

РЕШЕНИЕ

№ 290

гр. София, 14.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 12-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Снежана Бакалова

Членове: Даниела Христова
Цветомира П. Кордоловска
Дачева

при участието на секретаря Павлина Ив. Христова
като разглежда докладваното от Цветомира П. Кордоловска Дачева Въззивно гражданско дело № 20231000501697 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258-273 от ГПК.

С Решение № 260006 от 04.01.2023 г. по гр. д. № 1618/2021 г. по описа на Софийски градски съд, I Гражданско отделение, 20 състав, съдът е **обявил за окончателен**, на основание **чл. 19, ал. 3 от ЗЗД** по иска, предявен от **С. Н. М., ЕГН *******, с адрес в гр. ***, СО - район „****“, бул. *** № *, ет. *, ап. *, срещу С. К. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. ***, СО – район „****“, бул. „****“ № *, вх. *, ет. 1, ап. 3, **Н. К. Н., ЕГН *******, с адрес: гр. ***, СО – район „****“, бул. „****“ № *, вх. *, ет. 1, ап. 3, **Д. К. Н., ЕГН *******, с адрес: гр. ***, СО - район „****“, ул. „****“ № *, ет. 4, ап. 33, и **З. Г.-Н.**, гражданин на Република Сърбия, **ЛНЧ: *******, с адрес: гр. ***, СО - район „****“, кв. „****“, ул. „****“ № *, **предварителен договор от 24.03.2017 г.** за покупко-продажба на следните недвижими имоти: **АПАРТАМЕНТ № 3, находящ се в гр. ***, СО - район „****“, бул. „****“ № *, вх. *, ет. 1** състоящ се от две стаи, кухня и обслужващи помещения, с площ от 79.07 кв.м, при съседни: изток – улица, запад – улица, север – апартамент № 4, юг – апартамент № 2, заедно с избено помещение с площ 4,64 кв.м., при съседни: изток – коридор, запад – коридор, север – двор и юг – коридор, заедно с 1,40 % ид. части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, който апартамент представлява самостоятелен обект с **идентификатор 68143.305.343.1.62** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изп. директор на АГКК, при съседни самостоятелни обекти в сградата: 68143.305.343.1.61, 68143.305.343.1.44, 68143.305.343.1.5 и 68143.305.343.1.6, и **АПАРТАМЕНТ**

№ 3, находящ се в гр. ***, СО - район ***, бул. „****“ № *, ет. *, състоящ се от четири стаи, вестибюл, кухня, баня и тоалетна и други обслужващи помещения, със застроена площ от 136 кв.м, при съседни – апартамент № 4, стълбище, бул. „***“, бул. „Сливница“, и имот с планоснимачен номер 7, заедно с мазе № 14, с площ от 9,64 кв.м., при съседни: мазе № 15, коридор, мазе № 13, двор и имот с планоснимачен номер 5, заедно с 13,460 % ид. части от общите части на сградата, и 13,460 % идеални части от 15/31 ид. части от мястото върху което е построена сградата, който апартамент представлява самостоятелен обект с **идентификатор 68143.306.153.1.4** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изп. директор на АГКК, при съседни самостоятелни обекти в сградата: 68143.306.153.1.3, 68143.306.153.1.2 и 68143.306.153.1.6, **при условие**, че в **2-седмичен срок** от влизане в сила на решението, ищецът **С. Н. М., ЕГН *****,** заплати на ответниците **С. К. Н., ЕГН *****, Н. К. Н., ЕГН *****, Д. К. Н., ЕГН *****,** и **З. Г.-Н.,** гражданин на Република Сърбия, ЛНЧ *******,** общо сумата от **81 350 (осемдесет и една хиляди триста и петдесет) лева**, съставляваща сбор от: сумата от **35 250 (тридесет и пет хиляди двеста и петдесет) лева**, представляваща неплатен остатък от уговорената цена по договора за първия апартамент и сумата от **46 100 (четиридесет и шест хиляди и сто) лева**, представляваща неплатен остатък от уговорената цена по договора за втория апартамент.

С решението съдът е **осъдил С. Н. М., ЕГН *****,** да заплати на **Столична община, Дирекция „Общински приходи“, Отдел „****“** – данък при възмездно придобиване на имущество по ЗМДТ, в размер на **2 115 (две хиляди сто и петнадесет) лева** – за първия апартамент и в размер на **3 928.70 лева (три хиляди деветстотин двадесет и осем лева и седемдесет стотинки)** – за втория апартамент, както и на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК да заплати на **Софийски градски съд** – сумата от **583 (петстотин осемдесет и три) лева** – такса за първия апартамент и сумата от **792.41 лева (седемстотин деветдесет и два лева и четиридесет и една стотинки)** – такса за втория апартамент.

С решението на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК съдът е **наредил да се впише възбрана** върху процесните два апартамента **до заплащане на дължимите по решението разноски по прехвърлянето** по сметка на Софийски градски съд и Столична община, както и на основание чл. 364, ал. 2 от ГПК е **наредил да не се издава препис от решението** до представяне на доказателства за платен местен данък и нотариална такса, както и на удостоверение, че **ответниците**, нямат непогасени публични държавни и общински вземания, съгласно чл. 264, ал. 1 от ДОПК.

