

РЕШЕНИЕ

№ 19679

гр. София, 29.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на втори октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЙОАННА Н. СТАНЕВА

при участието на секретаря С. Е. Д.
като разглежда докладваното от ЙОАННА Н. СТАНЕВА Гражданско дело № 20221110155726 по описа за 2022 година

Предявен е осъдителен иск от И. Г. Н. срещу К. Е. Р. с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД за заплащане на сумата от 4000 лева, представляваща предоставен на 01.10.2021г. депозит за сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. М., бул., №, ет., ап., с идентификатор *****.7.10.3.6, подлежащ на връщане след сключване на договор с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №, том V, рег. № 8348, дело № 629 от 2021г. на нотариус Р. П. с рег. № 601 на НК с район на действие Районен съд Монтана, вписан с вх. рег. № 4914 от 21.10.2021г., акт № 164, том 13, дело № 2332 в Агенция по вписванията и заплащане на продажната цена в полза на продавачите, ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на завеждане на иска на 13.10.2022г. до окончателното изплащане.

Ищецът И. Г. Н. твърди, че на 01.10.2021г. е дала на К. Е. Р. сумата от 4000 лева, представляваща депозит за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. М., бул., №, ет., ап., с идентификатор *****.7.10.3.6, описан в нотариален акт за дарение на недвижим имот № 147, том VI, дело № 2023 от 1996г. по описа на РС- гр. Монтана. Сочи, че ответникът е декларирал получаването на процесната сума от 4000 лева пред нотариус Р. П. с рег. № 601 на НК с район на действие- РС гр. Монтана, като бил подписал нотариално заверена декларация. На 21.10.2021г. била купила описания имот от Е. С. Л., Е. С. Л., С. С. Л., К. Е. Р., П. М. А., Р. П. Е.- К. и Е. П. Е. за сумата от 8000 лева, която сума била изплатена на продавачите напълно по банков път в деня на покупко-продажбата със седем платежни нареждания. От платежните нареждания се установявало, че цялата продажна цена в размер на 81 000 лева била преведена от ищеца на продавачите, в това число и на ответника К. Р.. Сочи, че от платежно нареждане с реф. № 209C129400J се установявало, че ответникът е получил сумата от 27 000 лева. Поддържа, че след нотариалното изповядване на сделката и

плащането на цялата продажна цена ответникът е следвало да върне получения от ищцата депозит в размер на 4000 лева. Към настоящия момент същият не бил върнат. Искането към съда е да уважи предявения иск. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от К. Е. Р., с който е оспорен предявения иск. Изложени са твърдения, че с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №, том V, рег. № 8348, дело № 629 от 2021г. на нотариус Р. П. той и Е. Л., Е. Л., С. Л., П. М. А., Р. Е.- К. и Е. Е. са прехвърлили на ищцата собствеността върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.7.10.3.6 в гр. Монтана, община Монтана, област Монтана по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-29 от 05.04.2006г. на изп. директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР с адрес на обекта: гр. М., бул., №, ет., ап., като самостоятелният обект се намира на етаж 3 в сграда с идентификатор *****.7.10.3, предназначение – жилищна сграда- многофамилна, разположена в поземлен имот *****.7.10 с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 с посочена в документа площ 88 кв.м. с принадлежащо мазе № 2, както и 1/6 идеална част от общите части на сградата и толкова от правото на строеж върху терена. Сочи, че имотът бил обявен за продажба чрез Агенция за недвижими имоти „А.“, гр. Монтана с управител Т. К. за сумата от 85 000 лева, която била и посредник по сделката. Твърди, че било вярно, че получил сумата от 4000 лева, за което била представена нотариално заверена разписка. Сочи, че тази сума била част от продажната цена в размер на 85000 лева и представлявала капаро, като използвал сумата за подготовка на документи и възнаграждение на брокера в размер на 1700 лева, представляващо 2 % от продажната цена. Твърди, че в нотариалния акт била записана цена в размер на 81 000 лева по настояване на ищцата, за да ѝ се намалят разноските по прехвърлянето. Тя настоявала в нотариалния акт да се посочи данъчната оценка на имота- 43032 лева, но съсобствениците не се съгласили. Приел се варианта да се посочи сумата от 81000 лева, колкото били преведени по банков път в деня на сделката. Поддържа, че ищцата била превела на всеки от продавачите съобразно идеалните му части съответните суми. Твърди, че в случай че сумата не била част от продажната цена то ищцата е следвало да я прихване от продажната цена и да не му преведе 27 000 лева, а 23 000 лева. Непосредствено след сделката ищцата била подала жалба срещу него в полицията, че е извършвал преустройство в таванското помещение. В жалбата си тя била признала, че платила за имота сумата от 81 000 лева по банков път плюс 4000 лева капаро, дадено на „ръка“. Поддържа, че действителната продажна цена на имота била 85 000 лева, което ищцата била заявила пред орган на власт- РУ на МВР- Монтана. Искането към съда е да отхвърли предявения иск. Претендира разноски.

