

РЕШЕНИЕ

№ 6619

гр. София, 21.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Г СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Татяна Димитрова

Членове: Румяна М. Найденова
Гюлсевер Сали

при участието на секретаря Алина К. Тодорова
като разгледа докладваното от Румяна М. Найденова Въззивно гражданско дело № 20231100509135 по описа за 2023 година

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

Образувано е по въззивна жалба, подадена от Б. П. К. срещу решение № 20090140/09.05.2023г., постановено по гр. д. № 17090/2020г. на СРС, 127 с-в, с което съдът е уважил предявения иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД, като е развалил договора за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, обективизиран в нотариален акт № 30/23.03.1994г., с който на Б. П. К. е прехвърлено правото на собственост върху първи етаж от двуетажна жилищна сграда с идентификатор 02659.2195.359.1.1, застроена в парцел VII-61, от кв. 48 по регулационния план на гр. Баня, целият парцел от 750 кв. м. с идентификатор 02659.2195.359, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и заедно с 6/15 идеални части от дворното място, до размера на 1/3 ид. ч. от правото на собственост върху описания имот.

В жалбата са развити доводи за неправилност на обжалваното решение. Поддържа се, че неправилно съдът е приел, че ответницата не е полагала грижи за прехвърлителите на недвижимия имот. Навежда доводи, че не е налице неизпълнение от нейна страна. Твърди, че е престираля дължимите грижи лично и чрез майка си – С.Т.. Дори да се приеме, че е налице неизпълнение на договора в някаква степен, то е незначително. Поддържа, че след като 26 години от сключване на договора за прехвърляне на имота срещу гледане и издръжка, никой от двамата прехвърлители не е възразил, то договорът е бил изпълняван от нейна страна.

В установения от закона срок, въззиваемият Е. Т.-М., е депозирала отговор на въззивната жалба. В него се излагат съображения за неоснователност на въззивната жалба. Моли решението на районния съд да бъде потвърдено, като ѝ бъдат присъдени сторените пред въззивната инстанция разноски.

Софийски градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е процесуално допустима, а разгледана по същество - неоснователна.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо, налице е постановен диспозитив в съответствие с мотивите на решението. При произнасянето си по правилността на решението съгласно чл. 269, изр. второ от ГПК и задължителните указания, дадени с т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по т.д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС, въззивният съд е ограничен до релевираните във въззивната жалба оплаквания за допуснати нарушения на процесуалните правила при приемане за установени на относими към спора факти и на приложимите материално правни норми, както и до проверка правилното прилагане на релевантни към казуса императивни материално правни норми, дори ако тяхното нарушение не е въведено като основание за обжалване. Не се установи при въззивната проверка нарушение на императивни материално правни норми. Първоинстанционният съд е изложил фактически констатации и правни изводи, основани на приетите по делото доказателства, които въззивният съд споделя и на основание чл. 272 ГПК, препраща към тях, без да е необходимо да ги повтаря.

Относно правилността на първоинстанционното решение, въззивният съд намира наведените с въззивната жалба доводи за неоснователни.

Възникналото облигационно правоотношение между страните, породено от договор за прехвърляне на имот срещу поети задължения за гледане и издръжка, се установява от представения по делото нотариален акт. Този факт не е спорен между страните.

Ищецът е предявил иск за разваляне на договора по отношение на една трета от неговия предмет. Така предявена исковата претенция намира своето правно основание в чл. 87, ал. 3 ЗЗД, съгласно която развалянето на договорите, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, става по съдебен ред.

В конкретния случай, предмет на спора в настоящото производство е договор с вещно – транслативен ефект върху недвижим имот, а именно – договор за задължение за издръжка и гледане. За да бъде уважена исковата претенция е необходимо прехвърлителят на вещно право по алеаторното съглашение да докаже валидно облигационно правоотношение, възникнало по силата на договор за издръжка и гледане, като обоснове интереса си от разваляне с твърдение за липсата на точно изпълнение. Същото право е признато и на наследниците на кредитора - прехвърлител на вещното право или на правото на собственост, които могат да осъществят развалянето на договора за издръжка и гледане

поради неизпълнението му от длъжника, съобразно размера на субективните им права, произтичащи от наследяването (т. 3 от ТР 30/17.06.1981 г., ОСГК). Същите стават кредитори от момента на смъртта на прехвърлителя.