Предвид уважаването на главния иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, с решението Софийски градски съд е **оставил без разглеждане** предявените от **С. Н. М., ЕГН *****,** срещу **С. К. Н., ЕГН *****, Н. К. Н., ЕГН *****, Д. К. Н., ЕГН *****,** и **З. Г.-Н.,** гражданин на Република Сърбия, ЛНЧ *******,** искове по чл. 55, ал. 1 от ЗЗД, за заплащане по **20 337.50 лева**, представляващи $\frac{1}{4}$ от авансово платените по предварителния договор от 24.03.2017 г. суми.

При този изход на спора пред първоинстанционния съд и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, **С. К. Н., ЕГН *****, Н. К. Н., ЕГН *****,**

Д. К. Н., ЕГН ***, и З. Г.-Н., гражданин на Република Сърбия, ЛНЧ *****, са осъдени да заплатят на С. Н. М., ЕГН *****, сумата от 7 375.57 лева (седем хиляди триста седемдесет и пет лева и петдесет и седем стотинки).**

Същевременно на основание чл. 78, ал. 4 от ГПК **С. Н. М., ЕГН ***** е осъдена да заплати на С. К. Н., ЕГН *****, Н. К. Н., ЕГН *****, и З. Г.-Н., гражданин на Република Сърбия, ЛНЧ *****, сумата от 2 725 (две хиляди седемстотин двадесет и пет) лева , както и на Д. К. Н., ЕГН *****, сумата от 600 (шестстотин) лева – разноски по делото.**

Недоволни от така постановеното решение са останали ответниците **С. К. Н., Н. К. Н., Д. К. Н. и З. Г.-Н.**, които в срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК го обжалват в цялост с два броя депозиранни въззивни жалби. Развити са аргументи за неправилност и необоснованост на обжалваното първоинстанционно решение, доколкото било налице явно несъответствие между фактическите изводи на съда и събраните доказателства по делото. Това било така, най-вече защото от приетата по делото Съдебно-графическа експертиза (СГЕ) и предвид показанията на вещото лице в проведено съдебно заседание можело да се презумира, че е налице евентуална кражба на подпис на продавача и наследодател на ответниците К. Н., тъй като било възможно подписите да са поставени на празен лист и след това да е напечатан текста около тях. Това било достатъчно, за да не може по делото да се приеме с категоричност, че е налице подпис, който удостоверява верността на съдържанието на текста. В условия на евентуалност се твърди, че дори подписът да е автентичен, то поради липсата на подписи на страните на всяка една страница от процесния предварителен договор, не можело да установи съдържанието му, положено на първите две страници от него. На следващо място, развити са фактически аргументи, следващи от съпоставянето на споменатите обстоятелства със съдържанието на целия договор, в това число близостта на датите, залегнали в договора (24.03.2017 г. – сключване на договора и 30.09.2020 г. – за изповядване на сделките) и тези, на които наследодателят е бил упълномощен от съпругата си да продаде имотите (23.03.2017 г.), както и датата, на която починал наследодателя (***** г.), като с това се налагало еднозначен общ извод за неоснователност на претенцията на ищцата С. Н. М.. Житейски това било обосновано с обстоятелството, че доколкото ответниците не живели в България, то ищцата е имала постоянен достъп до починалия наследодател, който освен всичко бил тежко болен и в безпомощно състояние, което фактически правило възможно евентуалното манипулиране на договора. Освен това, по делото не било доказано, че приживе наследодателят е желал да се разпорежи с въпросните недвижими имоти в полза на трето за наследството лице. Не само това, но бъдещо съмнение за фиктивност на сключения договор било и че, задатъкът по него бил заплатен в брой, в пряко нарушение на забраната за разплащане в брой за суми над определен размер. Обсъдена е и клаузата на

чл. 9, ал. 2 от договора, която се твърди да е съставена за подsigуряване на ищцата, така щото при неоснователност на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, продавачите дължали връщане на $\frac{1}{2}$ от цената на договора и допълнително голяма по размер неустойка. Предвид на всичко казано, се релевира възражение за нищожност на договора на основание чл. 26 от ЗЗД поради привидност, заобикаляне на закона и нарушаване правилата на добрите нрави. Освен всичко е релевирано и възражение за допуснато съществено процесуално нарушение на разпределението на тежестта на доказване и предвид разпоредбата на чл. 193, ал. 3 от ГПК. Съобразно това възражение, именно в тежест на ищцата е било да установи при условията на пълно и главно доказване автентичността на положения от К. Н. подпис в процесния предварителен договор. Отделно от това, не следвало да се кредитират показанията на ангажирания от ищцата свидетел, доколкото това било пряко нарушение на разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 1 и т. 3, пр. 1-во и т. 4 от ГПК. На основание гореизложеното искането към въззивния съд е да отмени първоинстанционното решение и отхвърли всички предявени икове. Претендират се разноски.