Съдът като взе предвид становищата на страните и въз основа на събраните по делото доказателства, намери за установено следното от фактическа и правна страна.

Съдът намира, че е сезиран с един иск, а именно иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, като посоченото в петитума на исковата молба искане да бъде присъдена сумата на основание чл. 55, ал. 1, предл. 2 и 3 ЗЗД касае правна квалификация, дадена от

ищеца, необвързваща съда. В исковата молба не са изложени твърдения за наличие на отпаднало или неосъществено основание. В проведеното съдебно заседание на 02.10.2023г. процесуалният представител на ищеца е заявил, че претенцията е при липса на основание, защото няма такова. Посочил е, че сделката била изпълнена, сумите били преведени по банков път на всяка от страните по сделката. Било налице неосъществено основание, тъй като депозитът бил даден и трябвало да бъде върнат или на липса на основание или на неосъществено основание.

С оглед твърденията на ищеца в исковата молба и в хода на исковото производство съдът намира, че не се касае за неосъществено основание, доколкото между страните е бил сключен договор за покупко-продажба на имот, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №, том V, рег. № 8348, дело № 629 от 2021г. на нотариус Р. П., нотариус с район на действие РС- Монтана, рег. № 601 на НК. По отношение на отпаднало основание не са изложени твърдения нито в исковата молба, нито в проведеното съдебно заседание.

Съгласно трайно установената съдебна практика предмет на делото е спорното субективно материално право, претендирано или отричано от ищеца, индивидуализирано чрез основанието и петитума на иска, а правната квалификация на спорното право се определя от съда съобразно въведените от ищеца фактически твърдения. В този смисъл с оглед въведените от ищеца твърдения, че е платил на ответника недължимо сума в размер на 4000 лева, която сума не била част от продажната цена на посочения имот и при липса на твърдения на ищеца за наличие на съглашение между страните, по което сумата да е била платена, респ. релевирано от него доказване в тази насока, правилната правна квалификация на предявения иск е именно чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД. Именно в този смисъл са и направените от ищеца уточнения на претенцията в заседанието от 02.10.2023г.

С оглед правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК в тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване факта на плащането на сумата в размер на 4000 лева на ответника по иска по чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, а в тежест на ответника – да установи, че е налице основание за получаването, съответно задържане на получената сума.

В частност в тежест на ответника е да докаже наличието на сключен между страните договор за покупко-продажба на недвижим имот, както и че е изправна страна по договора и че част от съдържанието на договора е задължението на ищеца да заплати продажна цена в размер от общо 85 000 лева.

От приетия Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №, том V, рег. № 8348, дело № 629 от 2021г. на нотариус Р. П., нотариус с район на действие РС- Монтана, рег. № 601 на НК се установява, че на 21.10.2021г. Е. С. Л., Е. С. Л., С. С. Л., К. Е. А., П. М. А., Р. П. Е.- К. и Е. П. Е. са продали на И. Г. Н. следния недвижим имот- самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.7.10.3.6 в гр. Монтана, община Монтана, област Монтана по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-29 от 05.04.2006г. на изп. директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР с адрес на обекта: гр. М., бул., №, ет., ап., като самостоятелният обект се намира на

етаж 3 в сграда с идентификатор *****.7.10.3, предназначение – жилищна сграда-многофамилна, разположена в поземлен имот *****.7.10 с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 с посочена в документа площ 88 кв.м. с принадлежащо мазе № 2, както и 1/6 идеална част от общите части на сградата, и от правото на строеж, стар идентификатор: няма при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж: *****.7.10.3.5, под обекта – *****.7.10.3.4 и над обекта: няма, по схема № 15-904470 от 07.10.2019г. на СГКК Монтана, за сумата от 81 000 лева, която сума купувачите са заявили, че са получили напълно и по банков път от купувача в деня на договора, за което се е представил документ за банково плащане.