В конкретния случай искът е предявен от Е. В. Т.-М. - универсален правопреемник на прехвърлителя по договора – В.А.Т. след смъртта му срещу приобретателя по него, за една 1/3 от предмета на договора.

В тежест на приобретателя е да установи в условията на пълно, главно доказване, че е полагал дължимите грижи и е давал издръжка, съобразно нуждите на прехвърлителя от момента на сключване на договора до неговата смърт.

Неоснователни са изложените във въззивната жалба оплаквания, че ответницата и ищцата, като приобретатели по договора, следва да отговорят солидарно за изпълнение на задълженията. Действително, съгласно ТР № 6/26.04.2012г., на ВКС по т. д. № 6/2011, ОСГК, ако недвижим имот е прехвърлен на две лица срещу задължение за гледане и издръжка, което се изпълнява само от единия длъжник, като на кредитора се предоставят грижи и издръжка в пълния уговорен обем, неизпълнението на другия длъжник не може да доведе до разваляне на договора на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД нито изцяло, нито само по отношение на неизпълнилия, тъй като намират приложение правилата на солидарните задължения спрямо неделимото такова за издръжка и гледане на основание чл. 129, ал. 2 ЗЗД.

В настоящия случай обаче, видно от представения нотариален акт № 30/1994г. В. и О.Т. са прехвърлили на Е. Т. „две тавански помещения, изградени в двуетажна жилищна сграда, находяща се на ул.”****, гр. Баня, едно избено помещение, ведно със съответните идеални части върху дворното място, ведно с припадащите се идеални части от общите части на сградата”.

Със същия нотариален акт В. и О.Т. са прехвърлили на Б. К. „първи етаж от двуетажна жилищна сграда, находяща се на ул.”****, гр. Баня, ведно със съответните идеални части върху дворното място, ведно с припадащите се идеални части от общите части на сградата“.

Ето защо, всяка от страните по настоящето дело е поела самостоятелно задължение за гледане и издръжка срещу прехвърляне на различни обекти на правото на собственост. При неизпълнение на която и да е от приобретателките, прехвърлителите разполагат с право да развалят договора за издръжка и гледане за съответния имот, срещу прехвърлянето на който страната е поела задължението. В случая предмет на делото не е имотът, прехвърлен на Е. Т., а този на Б. К., поради което на доказване по делото подлежат полаганите от нея грижи лично или чрез трето лице.

Следващото оспорване във въззивната жалба е, че СРС неправилно е приел, че ответникът не е изпълнявал задълженията си по договора, респективно, че това неизпълнение е било незначително, което не налага разваляне на договора.

Задълженията по договор за издръжка и гледане трябва да се изпълняват точно по

вид, обем и качество, трябва да се изпълняват цялостно, системно и непрекъснато. Тежестта на доказване на факта на изпълнение е на ответника.

За да прецени дали е налице твърдяното неизпълнение на договорните задължения от страна на приобретателя по отношение на прехвърлителя, съдът е длъжен да определи обема на договорените задължения, тълкувайки клаузите на договора. Едва след като същността на поетото задължение за издръжка и гледане бъде дефинирано от съда, то следва да се съпостави с конкретните нужди на лицето - кредитор, като съобрази възрастта му и нуждите от грижи с оглед на здравословното му състояние. Изхожда се от правилото, че ако не са уговорени ограничения в обема на дължимата издръжка и грижи, дължи се цялата необходима издръжка и всички необходими грижи.