Въззиваемата С. Н. М., оспорва въззивните жалби като неоснователни по съображения, изложени в подадени по реда на чл. 263, ал. 1 от ГПК писмени отговори и моли да бъдат оставени без уважение, а първоинстанционното решение да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Претендират се разноски.

В производството е присъединена за съвместно разглеждане по реда на чл. 274 и сл. от ГПК и **Частна жалба с вх. № 269757/22.03.2023 г.**, подадена от С. К. Н., Н. К. Н. IЗ. Г.-Н., чрез адв. Д. М., срещу Определение № 261404/02.03.2023 г. по гр. д. № 1618/2021 г. по описа на Софийски градски съд, I Гражданско отделение, 20 състав, постановено по реда на чл. 248 от ГПК, с което е оставена без уважение Молба с вх. № 262575/23.01.2023 г. за изменение на постановеното първоинстанционно решение в частта за разноските за адвокатско възнаграждение, присъдени в полза на ищцата.

Поддържа се незаконосъобразност, необоснованост и неправилност на обжалваното Определение, а основното развито възражение е насочено към твърдян погрешен извод на Софийски градски съд, доколкото последният е счел така претендираният от ищцовата страна размер на адвокатско възнаграждение за под минималния, предвиден в чл. 7, ал. 2 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, но същевременно не бил съобразил фактът, че хонорарът е следвало да се определи съгласно действащата редакция на чл. 7, ал. 2 от Наредбата. Поради това се иска отмяна на Определението, и уважаване на молбата за изменение

на решението, като бъде намален поради прекомерност размерът на присъденото адвокатско възнаграждение за ищцата до предвидения в Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения, в редакцията и преди измененията от 04.11.2022 г.

Препис от частната жалба е връчен на насрещната страна – С. Н. М., която в срока по чл. 276, ал. 1 от ГПК, чрез адв. В. В., е депозирала писмен отговор с изложени съображения за неоснователност на частната жалба, поради което и моли да бъде оставено в сила обжалваното Определение.

Съдът, като взе предвид събраните доказателства по делото във връзка с инвокираните от страните доводи и възражения в пределите на правомощията си по чл. 269 от ГПК, намери следното:

Въззивните жалби са подадени в рамките на законоустановения срок за обжалване по чл. 259, ал. 1 от ГПК от легитимирани лица и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което същите са процесуално **допустими**. Разгледани по същество въззивните жалби са **неоснователни**.

Съгласно чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта му само в обжалваната част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Както вече Върховният касационен съд многократно се е произнасял (решение № 176 от 08.06.2011 г. по гр. д. № 1281/2010 г. III г. о.; № 95 от 16.03.2011 г. по гр. д. № 331/10 г. на IV г. о.; № 764 от 19.01.2011 г. по гр. д. № 1645/09 г. на IV г. о.; № 702 от 5.01.2011 г. по гр. д. № 1036/09 г. на IV г. о.; № 643 от 12.10.2010 г. по гр. д. № 1246/09 г. на IV г. о) въззивният съд се произнася по правилността на фактическите и правни констатации само въз основа на въведените във въззивната жалба оплаквания; проверява законосъобразността само на посочените процесуални действия и обосноваването само на посочените фактически констатации на първоинстанционния съд; относно правилността на първоинстанционното решение той е обвързан от посочените в жалбата пороци, а надхвърлянето на правомощията по чл. 269 от ГПК е основание за касиране на въззивното решение.

В случая, обжалваното решение е издадено от надлежен съдебен състав на Софийски градски съд, в рамките на предоставената му от закона правораздавателна власт и компетентност, поради което същото е **валидно**. Предвид изискванията на процесуалния закон за служебната проверка на постановеното решение в обжалваната му част, съдът счита, че не се установяват нарушения на съдопроизводствените правила във връзка със съществуване и упражняване правото на иск, поради което първоинстанционното съдебно решение е **допустимо**.

Въззивният съд намира първоинстанционното решение за правилно и обосновано. Софийски градски съд правилно е изяснил фактическата обстановка по делото и въз основа на нея е извел изводите

си за основателността на предявените искове, които са в съответствие с материалния закон, поради което и на основание чл. 272 от ГПК въззивният съд препраща към мотивите му.

От фактическа страна, по делото не е спорно и се установява от представените доказателства, че на 06.12.1996 г. по силата на договор за покупко-продажба, К. Г. Н. е придобил правото на собственост върху недвижим имот, представляващ Апартамент № 3, находящ се в гр. ***, СО – район ***, бул. „***“ № *, вх. *, ет.1 състоящ се от две стаи, кухня и обслужващи помещения, с площ от 79.07 кв.м, заедно с избено помещение с площ 4,64 кв.м. и 1,40 % ид. части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото. Договорът за покупко-продажба от 06.12.1996 г. е бил сключен във формата на представения по делото нотариален акт № 2, том LLXXXII, дело № 26042/96 г. на нотариус при Софийска нотариална служба.