Представена е нотариално заверена декларация от К. Е. Р., с която е декларира, че на 01.10.2021г. е получил от И. Г. Н. в брой сумата от 4000 лева, представляващ депозит от продажната цена, договорена сума за продажбата на собствените му идеални части от недвижим имот, находящ се в гр. Монтана, подробно описан в Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 147, том VI, дело № 2023/96г. на РС Монтана, като е поел задължението да организира процедурата по окончателното прехвърляне собствеността на имота по нотариален ред с другите съсобственици до 15.10.2021г.

Представени са платежни нареждания от 21.10.2021г. за извършени преводи от И. Г. Н. с основание „покупко-продажба на недв имот“ в полза на С. С. Л. за сумата от 9000 лева; в полза на К. Е. Р. за сумата от 27 000 лева; в полза на Е. С. Л. за сумата от 9000 лева; в полза на Е. С. Л. за сумата от 9000 лева; в полза на П. М. А. за сумата от 9000 лева; в полза на Е. П. Е. за сумата от 9000 лева; в полза на Р. П. Е.- К. за сумата от 9000 лева.

По делото са изискани и преписи от пр. № 2675/2022г. по описа на РП- Монтана, образувана по жалба от 09.05.2022г., подадена от И. Г. Н., в която е посочила, че е купила апартамент в гр. М. на ул., ап., като таванът е цяло таванско помещение с право на надграждане, което спадало към обща етажна собственост. В жалбата е посочено, че с продавача К. Е. Р. се срещнали чрез агенция на 01.10.2021г. и той поискал 4000 лева капаро, дала му посочената сума с нотариална заверка и на 21.10.2022г. била извършена сделката. Изплащането на сумата било не на ръка, а чрез банка общо 81 000 лева плюс капаро 4000 лева, като притежавала документи за плащането.

Свидетелят Т. К. е посочила, че работила като брокер в агенция за недвижими имоти като предлагала за продажба апартамента в Монтана. Сочила, че започнал да се продава от висока цена и стигнал до цена от 85 000 лева. Твърди, че И. Н. искала да отидат при нотариус като казала „аз да съм спокойна, да оставя, аз имам пари да оставя капаро, за да не се продава, докато станем готови“. Отишли при нотариус и подписали декларация като И. дала 4000 лева, която казала „три дяла по 27 000 лева и 4000 лева прави 85 000 лева“. Свидетелката е посочила, че продажната цена била на 85 000 лева, като 81 000 лева превели по банков път и никой не отстъпил от тази цена, фамилията на К. не отстъпила, той си мълчал. Сочила, че не стояла с наследниците докато уточнявали как ще разделят парите и кой какво ще взема, те останали на пейката и уточнявали разходи, приходи.

При така събрания доказателствен материал съдът достигна до следните правни изводи:

Нотариалният акт, с който е оформена една сделка, материализира удостоверителните изявления на нотариалния орган и изявленията на страните по договора. С оглед на това нотариалният акт съставлява официален свидетелстващ документ само в частта на нотариалното удостоверяване, в която част се ползва с обвързваща съда формална и материална доказателствена сила, съгласно нормата на [чл. 179 ГПК](#). Волеизявления на страните, обективирани в нотариалния акт, имат характера на частен документ, поради което и на основание [чл. 180 ГПК](#) обвързваща съда формална доказателствена сила е само относно авторството на изявленията.

Съгласно трайната съдебна практика оспорването на волеизявленията, съдържащи се в нотариален акт, е процесуално допустимо, като то може да се извърши по всящ процес само в сроковете и по реда на [193 ГПК](#). Опровергаването на документа в частта на волеизявленията е ограничено само до вида доказателствени средства, като свидетелските показания са допустими при спазване на ограниченията на [чл. 164 ГПК](#). Съгласно разясненията, дадени с [Решение № 51 от 21.07.2010г.](#) по т.д. № 528/2009г. на ВКС, ТК, I ТО, при опровергаване на съдържанието на нотариален акт, при твърдение на страната, че истинската, юридически валидната воля е друга, а изразеното в нотариалния акт е привидно и то няма правно действие, се въвежда твърдение за симулация. Забраната по [чл. 164, ал. 1, т. 2](#) и [т. 6 ГПК](#) би могла да бъде преодоляна по реда на [чл. 165 ГПК](#). В ал. 2 на посочената норма е регламентирано, че свидетелски показания се допускат и когато страната се домогва да докаже, че изразеното в документа съгласие е привидно, и то ако в делото има писмени доказателства, изходящи от другата страна или пък удостоверяващи нейни изявления пред държавен орган, които правят вероятно твърдението, че съгласието е привидно. С оглед на това за доказване на симулацията страната следва да разполага с обратен документ. Оспорващата изявлението си страна следва да представи писмен документ, т. нар. начало на писмено доказателствено средство, въз основа на който съдът да допусне събирането на гласни доказателства.

