

РЕШЕНИЕ

№ 34

гр. Благоевград, 19.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ДВНАДЕСЕТИ СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Емилия Дончева

при участието на секретаря Герасим Ангушев
като разгледа докладваното от Емилия Дончева Гражданско дело № 20221200100029 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба от Г. Д. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Г.Д., ул. „П.С.“ * против И. Л. А., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Г.Д., ул. „Г.К.“ ***, с която е предявен иск с правно основание чл. 422 ГПК за установяване съществуване на вземането, за което е издадена заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК по ч.гр.д. *35/2021 г. по описа на Районен съд – Г.Д..

Твърди се в исковата молба, че с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт 163, т. 5, рег. № 9838, дело ***25/18.10.2016 г. на нотариус В.Б., рег. № 507 по регистъра на НК, ответникът И. Л. А. е продал на ищеца следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.11 по КККР на гр. Г.Д., общ. Г.Д., обл. Благоевград, одобрена със Заповед № РД-18-71 от 02.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 189036/18.11.2015 г., издадена от началника на СГКК- Благоевград, с адрес: гр. Г.Д., ул. „О.“ ***, който самостоятелен обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот 17395.501.947, с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 66,49 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.1., под обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.7., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.8., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.10., над обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.2., който самостоятелен обект в представен от ответника А. документ за собственост за изповядването на посочената сделка – нотариален акт за собственост върху недвижим имот, издаден на основание писмени

доказателства № 130, том V, дело ***43/2009 г. по описа на нотариус В.Б. с район на действие РС- Г.Д., е описан като апартамент А, находящ се на първи жилищен етаж, със застроена площ от 66,49 кв.м., състоящ се от дневна, кухня, две спални, разпределително антре, баня, тоалетна и балкон, при съседни: от изток- жилищна сграда, от запад – улица, от север – улица, от юг – апартамент Б и стълбище, ведно с припадащите се идеални части от общите части на жилищната сграда, ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, от четириетажна масивна жилищна сграда, изградена на фаза „груб строеж“, състояща се от един подземен етаж, складов етаж, гаражен етаж и четири етажа, построена в урегулиран поземлен имот – парцел I, заснет като имот с планоснимачен номер 947 от квартал 142 по плана на гр. Г.Д., утвърден със Заповед № 32/1992 г. на кмета на Община Г.Д., находяща се на административен адрес: гр. Г.Д., ул. „О.“ № 26, с площ на парцела от 385 кв.м., при съседни за имота: от северозапад и от североизток – улица, от югоизток- УПИ XIV, от югозапад – УПИ XX III, ведно със съответните идеални части от общите части на жилищната сграда, като за продажна цена е записана сумата от 7738,10 лв. и поето задължение за неустойка в троен размер, която възлиза на 23214,30 лв., служеща за обезпечаване за реално заплатената цена за продажбата на недвижим имот, като длъжникът – продавач по договора И. Л. А. декларира, че за продавания имот не са сключвани предварителни договори и договори за наем на трети лица, нито каквито и да е други договори, не е предмет на съдебни или извънсъдебни спорове и за него няма вписани иски молби и ипотeki за лични и чужди задължения, както и никакви други вещни тежести. Сочи се, че продавачът е поел задължение в случай, че някое от декларираните обстоятелства се окаже неистина и поради това купувачът претърпи съдебно отстранение от имота на каквото и да е основание, както и при установяване по съдебен ред на права на трети лица върху имота, ответникът – продавач дължи връщане на продажната цена и неустойка в троен размер, както и заплащане на по-високата стойност на всички извършени в имота подобрения, всички пропуснати ползи и претърпени вреди.

Твърди се, че при сключване на договора продавачът А. е декларирал неистински обстоятелства при сключване на сделката, тъй като е имал сключен предварителен договор за същия имот още на 01.09.2014 г. с трето лице Д.В.П., като този предварителен договор с решение № 1052/26.03.2019 г. по гр.д. *24/2014 г., влязло в сила на 26.05.2020 г., е обявен за окончателен.

Твърди се, че с декларирането на неистинско обстоятелство от ответника, за ищеца е възникнало основание да претендира от ответника сумата в размер на 30952,40 лв., представляваща продажна цена от 7738,10 лв. и сумата от 23214,30 лв. – неустойка.

