върне заемите към банките, но не знае, че Р. е купил втория етаж на къщата от А..

При твърдения, че действителните отношения между страните по договора са прехвърлянето на имота да служи като обезпечение на друго задължение, с което се нарушава законова забрана, страната не иска опровергаване на правните последици на обезпеченото съглашение (в който случай важи ограничението по чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК), а прогласяване на сделката за нищожна поради заобикаляне на предвидена в закона забрана. По тази причина за установяване нищожността на сделка, сключена по Р. Н.арушение на закона или заобикалянето му, са допустими всички доказателствени средства, включая и свидетели/решение № 461 от 16.01.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1206/2010 г. на IV г. о. ; Решение № 226 от 8.12.2016 г. на ВКС по гр. д. № 1349/2016 г., III г. о., ГК/.

По тези съображения пред БОС са разпитани по искане на въззивника водени от негова страна двама свидетели:И.И. и Д.И.,без родство със страните,като всеки от свидетелите заявява, че е бил в приятелски отношения с въззивника А. и с Р.-наследодателят на въззиваемите.

Свидетелят И.И. установява, че между двамата братя А. и Р. имало добри роднински взаимоотношения, помагали си и се подкрепяли взаимно. През 2010г./ края на м.май-началото на м.юни/ свидетелят бил в Брюксел и като се върнал, се обадил на А.,който го поканил да му гостува в Поморие. Тогава

разбрал, че А. има затруднения, помолил брат си Р. за пари назаем, заемът бил около 30 000 евро и се разбрали като обезпечение за заема А. да прехвърли етажа от къщата и след като му върне заема, Р. ще му го върне. По-късно свидетелят разбрал, че А. получил заема, прехвърлил етажа, който бил единственото жилище на А. и продължавал и сега да живее в тази къща. Свидателят Д.И. сочи, че познавал двамата братя А. и Р. отблизо 40 години; гостувал е на Р. в Ч. и на А. в Поморие. Свидателят установява, че отношенията между двамата братя били добри, разбирали се помежду си. През месец май 2010г. А. поискал от свидетеля назаем сума от 30000 евро, но свидетелят нямал възможност да му я даде. Според свидетеля А. имал проблеми с Банки и поискал тази сума, за да си погаси задълженията. Тогава Р. помогнал на брат си с тези пари, имали договорка за три години да се върнат парите и да се върне етажът от къщата, като залог.

При установената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Съгласно чл. 152 от ЗЗД 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.

Когато 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. В конкретния случай, от внимателния съвкупен анализ на събраните по делото писмени и гласни доказателства се налага извода, че между ищеца А. Н. и наследодателят на ответниците/ Р. Н./ е съществувало заемно правоотношение, като заетата сума е била необходима за погасяване финансови задължения на ищеца А. към банки и небанкови финансови институции. Разпитаните пред БОС свидетели установяват обстоятелства от преди около 2 месеца преди изповядване на процесната сделка с недвижимия имот, а именно: че А. имал финансови затруднения, затова помолил брат си Р. за пари назаем, заемът бил около 30 000 евро и се разбрали като обезпечение за заема А. да прехвърли етажа от къщата и след като му върне заема, Р. ще върне етажа на А.. Показания в тази насока, макар и косвени, се съдържат в показанията и на двамата свидетели, разпитани от районния съд. Освен това, видно от нотариален акт за покупко-продажба №\*\*\*\*, том I, рег. № \*\*\*\*, дело № \*\*\*\*/15.07.2010г. на нотариус К.П., данъчната оценка на продавания имот е 29284,60 лева, но страните са вписали като продажна цена сумата от 58430 лева, която сума е малко под 30 000 евро. Същата сума от 58430 лева е записана като договорена продажна цена на недвижимия имот в по-късно сключения /около 40 дни след нотариалния акт/ предварителен

договор, с който Р. Н. и първата ответница са поели задължението да продадат на А. Н. процесния недвижим имот. Обстоятелството, че датата 15.05.2013г., до която следва да се изплати продажната цена по нотариалния акт за покупко-продажба на имота, е същата с тази по предварителния договор, представлява индиция за това, че при изплащане до тази дата на заетата сума от ищеца А., последният ще има право да иска сключването на окончателен договор, с който да си върне имота обратно. При това положение, настоящата инстанция намира, че хипотезата на чл. 152 от ЗЗД е осъществена и Договорът за покупко-продажба на недвижим имот, сключен с нот. акт №\*\*\*\*, том I, рег. № \*\*\*\*\*, дело № \*\*\*\*\*/15.07.2010г. на нотариус К.П., е нищожен. В този смисъл и Решение № 377 от 16.02.2016г., постановено по гр. дело № 1160/2015г. по описа на ВКС на РБ.