Ако в договора задължението на приобретателя е описано като „издръжка и гледане“, издръжката включва изцяло храна, режийни разноски, дрехи и други, според нуждата на прехвърлителя и полагане на грижи за здравето, хигиената и домакинството на прехвърлителя според неговата нужда и възможностите му да се справя сам. Безспорно е, че за да бъде уважен иск по чл. 87, ал. 3 ЗЗД и развален договор за прехвърляне право на собственост срещу бъдещи грижи и издръжка, е без значение дали неизпълнението на поетото задължение за издръжка и гледане е пълно или частично, забавено или неточно, тъй като всяка форма на неизпълнение на алеаторното задължение за издръжка и гледане се приравнява по последици на пълно неизпълнение. В този смисъл са решение № 26 от 06.02.2009 г. на ВКС по гр. д. № 5524/2007 г., II г. о., ГК, решение № 70/2011 г. на III ГО ВКС по гр.д. № 612/2010 г., решение № 82/05.04.2011 г. на ВКС по гр.д. № 1313/2009 г., решение № 20/22.07.2015 по дело №1853/2014 на ВКС, ГК, IV г.о. и др.

В случая уговорката между страните е записана по следния начин: прехвърлят се идеални части от имота на ответницата срещу „задължение за гледане и издръжка, като им осигури спокоен и нормален живот”.

По делото безспорно се установи, че прехвърлителят е бил на 95 години, с влошено здравословно състояние, водещо до немощ – затруднения в движението, невъзможност сам да посети нужните медицински специалисти, невъзможност сам да си напазува. Видно от приетата по делото СМЕ, здравословното състояние на В. Т. е било общо увредено. Страдал е от множество хронични заболявания. Нуждаел се е от ежедневен прием на медикаменти. Било е необходимо и проследяване и коригиране на терапията, с оглед промените в заболяванията. Бил е силно ограничен при придвижване и обслужване и в ежедневието си постоянно се е нуждал от грижи и подпомагане.

Следователно прехвърлителите са имали доказана нужда от грижа, изразяваща се в помощ в домакинството, пазаруване, обгрижване. На следващо място следва да се има предвид и, че в редица случаи в резултат на настъпили промени в здравословното състояние на прехвърлителя и др. обстоятелства свързани с него, се налага промяна във вида, обема и интензитета на дължимата грижа и издръжка. С оглед на това, за да бъде изправен приобретателят следва да предоставя целият обем от грижи, продиктувани от промяната в състоянието на прехвърлителя и ако в един период от действието на договора определени

грижи са били достатъчни за нормалното му съществуване, в последващ момент същите могат да се окажат недостатъчни, което на практика също би представлявало неизпълнение на договора.

От събраните по делото доказателства се установява, че прехвърлителите са имали нужда от гледане – от полагане на грижи за здравето, хигиената и домакинството ежедневно.

В случая се установи още по безспорен начин, че ответникът не е предоставял необходимите грижи на прехвърлителя, съобразно нуждите му, още пък по – малко да предоставя такива ежедневно и постоянно, както се изисква съобразно утвърдената съдебна практика. Напротив, установи се, от показанията на разпитаните по делото свидетели, че вижданията им са били изключително редки.

От показанията на св. К.Й. се установява, че с В. Т. са били съседи, живеели един срещу друг. С. живеела на първи етаж с родителите си, а на втори етаж ищцата с нейното семейство. До преди 10 години В. бил жизнен, ходели да си пазарува сам. След това започнал да не вижда, страдал от глаукома, поради което Е. и съпругът ѝ ходели на пазар и за лекарства вместо него. Не е виждал св. С. да купува или носи нещо за родителите си. С. събирала картони, желязо и боклуци около къщата и в двора. Не е виждал Б. от 7-8-10 години. Не е виждал Б. да носи покупки за баба си и дядо си. Виждал я е за кратко да спира с колата, но не я е виждал да пазарува.