Ищецът твърди, че за правата на трето лице върху имота узнал при призоваването му за разпит в наказателно производство, образувано по подаден сигнал в прокуратурата срещу ответника.

Сочи се, че ответникът сключил и предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: апартамент А, находящ се на първи жилищен етаж (над гаражния) в триетажна жилищна сграда, застроена в УПИ 1, имот пл. № 947 от квартал 142 по действащия план на гр. Г.Д., с площ от 385 кв.м., при съседни за имота: от две страни улица, К. Ш. и К.Ш., който апартамент е с разгърнатата площ от 200 кв.м., състоящ се от кухня, трапезария, зимна градина,

дневна, антре, баня и тоалетна, черно антре и три спални помещения, заедно с гараж № 3 със застроена площ от 30 кв.м., както и със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място и 1/3 идеална част от незастроеното дворно място, който съгласно одобрената със Заповед № РД-18-71 от 02.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта е идентичен със следните обекти: 1) самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.1 по КKKP на гр. Г.Д., общ. Г.Д., обл. Благоевград, одобрена със Заповед № РД-18-71 от 02.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 189036/18.11.2015 г., издадена от началника на СГКК- Благоевград, с адрес: гр. Г.Д., ул. „О.“ ***, който самостоятелен обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот 17395.501.947, с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.8., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.9., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.10., над обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.2., площ по документ 125,810 кв.м. и 2) самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.9 по КKKP на гр. Г.Д., общ. Г.Д., обл. Благоевград, одобрена със Заповед № РД-18-71 от 02.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 189036/18.11.2015 г., издадена от началника на СГКК- Благоевград, с адрес: гр. Г.Д., ул. „О.“ № 17, партер, който самостоятелен обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот 17395.501.947, с предназначение: гараж в сграда, брой етажи: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.8., под обекта: няма, над обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.1., площ по документ 20,220 кв.м. Пояснява се, че в хода на гр.д. *24/2014 г. по описа на РС- Г.Д., ответникът се снабдил със Заповед № 18-9036/18.11.2015 г. на Началника на СГКК- Благоевград, с която жилището, предмет на предварителния договор, се разделя на две самостоятелни жилища с различна площ и идентификатори – 17395.501.947.1 и 17395.501.947.11. Според ищеца ответникът е иницирал производството умишлено с цел да предизвика промяна в идентификаторите на имотите, предмет на вече сключения предварителен договор. Твърди се, че в следствие на разделянето ответникът е извършил продажба на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.11, след като е била вписана искова молба по отношение на целия имот и установено право на собственост с влязъл в сила съдебен акт.

Ищецът твърди, че след установяване на изложените по-горе факти, разговарял с ответника, който първоначално заявил, че ще му възстанови заплатената цена и неустойка, но впоследствие започнал да се укрива.

Твърди се, че поради неплащане на продажната цена и дължимата неустойка, ищецът на 12.10.2021 г. подал заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 417 ГПК пред Районен съд – Г.Д., образувано било ч.гр.д. *35/2021 г. по описа на Районен съд – Г.Д., издадена била заповед за изпълнение на парично задължение и изпълнителен лист срещу ответника И. Л. А.. Длъжникът възразил срещу издадената заповед за изпълнение, с което ищецът

обосновава правния си интерес от предявяване на настоящия иск.

Направено е искане за постановяване на решение, с което да бъде признато за установено, че ответникът И. Л. А. дължи на ищеца Г. Д. Д. сумата от 30952,40 лв., от които: 7738,10 лв. – продажна цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот от 18.10.2016 г. и сумата от 23214,30 лв. – неустойка по същия договор, за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение и изпълнителен лист по ч.гр.д. *35/2021 г. по описа на РС- Г.Д..

В условията на евентуалност се предявява иск за осъждане на ответника да върне заплатената от ищеца реална продажна цена от 30952,40 лв.

В отговора на исковата молба ответникът оспорва предявените искове.

Оспорва се твърдението относно декларирането на неистински обстоятелства в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт 163, т. 5, рег. № 9838, дело ***25/18.10.2016 г. на нотариус В.Б., рег. № 507 по регистъра на НК.

Оспорва се твърдението, че с решение № 1052/26.03.2019 г., постановено по гр.д. *24/2014 г. на РС – Г.Д. са установени по съдебен ред права на трето лице върху имот с идентификатор 17395.501.947.2.11 по КККР на гр. Г.Д..