Същевременно, на 14.03.2003 г., по силата на договор за покупко-продажба, К. Г. Н. е придобил и правото на собственост върху недвижим имот, представляващ Апартамент № 3, находящ се в гр. ***, СО - район ***, бул. „***“ № *, ет. *, състоящ се от четири стаи, вестибюл, кухня, баня и тоалетна и други обслужващи помещения, със застроена площ от 136 кв.м, заедно с мазе № 14, с площ от 9,64 кв.м. и 13,46 % ид. части от общите части на сградата. Договорът за покупко-продажба от 14.03.2003 г. е бил сключен във формата на представения по делото нотариален акт № 190, том I, рег. № 1142, дело № 171/2003 г. на нотариус с рег. № 210 от РНКРБ.

Видно от схема № 15-733896/13.08.2020 г. и схема № 15-722304/10.08.2020 г., и двете на СГГК-гр. София, описаните в предварителния договор апартаменти са съответно с идентификатор и **68143.305.343.1.62** и с идентификатор **68143.306.153.1.4** по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изп. директор на АГKK.

Не се спори по делото и че към датата на придобиване на двата недвижими имота, К. Г. Н. е бил в граждански брак със З. Г.-Н.. Това се установява и от представеното удостоверение, издадено на 22.03.2022 г. от СО-район „Красно село“.

По делото е представено и Пълномощно, с нотариална заверка на подписа от 23.03.2017 г., с което З. Г.-Н. е упълномощила К. Г. Н., от нейно име и за нейна сметка, да продаде на когото намери за добре, придобитите по време на брака и представляващи съпругеска имуществена общност, подробно описани два апартамента, предмет на настоящото дело. Представени са и нотариално заверени декларации от З. Г.-Н. по чл. 25, ал. 8 ЗННД и чл. 264, ал. 1 ДОПК.

Видно от представения по делото препис-извлечение от Акт за смърт и удостоверение за съпруга и родствени връзки, то се установява, че на ******* г.**, К. Г. Н. е починал и е оставил за свои единствени наследници по закон ответниците по делото – С. К. Н. (син), Н. К. Н. (дъщеря), Д. К. Н. (син)

и З. Г.-Н. (съпруга).

Основният спорен от фактическа страна въпрос между страните, както пред първоинстанционния, така и пред въззивния съд се концентрира около установяване факта на сключването на процесния Предварителен договор за покупко-продажба на индивидуализирани недвижими имоти от 24.03.2017 г., със съответни идентификатори 68143.305.343.1.62 и 68143.306.153.1.4 по КККР, по силата на който страните по него – С. Н. М., от една страна като Купувач, и К. Г. Н. и З. Г.-Н. (представлявана от К. Г. Н.), от друга страна като Продавачи, са поели задължението да сключат окончателен договор за покупко-продажба на процесните недвижими имоти. Видно от неговото съдържание, уговорената продажна цена на първия апартамент е била в размер на 70 500 лева, като в чл. 2 от договора е посочено, че купувачът е заплатил $\frac{1}{2}$ част от продажната цена, или сумата от 35 250 лева. Аналогично, уговорената продажна цена на втория апартамент е била в размер на 92 200 лева, като в чл. 2 от договора е посочено, че купувачът е заплатил $\frac{1}{2}$ част от продажната цена, или сумата от 46 100 лева. Изрично е посочено в чл. 2, че договорът има силата на разписка и служи като доказателство за платената от С. Н. М. и получена лично от К. Г. Н. сума в общ размер на 81 350 лева. Съгласно чл. 4 от договора, останалата част от общата продажна цена на недвижимите имоти е уговорено да бъде разсрочена до една година от изповядване на сделката по нотариален ред, а в чл. 8 е залегнал и срокът за сключване на окончателен договор – 30.09.2020 г.

В тази връзка, предвид откритото производство по оспорване на процесния предварителен договор по реда на **чл. 193 от ГПК**, по делото е допусната и приета като неоспорена от страните **Съдебно-графическа експертиза.**

Видно от заключенията по същата, то изследвайки оспорения подпис с помощта на увеличителна лупа, микроскоп и видео-спектрален компаратор при различни режими на осветление и цветни филтри, косо и пряко насочени светлинни източници във видимата и невидимата УВ и ИЧ светлина, то става ясно, че **няма** дописани шрихи и точки, които да луминисцират по различен начин, **няма** участъци на заличаване, неравномерности или точки на забавяне и спиране на шрихите на подписите, **няма** неомаслени релефни шрихи, които да са проявени до или успоредно на шрихите на подписите, освен това се наблюдава **ясно изявена диференциация** на плътността/натиска, каквато **липсва при имитиране на почеркови обекти.** Установените констатации са достатъчни за извода, че **не се установяват признаци на предварителна подготовка при полагане на подписа и не са налице признаци за техническа подправка на оспорения подпис.**

На следващо място, вещото лице е категорично в извода си, че подписите за „Продавач“ и за „Купувач“ **не са положени от едно и също лице.** Така, съпоставяйки оспорения подпис с предоставения сравнителен материал от подписа на К. Г. Н., вещото лице е приело в категоричност, че

подписът за „Продавач“ в Предварителния договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 24.03.2017 г. е положен от К. Г. Н..

