

РЕШЕНИЕ

№ 1649

гр. Русе, 23.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, X ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Дарин Н. Йорданов

при участието на секретаря Ширин Енв. Сефер
като разгледа докладваното от Дарин Н. Йорданов Гражданско дело № 20224520106294 по описа за 2022 година

Предявен е установителен иск за установяване право на собственост върху ид.ч. от имот съпружеска имуществена общност предвид частична трансформация на лично имущество с правно основание **чл.124, ал.1 от ГПК** във вр. с чл.23 ал.2 от СК.

Ищецът Ш. А. С. твърди, че с ответницата са бивши съпрузи, като бракът им бил прекратен с развод с влязло в сила Решение № *** г., постановено по гр.дело № *** г. по описа на РРС, потвърдено с Решение № *** г. по в. гр.дело № *** г. по описа на РОС. На *** г. двамата закупили жилище-АПАРТАМЕНТ „Д“ на пети етаж, вход 1 в жилищен блок „****“ в комплекс „****“ по бул. „****“ ***, в град Русе, със застроена площ от 89,71 кв.м, състоящ се от две стаи, дневна, кухня и сервизни помещения, с избено помещение *** с площ от 9,71 кв.м, при описани граници, съгласно нотариален акт № **** г. по описа на Нотариус рег.№ 630 на НтК, с район на действие РРС, вписан в СВ Русе с вх.рег.№ **** г. Имотът бил закупен за сумата от 44 000 евро с легова равностойност 86 240 лв., което било надлежно отразено в предварителен договор за покупко-продажба от *** г., сключен между страните и продавачката Д.Ч.В., който бил подписан и от посредника по сделката-Г.Д.Т., а с печата на фирмата му били подпечатани първата и третата страница от документа. В деня на сключване на предварителния договор съпрузите заплатили на продавачката сумата от 9 000 лв. като задатък /капаро/, а остатъкът от 77 240 лв. се задължили да престоират със собствени средства и чрез заем от “Postbank Юробанк България“ АД, за който кандидатстваА. преди това и получили под формата на ипотечен кредит от 50 000 лв., платими по банков път по сметка, посочена от праводателя. Желанието им първоначално било заемът да бъде изтеглен от майката на ищеца -С. Ю. С.. С оглед на

възрастта на последната, банката отказала това кредитиране. Това наложило двамата съпрузи да сключат с банката договора за кредит. Независимо, че ищецът имал постоянна работа и добър доход, банката поискала ответницата да бъде записана като първи кредитополучател, защото ищецът не отговарял на изискването за образователен ценз. За осъществяване на сделката, майка му С. Ю. С., която била регистриран земеделски производител и имала сключен договор с ДФЗ за отглеждане и изкупуване на тютюн, му превела на *** г. по негова сметка в "Postbank Юробанк България" АД с IBAN BG*** сумата от 39 103,82 лв. От нея ищецът престоирал на продавачката 36 240 лв., както и разносните по сделката, а останалата част до договорената продажна цена от 86 240 лв. били заплатени чрез превод от банката по усвоения от страните банков кредит в размер на 50 000 лв. Твърди, че поради обстоятелството, че ответницата била вписана като първи кредитополучател, сумите, които обслужваА. кредита, дарени на ищеца от майка му, се превеждаА. по сметка на З. С.. За получения кредит банката вписала ипотека върху закупения имот (Нот.акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № **** от *** г., с вх. рег.№ *** от *** г. на СВ-Русе). Цялата сделката - от намирането на жилището, подписването на предварителния договор, банковия кредит и изповядването на продажбата, се движило от наетия от ищеца брокер - Г.Д.Т. („Недвижими имоти“ ООД-Русе). Твърди, че това лице уговорило с продавачката и с нотариуса, в нотариалния акт за покупко-продажба да се впише единствено сумата, преведена чрез усвоения кредит, а не цялата продажна цена, вписана в предварителния договор. Заплащането на месечните вноски по кредита отново ставало, като от неговата сметка дължимата сума се превеждала на ответницата, а банката усвоявала дължимата ѝ се сума. Намерението на майката на ищеца било тя да му закупи самостоятелно жилището, което да ползва със семейството си и именно за това на *** г. тя превела по сметката на З. А. С. за частично погасяване на ипотечен кредит сума в размер на 14 930 лв. /сумата била наредена от сметката на С. Ю. С. в Postbank IBAN BG ***, чрез вътрешен банков кредит по сметката на З. А. С. с IBAN BG *** и вписано основание: Превод частично погасяване на ипотечен кредит/. Ищецът счита, че така майката му му е дарила общо 51 170 лв., които средства били вложени изцяло за закупуване на имота и за частично му изплащане. Фактическа раздяла със съпругата му настъпила на *** г., като ищецът продължил да изплаща месечни вноски по кредита през целия период, включително и след развода. Така ежесечно от неговата заплата, получавана по сметка в Интернешънъл Асет Банк АД с IBAN BG***, от работодателя-„****“ ЕООД, чрез автоматична операция част от трудовото възнаграждение в размер на 400 лв. се превеждало по сметката на ответницата за погасяване на банковия кредит. След фактическата им раздяла ищецът продължил да обслужва заема.Така за 2020 г. той превел от трудовото си възнаграждение по сметката на З. общо сумата от 2 000 лв. (по 400 лв. на 28.08.2020 г., 28.09.2020 г., 29.10.2020 г., 02.12.2020 г. и на 29.12.2020 г.).През 2021 г. превеждал по 400 лв. през всичките 12 месеца (на дати 28.01., 28.02., 29.03.,28.04., 28.05., 30.06., 29.07., 31.08., 29.09., 28.10., 29.11. и на 29.12.2021 г.) или общо 4 800 лв.През 2022 г. превел по 400 лв. в рамките на два календарни месеца-на 28.01. и на 28.02.2022 г- общо 800 лв. С оглед на това счита, че неговото участие с извънсемейни средства в покупката на жилището възлиза на 58 770 лв., останалата част от покупната цена до