Оспорва се и твърдението, че имотът, описан в предварителен договор от 01.09.2004 г., сключен между ответника и Донка Пиргова е идентичен с процесния.

Направено е възражение за нищожност на клаузата за неустойка, уговорена в договора за продажба на недвижимия имот, поради противоречие със закона и добрите нрави- чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Твърди се, че уговарянето на подобен размер на неустойката е в противоречие с присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция, което е в нарушение на принципите на добросъвестност и справедливост в гражданските правоотношения. В условията на евентуалност е направено и възражение за прекомерност на неустойката.

От ответника е направено възражение и за нищожност на договора за продажба като привиден и поради липса на основание по см. на чл. 26, ал. 2 ЗЗД. Твърди се, че страните по договора в нито един момент не са целели купувача да стане собственик на продадената вещ. Сочи се, че през месец септември 2016 г. ответникът имал нужда от паричен заем в размер на 5000,00 лв. Знаел, че ищецът предоставя заеми, поради което се обърнал към него. Като гаранция за връщане на заетата сума бил сключен процесния договор, а след връщане на заема следвало отново да сключат договор за продажба. Изтъква се, че при разговорите с ответника, ищецът споделял за проблемите и споровете с Донка Пиргова и претенциите ѝ по отношение първи етаж от жилищната сграда на ул. „О.“ № 17.

Твърди се, че през лятото на 2018 г. ищецът заявил готовност да върне заетата сума, но ищецът поискал много по-голяма сума, която ищецът отказал да заплати. Прави се възражение за нищожност на сключения на 18.10.2016 г. договор за продажба на недвижим имот на основание чл. 152 във вр. с чл. 26, ал. 1 ЗЗД, респ. на нищожност в хипотезата на чл. 209 ЗЗД, като частен случай на недействителността, регламентирана в чл. 152 ЗЗД. Сочи се, че ищецът е знаел за претенциите на третите лица по отношение на имота, поради което не може да претендира обезщетение дори и ако бъде съдебно остранин.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено от фактическа страна

следното:

На 18.10.2016 г. между ищеца Г. Д. Д., като купувач и ответника И. Л. Гев е сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективизиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 163, том 5, рег. № 9838, дело ***25 от 2016 г. по описа на нотариус В.Б., за следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.11 по КККР на гр. Г.Д., общ. Г.Д., обл. Благоевград, одобрена със Заповед № РД-18-71 от 02.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 189036/18.11.2015 г., издадена от началника на СГКК- Благоевград, с адрес: гр. Г.Д., ул. „О.“ ***, който самостоятелен обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот 17395.501.947, с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 66,49 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.1., под обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.7., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.8., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.10., над обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.2 за сумата от 7738,10 лв., която сума продавача е получил изцяло преди подписване на договора от купувача. Продавачът декларира, че за недвижимия имот не са сключвани предварителни договори и договори за наем с трети лица, нито каквито й да е предварителни договори, не е предмет на съдебни и/или извънсъдебни спорове и за него няма вписани искиви молби, ипотекки за лични или чужди задължения, както и никакви други вещни тежести. В случай, че някое от декларираните обстоятелства се окаже неистина и поради това купувачът претърпи съдебно отстранение от имота на каквото и да е основание, както и при установяване по съдебен ред на права на трети лица върху имота, продавачът дължи връщане на продажната цена, неустойка в троен размер, както и заплащане на по-високата стойност на всички извършени в имота подобрения, всички пропуснати ползи и претърпени вреди, за които суми купувачът има право да се снабди с изпълнителен лист. Страните по сделката декларират, че продажната цена за имота, е действително уговореното плащане между тях.

От справка от Служба по вписванията се установява, че за имот с идентификатор 17395.501.947.2.1 има вписана на 25.06.2015 г. искова молба с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД с ищци Д.В.П. и Н.К.П. и ответник И. Л. А..

С решение № 1052/26.03.2019 г., постановено по гр.д. №1124/2014 г. по описа на РС- Г.Д., влязло в сила на 26.05.2020 г., е обявен за окончателен на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД сключения на 01.09.2014 г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който И. Л. А. в качеството на продавач прехвърля на Д.В.П. в качеството на купувач правото на собственост върху апартамент А, идентичен със следните обекти: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.1 и самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.9.