Мотивиран от изложеното, настоящата инстанция намира, че анализът на доказателствата сочи, че действителната воля на страните по сключения договор за покупко-продажба на недвижимия имот е било чрез обещанието прехвърлянето на собствеността да обезпечи връщане на заетата от ищеца сума в нарушение на забраната по чл. 152 от ЗЗД, поради което и сключеният между страните договор се явява нищожен на основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД и предвид действителното предназначение на сделката, правните последици не могат да бъдат зачетени.

По изложените съображения настоящата инстанция намира, че предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен, като бъде прието за установено, че сключеният между ищеца и наследодателят на ответниците договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен с нот. акт №\*\*\*\*, том I, рег. № \*\*\*\*\*, дело № \*\*\*\*\*/15.07.2010г. на нотариус К.П. с рег. №\*\*\*\* с район на действие РС – Поморие, е нищожен на основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД поради противоречие със закона, а именно - поради противоречие със забраната на чл. 152 от ЗЗД. С оглед обстоятелството, че настоящата инстанция достига до различни правни и фактически изводи от първоинстанционния съд, следва първоинстанционното решение да бъде отменено и вместо него да бъде постановено ново решение по съществото на спора, с което предявеният иск да бъде уважен.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК настоящата инстанция намира, че следва да бъде уважена претенцията на ищеца и да му бъдат присъдени направените по делото разноски – сума в размер на 2322,85 лева, представляваща разноски за първоинстанционното производство и сума в размер на 1546,42 лева, представляваща направените по делото разноски за въззивното производство.

Мотивиран от гореизложеното, Окръжен съд – Бургас

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение №195 от 25.11.2022г. по гр.дело №828/2021г. по описа на Районен съд – Поморие и вместо него **ПОСТАНОВЯВА**:

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на Д. Н.,гражданство Ч.Р., родена на \*\*\*\*\* година в Ч.Р., гр.В.М., окр.У.Н.О. с адрес: Ч.Р., Х., к.п. 68, окр.У.Н.О. и Д. Ш. Н., гражданство Ч.Р., родена на \*\*\*\*\* година в Ч.Р., гр.У.Н.О., окр.\*\*\*\*У.Н., с адрес: Ч.Р., Ч., Ч. С.,к.и.\*\*\*\*, окр.У.Н.О. , чрез адв. П. Т. от АК- Бургас, с адрес на кантора: гр.Б\*\*\*\*\*,че сключеният между Р. Н.- от една страна и А. Н. Р.- от друга страна, Договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен с нот.акт №\*\*\*\*\*, том I, рег. № \*\*\*\*\*, дело № \*\*\*\*\*/15.07.2010г. на нотариус К.П. с рег.№\*\*\*\*\* с район на действие РС – Поморие, по силата на който А. Н. Р. е продал на Р. Н.. следния свой недвижим имот, а именно:Самостоятелен обект в сграда-жилище АПАРТАМЕНТ с идентификатор № \*\*\*\*\*. по КККР на гр. П\* с административен адрес на имота: гр. П\*,ул.“\*\*\*\*\*”, с предназначение: жилище, апартамент, на площ от 75,92 кв.м., разположено на втори етаж от жилищната сграда, построена в ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\* , ведно със североизточното ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ на площ от 17 кв.м. , находящо се в избения етаж на сградата,ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж на двуетажна жилищна сграда с идентификатор № \*\*\*\*\* със застроена площ от 63 кв.м. с брой етажи- 2, предназначение-жилищна сграда, многофамилна,която сграда е изградена в поземлен имот \*\*\*\*\* по КККП на гр. П\* с площ от 293 кв.м.

**ОСЪЖДА** Д. Н.,гражданство Ч.Р., родена на \*\*\*\*\* година в Ч.Р., гр.В.М., окр.У.Н.О. с адрес: Ч.Р., Х., к.п.68, окр.У.Н.О. и Д. Ш. Н., гражданство Ч.Р., родена на \*\*\*\*\* година в Ч.Р., гр.У.Н.О., окр.\*\*\*\*У.Н., с адрес: Ч.Р., Ч., Ч. С.,к.п.\*\*\*\*, окр.У.Н.О., да заплатят на А. Н. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес: гр. П\*,ул.“Г\*\*\*\*”, съдебно деловодни разноси в размер на 2322,85 лева, представляваща разноси за първоинстанционното производство и сума в размер на 1546,42 лева, представляваща направените по делото разноси за въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в едномесечен срок от съобщаването му на страните пред Върховния касационен съд на Република България.

Препис от решението да се изпрати на страните за запознаване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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