Относно възможността за евентуална „кражба“ на подписа на К. Г. Н., то вещото лице подробно е обяснило и в СГЕ и в проведеното открито съдебно заседание пред първоинстанционния съд на 03.10.2022 г., че **не съществува безспорен метод за установяване последователността на отпечатване на текст и полагане на подпис под него, доколкото в настоящия случай липсват пресечни участъци между тях и е невъзможно установяване поредността на тяхното изпълнение.** В този смисъл е и невъзможно да се установи технически кога са положени подписите в процесния договор – през 2017 или 2020 г. Все пак, като индикация за редовност на частния документ е категорично установено, че текстовете на трите листа са отпечатани на един и същ принтер и при еднакви настройки, като няма различия в типа и вида хартия, няма и добавки в текста. Поради всичко това, вещото лице в открито съдебно заседание е заявило, че не може да се каже дали в случая има или няма кражба на подпис, нещо повече дори е заявило **принципно становище, че в случая няма кражба на подпис.**

В тази връзка и доколкото заключенията по СГЕ са пълни, ясни, обосновани и не противоречат на останалите събрани по делото доказателства, настоящият въззивен съд ги намира за обективно и компетентно изготвени, поради което същите следва да бъдат кредитирани в своята цялост. **Ето защо, настоящият въззивен съд намира от фактическа страна, че процесният документ е бил разписан именно от К. Г. Н., като по делото не се установяват признаци на т.нар. „кражба на подпис“.**

По делото са събрани и гласни доказателства, чрез които се установяват следните факти и обстоятелства от значение към спорния въпрос между страните.

От показанията на **св. В. Г. Н.** (сестра на починалия К. Г. Н.) се установява, че от 1996 г., наследодателят на ответниците е живял на семейни начала със С. Н. М., като от 2009 г. имал здравословни проблеми, които поетапно с времето нараснали до това той често да посещава болници, а ищцата полагала грижи за него. През 2017 г. и 2018 г., когато бил тежко болен, К. Г. Н. споделил на свидетелката, че ищцата е давала много пари за него, заради което той е „направил“ предварителен договор за прехвърляне на апартаментите на бул. „****“ № * и този на бул. „****“ № *, за което *негово желание във времето – да бъдат прехвърлени тези два недвижими имота на С. Н. М., свидетелката знаела по-рано от самия К. Г. Н..* Желанието на последния било да обезпечи ищцата, доколкото тя се е грижила за него през цялото време, а същевременно не знаел докога ще е жив. Поради това и бил отишъл с тогавашната си съпруга З. Г.-Н. при нотариус, за да му даде пълномощно да продаде двата имота.

Тук е моментът да бъдат обсъдени направените във въззивните жалби

оплаквания за недопустимост на свидетелските показания на ищцовия свидетел В. Г. Н., тъй като същите противоречали на чл. 164, ал. 1, т. 1, т. 3 и т. 4 от ГПК.

Настоящият въззивен съд намира оплакването за неоснователно. В настоящия случай не е налице хипотезата на чл. 164, ал. 1, т. 1 от ГПК, тъй като с показанията на св. В. Г. Н. не се цели установяването на правна сделка, за действителността на която закон изисква писмен акт. Хипотезата на чл. 164, ал. 1, т. 1 ГПК ще е налице, само когато страната твърди, че писмената форма е спазена, тоест, че съществува съответният документ и иска да установи съдържанието му със свидетелски показания, какъвто настоящият случай не е. В случая не е налице и забраната по чл. 164, ал. 1, т. 3 от ГПК, тъй като ограничението по чл. 164, ал. 1, т. 3 от ГПК, изключващо свидетелски показания за установяване на договори на стойност по – голяма от 5 000 лева **не е приложимо** когато спорът не е за наличието на съществуващо договорно отношение, а за **смисълът на постигнатите договорености**. В този случай, свидетелските показания са допустими за изясняване на действителната обща воля на страните, обстоятелствата, при които е сключен договора, поведението на страните преди и след сключването му – характера на преговорите за сключване на договора. В конкретния казус от показанията на тази свидетелка се установяват обстоятелствата, заради които е сключен договора, а не неговото фактическо сключване, а именно, че приживе К. Г. Н. е искал да обезпечи С. Н. М. с въпросните апартаменти, защото тя е била до него, помагала му е и с пари и с грижи по време на влошеното му здравословно състояние. Относно забраната по чл. 164, ал. 1, т. 4 от ГПК, то никъде в показанията не става дума за погасяване на задължения, породени от процесния предварителен договор. **Следователно показанията на св. В. Г. Н. са допустими и Софийски градски съд не е допуснал процесуално нарушение, като ги е изслушал и кредитирал.**