Видно от заповед № 18-9036-18.11.2015 г. на началника на СГКК- Благоевград, влязла в сила на 24.11.2015 г., е одобрено изменение в КККР на гр. Г.Д., ЕКАТТЕ 17395, общ. Г.Д., одобрена със заповед № РД-18-71/02.10.2009 г. на изп. директор на АГКК, състоящо се в коригиране формата на схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.1 и допълване на

нова схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.11 на основание нотариален акт № 166, том 9, рег. 2255 дело 1819 от 18.09.2009 г., издаден от Служба по вписванията гр. Г.Д., архитектурен проект и геодезическа разработка- нанасяне на нови обекти в КККР: схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.11, площ по документ 66,49 кв.м., собственост на И. Л. А. въз основа на документ нотариален акт № 166, том 9, рег. 2255 дело 1819 от 18.09.2009 г.; промяна на границите на съществуващи обекти в КККР: схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.1, данни преди промяната: площ по документ: 125,81 кв.м., собственост на И. Л. А. въз основа на документ: други (разрешение за строеж № 21 от 02.04.2003 г., издаден от Община Г.Д., данни след промяната: площ по документ: 93,35 кв.м., собственост на И. Л. А. въз основа на документ нотариален акт № 166, том 9, рег. 2255 дело 1819 от 18.09.2009 г.

От приета като доказателство по делото искова молба се установява, че Д.В.П. и Н.К.П. са предявили срещу Й.И.У., А.Р.У., Г. Д. Д. и А.В. Д.а икове с правно основание чл. 124 ГПК за признаване за установено по отношение ответниците Й.И.У. и А.Р.У., че се са собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.9 по КККР на гр. Г.Д., общ. Г.Д., обл. Благоевград, одобрена със Заповед № РД-18-71 от 02.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Г.Д., ул. „О.“ ****, който самостоятелен обект се намира на ет. 0 в сграда с идентификатор 17395.501.947.2., разположена в поземлен имот 17395.501.947, с предназначение: гараж в сграда, брой нива: 1, посочена площ по документ: 20,22 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.8., под обекта: няма, над обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.1, както и за признаване за установено по отношение на ответниците Г. Д. Д. и А.В. Д.а, че не са собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.11 по КККР на гр. Г.Д., общ. Г.Д., обл. Благоевград, одобрена със Заповед № РД-18-71 от 02.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 189036/18.11.2015 г., издадена от началника на СГКК- Благоевград, с адрес: гр. Г.Д., ул. „О.“ ***, който самостоятелен обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот 17395.501.947, с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 66,49 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.1., под обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.7., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.8., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.10., над обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.2.

От ищеца са ангажирани гласни доказателства.

В показанията си св. Д.С. сочи, че познава страните. Преди 5-6 години ищецът му споделил, че е купил апартамент от ответника с цел да живее в него. Знае, че ищецът не ползва апартамента, тъй като преди 2-3 години разбрал, че е спорен. Не знае Д. да дава заеми, не му е известно ищецът да е давал заеми на И. А..

В показанията си св. В. Д. (син на ищеца) сочи, че познава И. А. повече от 20 години. Баща му закупил имот от ответника с цел да живее в същия, но не

живее, тъй като впоследствие разбрали, че апартамента е продаден и на други хора. Разяснява, че баща му разбрал, че апартамента е продаден на П., след като го закупил, при разпит в прокуратурата. Не знае точно кога баща му е купил апартамента, тъй като имал нужда от жилище и търсил такова. След закупуването на апартамента през 2016 г., правели план за довършителни работи. Твърди, че е присъствал на даване на суми от ищеца на ответника, но не знае сумите, както и не е виждал да се разписват разписки. Виждал ответника А. през ден при баща му, когато му трябвали пари.

На 12.10.2021 г. ищецът е подал заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК срещу ответника И. Л. А.. По това заявление е образувано ч.гр.д. *35/2021 г. по описа на РС- Г.Д., по което съдът е издал заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ № 297/13.10.2021 г., като е разпоредил ответникът да заплати претендираните суми на ищеца. Издадената заповед за изпълнение е връчена на длъжника на 22.11.2021 г., който в срока по чл. 414, ал. 1 ГПК е депозирал възражение срещу издадената заповед. Предвид на това и на осн. чл. 415, ал. 1 ГПК съдът е указал на заявителя – ищец, че може да депозира искова молба за установяване дължимостта на вземанията и такава е предявена в едномесечен срок.