В настоящия случай спорът между страните се концентрира върху обстоятелството дали представените по делото документи- нотариално заверена декларация от 01.10.2021г., както и жалба с вх. № 180800-6328/09.05.2022г., подадена до началника на РУ Монтана представляват писмено доказателство, което да разкрие действителната воля на страните по сделката относно размера на продажната цена.

Съдът намира, че преддоговорните отношения между страните могат да преминат през различни етапи, предхождащи сключването на предварителен договор, като няма пречка в рамките на преддоговорните отношения страните да сключат и други съглашения – с организационен и подготвителен характер. Тези съглашения също имат договорен характер, като не е необходимо те да имат съдържанието на [чл. 19, ал. 2 ЗЗД](#), тъй като не са предварителни договори. Няма никаква пречка в закона изпълнението и на такива договорни задължения, произтичащи от такива споразумения с организационен и подготвителен характер, включително с оглед сключването на предварителен договор, да бъдат обезпечени с уговорени от страните неустойка, задатък или отметнина. Когато страните по такова съглашение си обещаят с него - задължат се да сключат предварителен договор и уговорят, че едната страна предава на другата определена парична сума (включително, и нерядко - и като авансово плащане на част от цената от страна на купувача), която да служи и като обезпечение за изпълнението на поетото задължение за сключване на предварителен договор (а често - и на други задължения по съглашението), респ. да служи като обезщетение при неизпълнение на това задължение и/или при отмятане от него - в зависимост от конкретната уговорка (която, както и цялото съглашение, подлежат на тълкуване съгласно [чл. 20 от ЗЗД](#)), тя може да има функциите както на задатък, така и на

отметнина, които са уредени с диспозитивните правни норми, съответно - на чл. 93 от ЗЗД и на чл. 308 от ТЗ. В този смисъл и Решение № 148 от 30.06.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5698/2013 г., IV г. о., ГК.

В конкретния случай съдът намира, че тълкувайки текста в нотариално заверената декларация от 01.10.2021г., се установява, че предадената от ищцата сума в размер на 4000 лева на ответника е била дадена като капаро, чиято функция е била от една страна да потвърди ангажимента на ищцата-купувач и нейното намерение да закупи имота, а от друга страна то представлява антиципирано изпълнение на част от продажната цена по прехвърлителната сделка. В този смисъл следва да бъдат посочени използваните изрази „депозит от продажната цена“, „договорената сума за продажбата на собствените ми идеални части от недвижим имот находящ се в гр. Монтана“, както и поетото задължение от страна на ответника да организира окончателното прехвърляне на собствеността върху описания имот. Посочената декларация следва да се тълкува в съвкупност с останалия събран доказателствен материал. В частност с изявленията на ищцата в депозираната от нея жалба от 09.05.2022г., в която е посочила, че е изплатила за закупуването на процесния апартамент „чрез банка общо 81000лв плюс капаро 4000 лева“. Съдът намира, че така подадената жалба следва да се цени като извънсъдебно признание на факт по смисъла на чл. 175 ГПК, а именно, че общо е заплатила за закупуването на процесния апартамент сума в размер на 85000 лева по посочения от нея начин.