За установяване на изпълнение на поетите с договора задължения ответникът е агажирал показанията на св. С.Т. – нейната майка. Същата твърди, че се грижела за родителите си безвъзмездно и не е получавала финансова помощ от никой. Сметките и лекарствата ги плащала майка ѝ. Б. живеела в Англия, но на всеки рожден ден изпращала на баба си и дядо си торти, както и пари на мъжа на Е., за да се грижи за тях, но не знае в какъв размер. Изпратила „7 – 8 вноски“, за да пазарува съпругът на Е. за тях. По – нататък в показанията си твърди, че Б. изпращала пари за баба си и дядо си, купила им хладилник и тапети, които самата свидетелка била залепила. Б. общувала с баба си и дядо си по телефона, а когато била в България идвала да ги види по няколко пъти в седмицата. Нямала възможност да идва много често. Виждала е да оставя пари „на ръка“ на майка ѝ – О. Т., докато Б. още живеела в България. Сметките за ток и вода отначало били заплащани от свидетелката, а след това майка ѝ и баща ѝ и давали пари. След смъртта на О. В. Т. започнал да дава пари на Е. да плаща сметките.

В чл. 172 ГПК законодателят е създал едно предположение относно възможна заинтересованост на посочените в разпоредбата лица от изхода на делото. Съдът, поради това, е длъжен да извърши преценка на тяхната обективност и доколко поведението на свидетеля изключва заинтересоваността да е повлияла на достоверността на показанията му. Съдът не кредитира показанията на тази свидетелка относно твърденията за полагани от нея грижи, с оглед връзката между нея и ответницата и поради вероятната ѝ предубеденост. Същата би могла, макар и непряко, да е заинтересована от постановяване на съдебен акт в полза на ответника.

Не се установява от събраните по делото доказателства грижи да са осъществявани и чрез трето лице – майката на Б. – С.Т.. Същата не е живяла постоянно в имота. Самата С. признава, че ѝ се е налагало да постъпва за лечение. Видно от представено от 31.08.2020г. писмо от Държавна психиатрична болница „Св. Иван Рилски“, С.Т. е била хоспитализирана. Установява се от приетите по делото доказателства, че същата е със заболяване „Параноидна шизофрения“. В цитираното писмо /л. 89 от делото на СРС/ е посочено, че липсва подкрепяща семейна среда и близък, който да следи за състоянието ѝ извън болницата. Отбелязано е, че дъщеря ѝ – ответник по настоящето дело, живее и работи в Англия и при разговор по телефона е изразила невъзможност да полага грижи за майка си. При това положение, съдът приема, че самата С. се е нуждаела от грижи. Нещо повече, както правилно е отбелязал СРС, показанията ѝ са в противоречие с останалите събрани по делото доказателства. Същата твърди да е чистела и да се е грижела за родителите си и за жилището, но това не отговаря на състоянието на имота, отразено в снимките по приетата СТЕ, което е и самостоятелно основание да не се кредитират показанията на тази свидетелка. Свидетелят Й. също посочва, че С.Т. е събирала ненужни вещи в двора на къщата, от които се разнасяла неприятна миризма.

Най – същественото обаче е, че дори и да се кредитират показанията на св. С.Т., то от тях не може да се установи същата да е полагала грижа за родителите си вместо и за сметка на Б. К., която да ѝ е възложила това задължение, а не като дъщеря към родителите си. Довод в тази насока е и фактът, че Б. е изпращала пари не на майка си С., а на съпруга на ищната – Е..

СРС не е допуснал процесуално нарушение като е обсъдил здравословното състояние на С.Т.. Напротив – както беше отбелязано по – горе, същото е било необходимо да се изясни с оглед твърденията на ответницата, че е престирала дължимата грижи чрез майка си и действителните възможности на С.Т., която сама се е нуждаела от грижи. Не на последно място обсъждане на здравословното ѝ състояние се налага и с оглед преценка достоверността на свидетелските ѝ показания наред с останалите доказателства по делото.

Както бе посочено по - горе, при въведени твърдения за липса на изпълнение по договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане ответникът е страната, която носи доказателствената тежест да установи точно изпълнение.

Без правно значение е колко години след сключване на договора за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане е предявен иск за развалянето му, при положение, че са налице предпоставките за това.