При така установеното от фактическа страна, съдът излага следните правни изводи:

Предявеният иск е допустим: налице е активна и пасивна процесуална легитимация и правен интерес от предявяването му- страни по настоящото дело са страните по заповедното производство по ч.гр.д. *35/2021 г. по описа на Районен съд – Г.Д.. За ищеца е налице правен интерес от предявяването на иска, тъй като срещу издадената заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 от ГПК е постъпило възражение от длъжника. Настоящият иск е предявен в едномесечния срок по чл. 415, ал. 1 ГПК.

Предмет на делото по установителния иск е вземането по смисъла на чл. 417 ГПК. С исковата молба по чл. 415, ал. 1 ГПК, кредиторът предявява иск за установяване съществуването на вземането си, предмет на оспорената заповед за изпълнение, към момента на подаване на заявлението, което вземане включва главниците и акцесорните вземания за обезщетения и лихви. С установителния иск кредиторът продължава защитата си по повод направени възражения на длъжника в заповедното производство. Съгласно разпоредбата на чл. 422 ГПК искът се смята предявен от момента на подаване на заявлението, цели се установяване съществуване на вземането на ищеца-заявител към този момент и до приключване на процеса.

Установи се, че на 18.10.2016 г. между ищеца Г. Д. Д., като купувач и ответника И. Л. Гев, като продавач е сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 163, том 5, рег. № 9838, дело ***25 от 2016 г. по описа на нотариус В.Б., за следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 17395.501.947.2.11 по КККР на гр. Г.Д., общ. Г.Д., обл. Благоевград, одобрена със Заповед № РД-18-71 от 02.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 189036/18.11.2015 г., издадена от началника на СГКК- Благоевград, с адрес: гр. Г.Д., ул. „О.“ ***, който самостоятелен обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот 17395.501.947, с

предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 66,49 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.1., под обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.7., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.8., самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.10., над обекта: самостоятелен обект с идентификатор 17395.501.947.2.2 за сумата от 7738,10 лв., която сума продавача е получил изцяло преди подписване на договора от купувача. Продавачът декларира, че за недвижимия имот не са сключвани предварителни договори и договори за наем с трети лица, нито каквито й да е предварителни договори, не е предмет на съдебни и/или извънсъдебни спорове и за него няма вписани иски молби, ипотеки за лични или чужди задължения, както и никакви други вещни тежести. В договора се съдържа уговорка в случай, че някое от декларираните обстоятелства се окаже неистина и поради това купувачът претърпи съдебно отстранение от имота на каквото и да е основание, както и при установяване по съдебен ред на права на трети лица върху имота, продавачът дължи връщане на продажната цена, неустойка в троен размер, както и заплащане на по-високата стойност на всички извършени в имота подобрения, всички пропуснати ползи и претърпени вреди, за които суми купувачът има право да се снабди с изпълнителен лист.

Установи се, че ответникът е сключил с трето лице предварителен договор за продажба, който договор е обявен за окончателен с влязло в сила решение, за недвижим имот, в който попада и процесния апартамент. В сключения между ищеца и ответника договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален за покупко-продажба на недвижим имот № 163, том 5, рег. № 9838, дело ***25 от 2016 г. по описа на нотариус В.Б., страните са уговорили в случай, че при установяване по съдебен ред на права на трети лица върху имота, продавачът дължи връщане на продажната цена, неустойка в троен размер, както и заплащане на по-високата стойност на всички извършени в имота подобрения, всички пропуснати ползи и претърпени вреди, за които суми купувачът има право да се снабди с изпълнителен лист. С оглед постигнатите уговорки в договора, съдът намира, че ответникът дължи на ищеца продажната цена и уговорената неустойка.

Неоснователни са възраженията на ответната страна, че не дължи връщане на продажната цена, тъй като договорът не е развален. Страните са постигнали съгласие продажната цена да се дължи при посочените в договора предпоставки-при установяване по съдебен ред на права на трети лица върху имота, което в настоящия казус е налице.