С оглед подадената жалба и изявленията на ищцата в нея съдът намира, че на основание чл. 165, ал. 2 ГПК е налице начало на писмено доказателство. Отклонение от този принцип е въведено с правилото на чл. 165, ал. 2, изр. 1 ГПК, което допуска страната да доказва симулацията със свидетели, когато по делото има начало на писмено доказателство. Касае се за документ, изходящ от другата страна и правещ вероятно основателен доводът за наличие на привидност, т.е. документ, който не разкрива сам по себе си симулацията /не съдържа признание за нея/, но от текста му може да се съди, че е възможно страните по сделката да не са желали настъпването на последиците ѝ и да са направили волеизявленията привидно. В този смисъл и Решение № 193 от 5.01.2018 г. на ВКС по гр. д. № 608/2017 г., III г. о., ГК. Посочването от страна на ищцата в документ пред държавен орган, че е платила общо 81000лв плюс капаро 4000 лева /тоест след сумиране 85 000 лева/ като цена за закупуване на процесния апартамент обуславя допускане на свидетелски показания по делото относно действителния размер на продажната цена, а в показанията си свидетелката е категорична, че договорената цена е била 85 000 лева.

На следващо място от събраните по делото доказателства се установява, че посочената в нотариалния акт продажна цена в размер на 81 000 лева е била изплатена на всеки от продавачите, като видно от платежно нареждане от 21.10.2021г. на ответника е заплатена сума в размер на 27 000 лева. Горепосоченото обстоятелство е косвено доказателство за волята на страните относно обстоятелството, че сумата от 4000 лева е била предадена като част от продажната цена /авансово плащане/, доколкото ако същата е била дадена като подлежащо на връщане „стоп-капаро“ и страните са целели единствено спиране на продажбата на процесния апартамент, респ. обезпечаване на покупко-продажбата, то

предадената вече сума на ответника би следвало да бъде приспадната от продажната цена. Съдът счита, че липсва житейско и икономическо обосноваване на превеждане на продажната цена в пълен размер /ако се приеме твърдението на ищеца, че същата е в размер на 81 000 лева/, което да наложи последващо връщане на вече предадените суми.

С оглед на гореизложеното съдът намира, че от всички събрани по делото доказателства- изявлението на ответника в нотариално заверената декларация, изявленията на ищцата в подадената от нея жалба до РУ Монтана, свидетелските показания на брокера на недвижимите имоти, както и представените платежни нареждания за извършени банкови преводи на продажната цена на всеки от съсобствениците, се установява при условията на пълно и главно доказване действителният размер на продажната цена в размер на 85 000 лева, т.е. е разкрита напълно симулацията спрямо продажната цена в окончателния договор, оформен като нотариален акт. От доказателствата по делото се установи, че продажната цена е била заплатена на два пъти- първият път на 01.10.2021г. в размер на 4000 лева на ответника като авансово плащане, и вторият път останалите 81 000 лева в деня на подписването на нотариалния акт.

На последно място, с оглед твърденията на ответника следва да бъде посочено, че вътрешните отношения между продавачите са изцяло неотносими към предмета на спора, в този смисъл дали сумите са общи между всички бивши съсобственици или с тях са компенсирани сторени разходи от ответника, е изцяло ирелевантно за основателността на предявения иск.

При това положение, процесната сума не е получена от ответника, нито без основание, нито с оглед неосъществено основание, нито ответникът неоснователно се е обогатил с нея, каквито са твърденията и доводите в исковата молба и поддържани в течение на производството по делото от страна на ищцата. С оглед на това, предявеният по делото иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД като неоснователен следва да се отхвърли.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски има ответника. Същият претендира адвокатско възнаграждение в размер на 800 лева, като са представени и доказателства за сторените разноски, а именно Договор за правна защита и съдействие № 0097706. В проведеното съдебно заседание на 02.10.2023г. процесуалният представител на ищеца е релевирал възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение, което съдът намира за неоснователно с оглед минималния размер, предвиден в чл. 7, ал. 2, т. 2 НМРАВ.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от И. Г. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. В., ул., №, вх., ет.,

ап., срещу К. Е. Р., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ж.к., №, вх., ет., ап., иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД за заплащане на сумата от **4000** лева, представляваща предоставен на 01.10.2021г. депозит за сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. М., бул., №, ет., ап., с идентификатор *****.7.10.3.6, подлежащ на връщане след сключване на договора с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №, том V, рег. № 8348, дело № 629 от 2021 г. на нотариус Р. П. с рег. № 601 на НК с район на действие Районен съд Монтана, вписан с вх. рег. № 4914 от 21.10.2021, акт № 164, том 13, дело № 2332 в Агенция по вписванията и заплащане на продажната цена в полза на продавачите, ведно със законната лихва върху сумата, считано от датата на завеждане на иска на 13.10.2022г. до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА И. Г. Н. да заплати на К. Е. Р. на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **800** лева, представляваща сторените по делото разноси.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____