От показанията на **св. А. Д. Н. – Д.** (заинтересовано лице, майка на ответника Д. К. Н. и първа съпруга на починалия К. Г. Н.) се установява, че след като са прекратили брака си, свидетелката и К. Г. Н. не са се виждали много често – в месеца един или два пъти и то по въпроси, свързани с общия им син и други техни взаимоотношения. За последно се били виждали малко повече от половин година преди да почине. Споменава се, че свидетелката не е чувала бившия си съпруг да определя на кого и какви имоти ще остави, споменал и също, че жената, с която живеел тогава, а именно ищцата по делото, не искала нищо. Въпреки това, лично св. А. Д. Н. – Д. настоявала да се даде имот на ищцата, щом тя живеела с него, но тя все не искала. Този въпрос, а именно че трябва да се даде нещо на ищцата бил обсъждан и със сестрата на починалия. През последните години, К. Г. Н. имал „някакво озадачаване“, че се поставя въпросът за неговите имоти, но конкретно не казал на кого какво ще даде, на кого ще даде и дали на С. ще даде. В същото време, в периода 2017-2020 г. се твърди да и е казвал, че всичко ще остави на

наследниците, но какво и колко не бил определил.

Настоящият въззивен съд кредитира изцяло показанията на св. В. Г. Н. и св. А. Д. Н. – Д., съобразявайки възможната заинтересованост на последните с разпоредбата на чл. 172 от ГПК, тъй като всички те, дадени непосредствено пред първоинстанционния съд, възпроизвеждат лично възприети обстоятелства, като са пълни, логични, непротиворечиви, житейски убедителни и дадени под страх от наказателна отговорност по чл. 290 от НК. **От същите несъмнено се установява, че приживе К. Г. Н. е имал желание и намерение да продаде на С. Н. М. въпросните два апартамента, като за това и са го подкрепяли лично разпитаните по делото свидетели, което е изключителна индикация за пълно съответствие между съдържанието на процесния договор (да се продадат двата имота на ищцата) и установената по делото воля на К. Г. Н..**

Поради всичко изложено и разпределената по делото доказателствена тежест за ищцата С. Н. М., то по делото е **доказано по един категоричен начин истинността** на процесния предварителен договор от 24.03.2017 г., съответно и **оспорването по чл. 193 от ГПК следва да се приеме за неуспешно.**

Въз основа на така възприетата фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

За да бъде уважен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД следва да са налице кумулативно следните предпоставки: *1) сключеният между страните предварителен договор да е действителен; 2) предварителният договор да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор – имот и цена; 3) да са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително отчуждителят да е собственик на имота към момента на обявяване на предварителния договор за окончателен.*

Както и правилно е заключил първоинстанционният съд, то по делото се установява сключването на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, а именно – подробно описаните апартаменти, по силата на който страните по него – ищцата С. Н. М., от една страна и К. Г. Н. и ответницата З. Г.-Н. (представявана от К. Г. Н.), от друга страна, са поели задължението да сключат окончателен договор за покупко-продажба на процесните недвижими имоти.

Наравно с това, процесният предварителен договор от 24.03.2017 г. е сключен в установената в чл. 19, ал. 3 от ЗЗД писмена форма за действителност и съдържа клаузи относно същественото съдържание на възнамерявания окончателен договор за покупко-продажба – индивидуализирани са обектите на правото на собственост, които се прехвърлят срещу насречно задължение за заплащане на цена в размер, съответно на 70 500 лева и 92 200 лева.

От заключенията по СГЕ и разпитаните по делото свидетели, по делото е установена в степен на категоричност истинността на процесния предварителен договор, като подписан от К. Г. Н. (в лично качество и като пълномощник с редовно нотариално заверено пълномощно).

Като неоснователни и недоказани следва да се приемат релевираните във въззивните жалби твърдения за осъществена от ищцата материална подправка чрез подмяна на първите листа от процесния договор. Точно обратното, от заключенията по СГЕ се установява категорично, че текстовете на трите листа са отпечатани на един и същ принтер и при еднакви настройки, като няма различия в типа и вида хартия, няма и добавки в текста. При правилно разпределение на доказателствената тежест и след подробен анализ на събраните по делото доказателства в тяхната взаимна връзка се стига до извод, че представеният предварителен договор представлява автентичен **единен документ**. Следва да се посочи също, че за създаването и подписването на частен писмен документ, разпоредбата на чл. 180 от ГПК **не поставя специални условия, още по-малко изискване** – когато текстът е разположен на повече от една страница, всяка страница от частния документ да бъде подписана от издателите му, за да се счита за валидно удостоверено авторството на волеизявлението. Поначало, задължителната доказателствена сила на документите е в рамките, установени със закона, а за всичко друго доказателствената им сила се определя от съда по вътрешно убеждение, формирано не произволно, а след преценка на всички обстоятелства по делото.

Все в тази връзка, съобразявайки ТР № 1 от 27.04.2022 г. по т. д. № 1/2020 г. на ОСГТК, ВКС, като неоснователни следва да бъдат оставени **релевираните едва пред въззивната инстанция** възражения за нищожност на процесния предварителен договор по чл. 26 от ЗЗД, доколкото такава **не произтича пряко от договора и събраните по делото доказателства**.