В отговора на исковата молба от ответника е направено възражение за нищожност на договора за продажба като привиден и поради липса на основание по чл. 26, ал. 2 ЗЗД и на основание чл. 152 вр. чл. 26, ал. 1 ЗЗД, тъй като страните не са целели купувачът да стане собственик, а сделката е сключена като гаранция за предоставен кредит от 5000,00 лв. В тежест на страната, която твърди, че сделката е сключена в нарушение на чл. 152 ЗЗД (в обезпечение на паричен заем) е да установи съществуването на заемно правоотношение с всички доказателствени средства. Структурно близка до симулативната е фидуциарната сделка, с която се прехвърля собственост, за да се създаде обезпечение на кредитора. С фидуциарната сделка страните не желаят прехвърлянето, а преследват друга юридическа цел – заобикаляне на забраната за предварително

уговаряне на начин на удовлетворение на кредитора, различен от предвидения в закона. Този порок на сделката води до нейната нищожност поради противоречие със забраната по чл. 152 ЗЗД. За установяване на заобикалянето на закона са допустими всички доказателствени средства, предвид което ограничението по чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК за симулативните сделки не може да намери приложение. Когато страната твърди, че сделката за прехвърляне на имот е сключена в нарушение на чл. 152 ЗЗД за обезпечение на заем, тя следва да установи съществуването на заемното правоотношение. В този случай не се претендират последиците на договора за заем, поради което неприложима е и забраната по чл. 164, ал. 1, т. 3 ЗЗД. Доказването на заемното правоотношение е с оглед разкриване на характера на съглашението да се обезпечи връщането на получен заем; да се заобиколи забраната на чл. 152 ЗЗД, поради което за установяване, че сделката е сключена в нарушение на чл. 26, ал. 1 ЗЗД са допустими всички доказателствени средства – в тази насока решение № 461/16.01.2012 г., постановено по гр.д. № 1206/2010 г. по описа на ВКС. В настоящия случай от ответната страна не се доказва сключването на конкретен договор за заем между ищеца и ответника и съглашение за прехвърляне на недвижимия имот като обезпечение. От показанията на св. Д. се установи, че ищецът е предоставял различни суми на ответника в различни периоди, но не са ангажирани доказателства за сключен договор през месец септември 2016 г., както и уговорка за прехвърляне на недвижим имот. В показанията си и двамата свидетели сочат, че ищецът закупил жилището с цел да живее в същото. С оглед изложеното недоказани са възраженията за нищожност на договора.

От ответника са направени възражения за нищожност на неустойката поради противоречие със закона, нищожност поради накърняване на добрите нрави и възражение за прекомерност.

В т. 3 на ТР № 1/2009 г. на ОСТК на ВКС са дадени задължителни разяснения, че нищожна поради накърняване на добрите нрави е клауза за неустойка, уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции, като преценката за нищожност се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора. В мотивите на тълкувателното решение са дадени принципни критерии, приложими при преценката за нищожност на клаузата за неустойка поради накърняване на добрите нрави, като: естеството на задълженията, изпълнението на които е обезпечено с неустойка - парични или непарични и размерът им; наличието или липсата на други способи за обезпечение; видът на уговорената неустойка (компенсаторна или мораторна) и видът на неизпълнение на задължението - съществено или за незначителна част; съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваните от неизпълнението вреди. В тълкувателното решение изрично е посочено, че прекомерността на неустойката не я прави а priori нищожна и че прекомерността се преценява към момента на неизпълнение на договора, чрез съпоставяне с настъпилите от неизпълнението вреди.

Преценката за нищожност на неустойката поради накърняване на добрите нрави следва да се прави за всеки конкретен случай и то към момента на сключване на договора. Разпоредбата на чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД не е дефинирано понятието „добри нрави“, но тъй като законодателят е придал правно значение на нарушаването им, приравнявайки го по последици с нарушение на