размер на 86 240 лв. - 27470 лв. предстояло да се изплаща. Счита, че тези обстоятелство му дават основание да претендира за частична трансформация на извънсемейни средства до размер на 58 770 / 86 240 ид.части от имота. Твърди, че сума в размер на 51 170 лв. е били преведени от неговата майка и че волята ѝ е била да го надари. Средствата, които ищецът превел от заплата си след настъпилата на *** г. фактическа раздяла не били СИО и поради това имА. извънсемейен характер.

Въз основа на тези твърдения ищецът моли съдът да постанови решение, с което да признае по отношение на ответницата, че в резултат на трансформация на лични и извънсемейни средства, правата му върху придобития по време на брака им недвижим имот, подробно описан по исковата молба, са 58 770/86 240 ид.части. Претендира иза присъждане на разноските по делото.

Ответницата З. А. С. оспорва иска.Твърди, че допълнителна сума над 50 000 лв. е била заплатена на продавачите за нА.чното в имота обзавеждане. Признава, че след фактическата раздяла само ищецът е плащал вноските по кредита на посочените по исковата молба дати, тъй като тя е била лишена от ползването на имота, а от м.март 2022 г. този ангажимент бил поет от нея. Претендира отхвърляне на иска и присъждане на разноски по делото.

За да се произнесе съдът взе предвид следното:

Предявеният иск е с правна кВА.фикация чл.124, ал.1 от ГПК във вр. с чл.23 ал.2 от СК – установителен иск за установяване на право на собственост върху ид.ч. от имот, бивша съпругеска имуществена общност, в по-висок размер от презумираните от закона равни дялове /по 1/2 ид.ч. за всеки бивш съпруг/ предвид частична трансформация на лично имущество. За да се уважи такъв иск следва да се установи, че е нА.це придобит по време на брака недвижим имот, цената на същия и влягане на лично имущество при покупката/заплащането на цената/ и то в такова съотношение, че претендиращият бивш съпруг да е придобил дял в по-голям размер от другия съпруг съобразно твърденията за съотношение 58 770/86 240 ид.части. към 27 470/86 240. Меродавният момент към който следва да се преценява нА.чието или липсата на трансформация на лично имущество е **датата на придобиване на собствеността – в случая *** г.**, а когато за покупката са използвани заемни средства, които впоследствие се заплащат от трети лица или само от единия съпруг след фактическата раздяла, тези последващи обстоятелства са източник на облигационни отношения между съпрузите (между тях и третите лица), но не променя възникналото в съпругеска общност вещно право. В този смисъл е и константната съдебна практика на ВКС, обективизирана в решения по чл. 290 ГПК /№№ 211/23.07.2012 г. по гр. д. № 177/2011 г., IV г. о.; № 293/19.11.2013 г. по гр. д. № 3267/2013 г., III г. о.; № 342/04.01.2013 г. по гр. д. № 1358/2011 г., IV г. о.; № 75/30.06.2020 г. по гр. д. № 3594/2019 г., III г. о.; № 43 от 4.06.2021 г. по гр. д. № 1632/2020 г., II г. о., ГК