Като неоснователно следва да се счете и възражението за извършено нарушение на Закона за ограничаване на плащанията в брой, доколкото подобно нарушение, както правилно първоинстанционният съд е приел, **нито опровергава извършеното удостоверяване за получаване на сумите по договора, нито се отразява на действителността и действието на процесния предварителен договор**.

Поради всичко това, следва да се приеме, че между страните по предварителния договор е възникнало валидно облигационно правоотношение, респективно за тях са възникнали правата и задълженията, предвидени в договора.

Правилно и на основание чл. 363 от ГПК, първоинстанционният съд е проверил и изследвал всички предпоставки за прехвърляне правото на собственост върху процесните недвижими имоти по нотариален ред, в това число правото на собственост на продавачите на имотите, включващо проверка за осъществяване на целия фактически състав, реализирането на

който има транслативен ефект.

Така, както и по-горе стана ясно, по делото е безспорно установено, че на 06.12.1996 г. и на 14.03.2003 г., по време на брака си със З. Г.-Н., К. Г. Н. е придобил процесните два апартамента, със съответни идентификатори 68143.305.343.1.62 и 68143.306.153.1.4 по КККР. За прецизност, правилно Софийски градски съд е посочил действащата към момента на придобиване разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от Семейния кодекс (отм. със СК от 2009 г.), съобразно която вещите и правата върху вещи, придобити от съпрузите през време на брака в резултат на съвместен принос, принадлежат общо на двамата съпрузи независимо от това, на чие име са придобити, като съвместният принос се предполага до доказване на противното (чл. 19, ал. 3 СК-отм.). Тоест, продавачите по предварителния договор правилно са легитимирани като титуляри на правото на собственост върху процесните апартаменти.

Установява се по делото също, че след смъртта на К. Г. Н. (***** г.), неговите наследници и същевременно ответници в настоящото производство, са встъпили в правните му задължения, каквито са били предвидени в процесния предварителен договор от 24.03.2017 г.

На следващо място, уговореният в предварителния договор срок за изпълнението на задължението за прехвърляне на имотите – 30.09.2020 г. е изтекъл, а същевременно по делото и не се твърди това задължение да е изпълнено, **поради което С. Н. М. разполага с правото да поиска обявяване на предварителния договор за окончателен.**

Ето защо се установяват всички изискуеми предпоставки за уважаване на така предявения иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, като процесният предварителен договор за покупко-продажба следва да бъде обявен за окончателен по съдебен ред.

Както и правилно първоинстанционният съд е приел, тълкувайки съдържанието на процесния предварителен договор, в частност чл. 2 от него, се стига до извод, че купувачът С. Н. М. е заплатила на продавача К. Г. Н. общо сумата от 81 350 лева, представляваща сборът от 35 250 лева – ½ от продажната цена на първия апартамент и 46 100 лева – ½ от продажната цена на втория апартамент.

При това положение, правилно и на основание чл. 362, ал. 1 от ГПК, обжалваното съдебно решение е постановено при условие, че купувачът С. Н. М. заплати неплатената част от цената на наследниците на К. Г. Н., общо възлизаща на сумата от 81 350 лева, представляваща сборът от 35 250 лева – ½ от продажната цена на първия апартамент и 46 100 лева – ½ от продажната цена на втория апартамент, няма данни да е заплатена, поради което съгласно чл. 362, ал. 1 ГПК, уважаването на иска следва да се постанови при условие, че ищецът заплати неплатената част от цената на ответниците.

Относно липсата по делото на декларации по чл. 25, ал. 7 от ЗННД и доказателства за липса на публично-правни задължения, то по аргумент от чл. 364, ал. 2 от ГПК следва, че неплатените данъци за имота не са основание за

отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, а само основание за отказ да се издаде препис от решението, с което този иск се уважава. С други думи – за да се легитимира като собственик на имота, въз основа на влязлото в сила решение по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ищецът следва да заплати дължимите от праводателя му данъци за прехвърления имот. Подобна е уредбата и при прехвърляне на собствеността по нотариален ред. В случай, че не са заплатени данъците за недвижимия имот, нотариусът изповядва продажбата, ако собственикът писмено декларира, че е съгласен данъците да бъдат заплатени от продажната цена на имота и купувачът внесе дължимата сума в съответния бюджет, по аргумент от чл. 264, ал. 4 от ДОПК. В този смисъл е цитираното в обжалваното решение Решение на ВКС № 331/09.10.2012 г. по гр. д. № 870/2011 г. IV ГО, както и други като Решение № 16 от 5.02.2018 г. на ВКС по гр. д. № 1438/2017 г. и Решение № 102 от 21.07.2017 г. на ВКС по т. д. № 702/2016 г., II т. о., ТК.

Правилно е постановеното първоинстанционно решение и в частта, с която исковите по чл. 55, ал. 1 от ЗЗД са оставени без разглеждане, доколкото те са били предявени в условията на евентуалност на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и съответно не е настъпило вътрешнопроцесуалното условие за разглеждане на осъдителния иск.