закона, вложеният в това понятие смисъл следва да се тълкува, че в посочената категория попадат само онези наложили се правила и норми, които бранят права, принципи и права и ценности, които са общи за всички правни субекти и тяхното зачитане е в интерес на обществените отношения като цяло, а не само на интереса на някоя от договарящите страни. Такива са принципите на справедливостта, на добросъвестността в гражданските взаимоотношения, както и на предотвратяване на несправедливо облагодетелстване, намерили израз в отделни правни норми. В тази връзка, въпросът за накарняването на добрите нрави по отношение на уговорена неустойка следва да бъде решен чрез комплексна преценка не само на съдържанието на договорната клауза, но и при отчитане на други фактори, като свободата на договаряне, равнопоставеността между страните, функциите на неустойката, както и възможността неизправният длъжник сам да ограничи размера на неизпълнението, за да не се превърне неустойката в средство за неоснователно обогатяване. Прекомерната неустойка поначало е действително задължение, което може само да бъде намалявано, без обаче да отпада изцяло, при това намаляването би следвало да се осъществи чрез предприемане на активни действия от страна на длъжника в съдебното производство, а в случай на висящ съдебен процес, длъжникът би могъл да противопостави възражение, като процесуално средство за защита срещу предявения иск за присъждане на договорната неустойка. Съдът не може служебно да преценява на собствено основание конкретния размер на неустойката и наличието или отсъствието на прекомерност (решение ***8/22.06.2010 г. по т.д. № 911/2009 г. на ВКС, I т.о.).

Задължението за неустойка се поражда от факта на неизпълнение на това договорно задължение, което тя обезпечава и обезщетява. Затова неустойка се дължи от неизправната страна по договора само в случаите, когато е налице онази форма на неизпълнение, за която тя е уговорена (в този смисъл решение *1 от 28.07.2009 г. по т.д. № 714/2008 г. ВКС, II т.о., решение № 240 от 15.01.2014 г. по т.д. № 959/2012 г. ВКС, II т.о.). Към датата на сключване на процесния договор (18.10.2016 г.) ответникът И. А. е имал сключен предварителен договор за същия имот с трето лице, както и е бил предявен иск за обявяването на договора за окончателен, въпреки това е уговорил неустойка в троен размер на продажната цена. При комплексен анализ на съдържанието на договорната клауза, при отчитане на свободата на договаряне между страните, равнопоставеността на страните при договаряне, съдът намира, че клаузата за неустойка не противоречи на добрите нрави. Ответникът не може да черпи права от собственото си недобросъвестно поведение.

С отговора на исковата молба в условията на евентуалност от ответника е направено възражение за прекомерност на неустойката. В тежест на ответника е да докаже възражението си по чл. 92, ал. 2 ЗЗД за прекомерност на неустойката. Ответникът не е ангажирал никакви доказателства относно действителния размер на вредите за ищеца, поради което възражението е недоказано (в тази насока решение № 104 от 13.03.2012 г. по гр.д. № 1745/2010 г. ВКС, IV г.о.).

В заключение следва да се приеме, че в полза на ищеца съществува вземането, по отношение на което вече е била издадена заповед за незабавно изпълнение.

С оглед уважаване на главния иск, съдът не дължи произнасяне по евентуалния иск.

Предвид изхода на делото- уважаване на исковите претенции, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да заплати сторените разноси от ищеца в заповедното производство в размер на 1650,00 лв. и разноси в исковото производство в размер на 2077,00 лв.

Водим от горното и на основание чл. 422 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на ответника И. Л. А., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Г.Д., ул. „Г.К.“ ***, че дължи на ищеца Г. Д. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Г.Д., ул. „П.С.“ *, следните суми, за които е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 ГПК № 297 от 13.10.2021 г., издадена по ч.гр.д. *35/2021 г. по описа на РС- Г.Д.: сумата от 30952,40 лева (тридесет хиляди деветстотин петдесет и два лева и четиридесет стотинки), от които: 7738,10 лева – задължение за връщане на продажна цена и 23214,30 лева- неустойка, по договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт № 163, т. 5, рег. № 9838, дело ***25/18.10.2016 г. на нотариус В.Б., ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 417 ГПК в съда – 12.10.2021 г. до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА И. Л. А., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Г.Д., ул. „Г.К.“ *** да заплати на Г. Д. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Г.Д., ул. „П.С.“ * сумата от 1650,00 лева (хиляда шестстотин и петдесет лева), която сума представлява сторени разноси по заповедното производство по ч.гр.д. *35/2021 г. по описа на РС- Г.Д. и сумата 2077,00 лева (две хиляди седемдесет и седем лева), която сума представлява сторени разноси по настоящото дело.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд - София в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Благоевград: _____