В настоящия случай на първо място е спорен въпроса за цената, на която е закупен имотът. В нот. акт №***** г. на 630-ти РН е отразена цена в размер на 50 000 лв. при данъчна оценка на имота 42266,10 лв. Същевременно в предварителния договор за покупко-продажба на имота –АПАРТАМЕНТ „Д“ на пети етаж, вход 1 в жилищен блок „****“ в комплекс „****“ по бул. „****“ ***, в град Русе, със застроена

площ от 89,71 кв.м, състоящ се от две стаи, дневна, кухня и сервизни помещения, с избено помещение *** с площ от 9,71 кв.м, при подробно описани граници, сключен на *** г., е уговорена цена в размер на 44 000 евро с левова равностойност 86 240 лв. като е отразено още че е дадено и капаро в размер на 9 000 лв., а остатъкът в размер на 77 240 лв. ще бъде заплатен със собствени средства и чрез банков заем. С показанията на всички разпитани по делото свидетели се установява, че действителната цена е значително по-висока от отразената по нот. акт, че имотът е имал нужда от ремонт и от съществуващото обзавеждане не е запазено почти нищо, което опровергава версията на ответницата, че горницата на цената по предварителен договор представлява цената на обзавеждането. При съвкупната преценка на доказателствата по делото съдът приема за установено по категоричен начин, че **действителната продажна цена на имота е тази, отразена по предварителния договор – 86 240 лв.**, като дори съобразно състоянието на пазара на недвижими имоти в града тя съответства на имот с нужда от ремонт и относим към ниския клас/сегмент на имотния пазар. Цена в размер 50 000 лв. за имот с данъчна оценка 44 266,10 лв. е непазарна и съответства на гарсониера, а не на тристаен апартамент и е абсурдна, както е и абсурдно такъв имот да има обзавеждане, което да е на стойност 72% от цената на самия имот. Очевидно става въпрос за защитна версия на ответницата, която не се установява и се опровергава от доказателствата по делото.

При това положение следва да се прецени как и с какви средства е заплатена тази цена, респ. на.це ли е частична трансформация на лични средства при придобиване на собствеността и ако да – в какъв размер. В самия предварителен договор е отразено, че след заплащането на капарото от 9 000 лв., останалата част от продажната цена ще бъде заплатена с лични средства на купувачите и с банков заем. Такъв действително е изтеглен от страните по делото като договорът е сключен с “Postbank Юробанк България“ АД на *** г. и е усвоен по сметка на ответницата, посочена в договора. Заемът е на стойност 51 139 лв., от които 50 000 лв. са отпуснати с цел закупуване на горепосочения имот, а 1 139 лв. – за заплащане на застраховка по кредита. В самия договор за банков кредит изрично е отразено, че се отпуска целево за заплащане на продажната цена по сделката, което впоследствие е направено и се признава от ищеца в исковата молба – **....останалата сума до договорените общо 86 240 лв. бяха заплатени чрез превод от банката по усвоен от нас кредит в размер на 50 000 лв.**“ При това положени е видно, че 50 000 лв. от продажната цена са заплатени със семейни средства и по отношение на съответна ид.част от имота не е на.це трансформация на лични средства. Остатъкът до пълния размер на цената е 36 240 лв. Същият е заплатен на две части – 9 000 лв. на *** г. при сключването на предварителния договор от същата дата и остатък от 27 240 лв. - при изповядването на сделката. Съобразно твърденията на ищеца на *** г. майка му му е дарила и превела по негова банкова сметка сумата от 39 103,82 лв. с която той платил на продавачката 36 240 лв. – горница над осигурените с банков кредит средства – 50 000 лв., както и разноските по сделката. Това обаче само частично се потвърждава от събраните по делото писмени, гласни доказателства и заключение на икономическа е-за. Съгласно заключението на вещото лице по приетата по делото икономическа е-за на *** г. от тези средства е теглено на каса от ищеца, който за периода до изповядването на