По изложените съображения и поради съвпадане изводите на двете съдебни инстанции, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

При този изход на делото и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответниците следва да заплатят на ищцата сторените пред въззивната инстанция разноски за един адвокат. Настоящият въззивен съд намира възражението за прекомерност за основателно, поради което и на ищцата се следва размер, съизмерим с минималния по Наредба № 1/ 2004 г. на ВАС за минималните размери на адвокатските възнаграждения (редакция, ДВ, бр. 88/ 04.11.2022 г.). Така вземайки предвид данъчните оценки на процесните имоти и на основание чл. 69, ал. 1, т. 2 от ГПК във връзка с чл. 68 от ГПК във връзка с чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредба № 1/ 2004 г. на ВАС, то на ищцата се следва сума в размер на **12 708, 26 лева (дванадесет хиляди седемстотин и осем лева и двадесет и шест стотинки).**

Относно присъединена за съвместно разглеждане по реда на чл. 274 и сл. от ГПК Частна жалба с вх. № 269757/22.03.2023 г., то същата е допустима, но неоснователна по следните съображения.

Отговорността за разноските е облигационна, безвиновна, като нормите, определящи нейния обем са материалноправни. С оглед на това, действително приложими в темпорално отношение са тези норми, които са в сила към момента на осъществяване на разхода за процесуално представителство, доколкото на последващите изменения на нормите (законови и подзаконови), регулиращи материята за адвокатското възнаграждение, изрично не е дадено обратно действие.

Съгласно чл. 5, ал. 5 от Конституцията на Република България,

нормативните актове влизат в сила три дни след обнародването им, освен когато в тях е определен друг срок. В случая в Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № 1/ 2004г. на ВАС за минималните размери на адвокатските възнаграждения, обнародвана на 04.11.2022 г. не е предвиден друг срок за влизането ѝ в сила, поради което направените с нея изменения влизат в сила на 08.11.2022 г.

Предвид изложеното, минималният размер на адвокатското възнаграждение в конкретния случай, както и частния жалбоподател е отбелязал, не се определя по чл. 7, ал. 2 на Наредба № 1/ 2004 г. на ВАС за минималните размери на адвокатските възнаграждения (редакция, ДВ, бр. 88/ 04.11.2022 г.), тъй като към момента на осъществяване на разхода (на 22.03.2021 г.), същата не е в сила, като на изменението на материалноправните норми за минималните размери на адвокатските възнаграждения, както стана вече ясно, не е дадено обратно действие.

Въпреки това, вземайки предвид данъчните оценки на двата имота и ръководейки се от разпоредбата на чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредба № 1/ 2004 г. на ВАС за минималните размери на адвокатските възнаграждения (редакция, ДВ, бр. 84/2016 г.), то минималният размер на адвокатското възнаграждение възлиза на сумата от **5 559, 13 лева**.

Поради това, както и първоинстанционният съд правилно е отбелязал в своето решение, присъденото адвокатско възнаграждение в размер на сумата от **5 365 лева** дори е под минималния размер, предвиден в релевантната редакция на Наредба № 1/ 2004 г. на ВАС за минималните размери на адвокатските възнаграждения (редакция, ДВ, бр. 84/2016 г.).

Водим от горното, Софийският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260006 от 04.01.2023 г. по гр. д. № 1618/2021 г. по описа на Софийски градски съд, I Гражданско отделение, 20 състав.

ОСЪЖДА С. К. Н., ЕГН *****, с адрес: гр. ***, СО – район „****“, бул. „****“ № *, вх. *, ет. 1, ап. 3, **Н. К. Н., ЕГН *******, с адрес: гр. ***, СО – район „****“, бул. „****“ № *, вх. *, ет. 1, ап. 3, **Д. К. Н., ЕГН *******, с адрес: гр. ***, СО - район „****“, ул. „****“ № *, ет. 4, ап. 33, и **З. Г.-Н.**, гражданин на Република Сърбия, **ЛНЧ: *******, с адрес: гр. ***, СО - район „****“, кв. „****“, ул. „****“ № *, да заплатят на **С. Н. М., ЕГН *******, с адрес в гр. ***, СО - район „****“, бул. *** № *, ет. *, ап. *, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата от **12 708, 26 лева (дванадесет хиляди седемстотин и осем лева и двадесет и шест стотинки)** направени разноски

за един адвокат пред въззивната съдебна инстанция.

ПОТВЪРЖДАВА Определение № 261404/02.03.2023 г. по гр. д. № 1618/2021 г. по описа на Софийски градски съд, I Гражданско отделение, 20 състав, постановено по реда на чл. 248 от ГПК, с което е оставена без уважение Молба с вх. № 262575/23.01.2023 г. за изменение на постановеното първоинстанционно решение в частта за разноските за адвокатско възнаграждение, присъдени в полза на ищцата.

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от съобщаването му чрез връчване на препис от същото пред ВКС при условията на чл.280, ал.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____