Фактът, че в исковата молба Т. е посочил, че сам е полагал грижи за себе си, заедно с Е., която му е помагала, не може да се тълкува като признание от страна на ищеца, че не е имал нужда от гледане и издръжка, в какъвто смисъл въззивникът е изложил доводи в жалбата. Както беше посочено по – горе, поетото задължение не включва единствено финансово осигуряване, но се изразява в случая най - вече в необходимостта от ежедневни грижи и подпомагане в ежедневието, предвид множеството болести на В. Т., силно намаленото му зрение и трудното му придвижване. Такива грижи не се установи

ответницата да е престирала нито лично, нито чрез друго лице.

Действително от представените банкови извлечения, се установява, че Б. К. е извършвала в полза на Г.М. – съпруг на ищцата, парични преводи, както следва: 126.88 лв. на 17.12.2018г. с основание Т.и, 167.28 лв. на 14.01.2019г. с основание за сем. Т.и, 141.32 лв. на 13.03.2019г. без основание за плащането, 146.24 лв. на 02.07.2019г. с основание О. Т., 126.88 лв. на 27.09.2019г., 143.09 лв. на 27.09.2019г. с основание Т.и. Дори да се приеме, че тези пари са превеждани за издръжката на О. и В. Т.и, за целия период, в който се твърди ответницата да живее в Англия – 5, 6 години, по никакъв начин не може да се приеме, че са задоволявали нуждата им от „гледане“.

Правилно и в съвкупност с останалите събрани доказателства СРС е обсъдил и приетата по делото СТЕ. Видно от същата, видеото, записано в диска, който е изпратен към Столичен инспекторат, е създадено на 11.04.2020г., а снимките - на 28.04.2020г. В дисковете няма данни за извършено техническо въздействие върху тях. Записаната информация е възпроизведена от вещото лице на хартиен носител. Установява се от така приложените снимки е, че прехвърлителите по договора са живели в изключително лоши битови и хигиенни условия. Действително сигналът към Столичен инспекторат е постъпил кратко време преди предявяване на исковата молба. Видно е обаче от представения от вещото лице снимков материал, че състоянието на имота е било такова от дълго време. Същите кореспондират и с показанията на разпитания по делото свидетел Й., който посочва, че С.Т. събираща боклуци и др. отпадъци около къщата и в двора. Видно от снимките абсолютно същото е било и състоянието вътре в къщата. Това по никакъв начин не може да отговори на поетото от К. задължение с договора да осигури „спокоен” живот на прехвърлителите. Съдът изцяло се солидаризира с изводите на районния съд, че заснетото занемарено състояние е резултат от продължително замърсяване на имота и запълването му с отпадъци и ненужни вещи.

Не е необходимо страните по договора да живеят в общо домакинство, но това не освобождава ответницата от задължението да престира в такава степен, която съответства адекватно на очакванията на кредиторите. Освен това, основно задължение на приобретателя по алеаторния договор е да следи във всеки момент конкретните нужди на прехвърлителя и да престира такава издръжка и гледане, които да са съответни на тези конкретни нужди. Доколкото задълженията по алеаторния договор не са били изпълнявани във вид, обем и качество съгласно постигнатата договореност, искът за развалянето му се явява основателен и следва да се уважи.

Поради съвпадане изводите на двете съдебни инстанции, решението следва изцяло да се потвърди.

По разноските за въззивната инстанция:

На основание чл. 273 ГПК вр. чл. 78, ал. 1 на въззиваемия следва да бъдат присъдени направените по делото разноски. С оглед направеното от насрещната страна възражение за

прекомерност, адвокатското възнаграждение следва да бъде намалено до 1200 лв., предвид фактическата и материална сложност и извършените процесуални действия.

Воден от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20090140 от 09.05.2023 г., постановено по гражданско дело № 17090/2020 г. по описа на Софийски районен съд, 127 с-в.

ОСЪЖДА Б. П. К., ЕГН ***** да заплати на Е. В. Т.-М., ЕГН *****, на основание чл. 273 ГПК, вр. 78, ал. 1 ГПК сумата от 1200 лв., представляваща направените във въззивното производство разноски.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от съобщаването му на страните, при предпоставките на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____