сделката е изтеглил 9 787 лв. с посочено основание – „теглени доплащане“, а 27 700 лв. са преведени по сметка на ответницата на *** г. с посочено основание – „покупка на недвижим имот доплащане“. Остатък от 150 лв. е удържан от банката за оценка на апартамента. От извлечението по банковата сметка на ищеца обаче е видно, че част от теглените от ищеца суми са теглени преди *** г. – 4000 лв. веднага на *** г. и 60 лв. – на *** г. И при двете тегления като основание е посочено „теглени доплащане“/„доплащане“/. С оглед на изложеното няма как на *** г. едновременно и майката на ищеца да му е дала 9 000 лв. за капаро и той да е теглил 4000 лв. за да осъществи частично плащане. Като отчита родствената връзка между ищеца и св.С.С. и прот.И.речието в показанията ѝ (първоначално тя заявява „...прехвърлих сумата от 39000 лв. по сметката на сина ми, 9000 лв. дадох на нотариуса и ми останаха 45000 лв., които теглих малко по малко за ремонта на жилището....“, а впоследствие се „поправя“ и твърди, че сумата от 9 000 лв. е дадена не на нотариус, а в посредническата агенция за недвижими имоти в деня на подписване на предварителния договор) съдът приема за доказано, че само част от капарото - в размер на 4 000 лв. е платено с дарените от майката на ищеца средства, които са били изтеглени от него „на каса“ в банката в деня на плащането му. С оглед изложеното съдът приема, че само за горницата над 55 000 лв. до действителната цена от 86 240 лв. е доказано, че е налице трансформация на лични средства предвид направено дарение от майката на ищеца. С оглед на това 31 240/86240 ид.ч. са придобити от него като лично имущество в резултат на настъпила частична трансформация по смисъла на чл.23, ал.2 от СК. С оглед на това дяловете на страните в съсобствеността са 27 500/86 240 ид.ч. за ответницата като придобити в режим на съпружеска имуществена общност /СИО/ по време на брака и 58 740/86 240 ид.ч. за ищеца (27 500/86 240 ид.ч. като СИО и 31 240/86 240 ид.ч. като лично имущество в резултат на трансформация по чл.23, ал.2 от СК). До този размер искът е доказан и следва да се уважи, а за горницата до 58 770/86 240 ид.ч. да се отхвърли.

Разноските по делото следва да се разпределят съразмерно на уважената спрямо отхвърлената част от иска – 99,71% към 0,29%. С оглед на това и предвид представените списъци по чл.80 от ГПК ищецът има право на разноски в размер на 3 114,67 лв., ответницата на разноски в размер на 8,70 лв., предвид което по компенсация следва да се присъдят разноски само в размер на 3 105,97 лв. в полза на ищеца.

Така мотивиран съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на З. А. С., ЕГН:*****, че **58 740/86 240 идеални части** от придобития през време на брака с ищеца Ш. А. С., ЕГН:***** недвижим имот: АПАРТАМЕНТ „Д“ на пети етаж, вход 1 в жилищен блок „***“ в комплекс „***“ по бул. „***“ ***, в град Русе, със застроена площ от 89,71 кв.м, състоящ се от две стаи, дневна, кухня и сервизни помещения, с избено

помещение *** с площ от 9,71 кв.м, при описани граници, съгласно нотариален акт № **** г. по описа на Нотариус рег.№ 630 на НтК, с район на действие РРС, вписан в СВ Русе с вх.рег.№ ***** г. , са собственост на Ш. А. С., ЕГН:***** и **ОТХВЪРЛЯ** иска в останалата му част – за горницата до **58 770/86 240** идеални части.

ОСЪЖДА З. А. С., ЕГН:***** да заплати на Ш. А. С., ЕГН:***** сумата от **3 105,97 лв.** - разноски по компенсация по делото съразмерно на уважената част от иска.

Решението може да се обжалва в двуседмичен срок от връчването му на страните пред РОС.

Съдия при Районен съд – Русе: _____