

ПРОТОКОЛ

№ 539

гр. Варна, 28.03.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на двадесет и трети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Михаил Михайлов

при участието на секретаря Нина Ив. И.ова

Сложи за разглеждане докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело № 20223100100392 по описа за 2022 година.

На именното повикване в 11:20 часа се явиха:

Ищцата **Н. Г. П.**, редовно уведомена от предходно съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. П. С., редовно упълномощен и приет от съда от преди.

Ответницата **Д. Г. С.**, редовно уведомена от предходно съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Р. П., редовно упълномощена и приета от съда от преди.

Вещото лице **Е. Й. Т.**, редовно призована, явява се.

ПО ХОДА НА ДЕЛОТО

АДВ. С.: Да се даде ход на делото.

АДВ. П.: Да се даде ход на делото.

Съдът намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ констатира, че *производството е отложено в предходно съдебно заседание за изготвяне на ССчЕ и за допуснати на страните гласни доказателства.*

СЪДЪТ докладва съдебно-счетоводна експертиза, депозирана с вх. № 3663/13.02.2023 г., в срока по чл.199 ГПК.

АДВ. С.: Не възразявам да бъде изслушано вещото лице.

АДВ. П.: Не възразявам да бъде изслушано вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на вещото лице по допуснатата съдебно-счетоводна експертиза, като сменя самоличността му:

Вещото лице Е. Й. Т. – 63 г., българка, български гражданин, висше образование, неосъждана, без родство и дела със страните по делото. Предупредена за наказателната отговорност по чл.291 от НК. Заявява, че ще даде вярно заключение.

В. Л. Т.: Поддържам заключението.

Проследих извлечение по сметката. Представям пълна форма на движението по тази сметка по дати, основания, видове и размери, както и вписани вносители и основания за извършване на банковите транзакции. В края на заключението съм пренесла в обобщен вид внесените суми.

В. Л. Т. на въпроси на адв. С.: На страница последна, таблица с дата 16.12.2020 г. „Прехвърлени средства и предоговаряне кредит в лева“, означава, че остатък от кредита от евро е прехвърлен в лева. След 16.12.2020 г. вече е в лева и се погасява в лева. Колоната в евра е празна по тази причина. Всички вноски са извършени в лева. Вносните бележки са ми предоставени от Н. Г. П. – ищцата ми ги предаде. Не съм разговаряла с ответницата.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към в.л.

СЪДЪТ намира, че представеното заключение на вещото лице изчерпва задачата на допуснатата съдебно-счетоводна експертиза и е от значение за изясняване на спора, поради което следва да бъде приобщено към доказателствения материал по делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключението на вещото лице по съдебно-счетоводна експертиза към доказателствата по гр. д. № 2377/2021 г. на ОС - Варна.

СЪДЪТ докладва справка-декларация по Наредба № 2/29.06.2015 г. представена с експертизата от вещото лице за сумата от 450 лв.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на **450.00 лв.** за изготвяне на експертизата съгласно депозираната справка-декларация, като сумата от 250.00 лева да се изплати от внесения депозит, а сумата от 200.00 да се внесе от ищцата в **едноседмичен срок** от днес.

Издава се РКО за 250 лв. и оригиналът се връчва на вещото лице.

ЗАДЪЛЖВА ищцата в едноседмичен срок от днес да внесе остатъка от сумата в размер на 250.00 лв., като в същия срок представи доказателства за извършеното плащане.

След внасяне на депозита да се издаде допълнителен РКО на вещото лице за сумата от 250.00 лв.

АДВ. С.: Водим допуснатите ни двама свидетели, като единият е Й. Г. К., а другият е Е. С. К..

Твърдя, че платените разходи по прехвърлителната сделка по нотариалното производство и заплатените МДТ са внесени в брой сумите от пълномощник на ищцата, всички суми са предадени на нотариуса, той е извършил плащанията, документите са приложени по нотариалното дело и евентуално са предадени копия от тях на ищцата при получаване на НА. След това тези документи вероятно са предадени в банката заедно с оригинала на НА за продажба. Свидетелката К. ще свидетелства и за това, че документите ги е виждала и или са останали при нотариуса, или ги е оставила в банката.

АДВ. П.: Не водим допуснатите ни свидетели, ще се ползвам от свидетелката Й. К., която е пълномощница на К. Г.. Отказвам се от втория ни допуснат свидетел.

СЪДЪТ намира, че с оглед позициите на страните, свидетелските показания са нужни за процеса, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА до разпит в днешно съдебно заседание свидетелите, допуснати при режим на водене по искане на ищцата.

В залата влиза свидетелят.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към разпит на свидетеля, допуснат на ищцовата страна, при режим на водене, като сменя самоличността му:

Свидетелката Й. Г. К. – 50 г., българка, български гражданин, неосъждана, без родство и дела със страните по делото, с разяснени права и задължения по чл.166-167 ГПК, предупредена за наказателната отговорност по чл.290 от НК.

СВИДЕТЕЛКАТА К.: Желая да свидетелствам.

СВИДЕТЕЛКАТА К. на въпроси на адв. С.: Н. Г. я познавам от 1997 г., когато започнах работа в една от нейните фирми, като и до момента работя в нейна фирма – „Фиода 07“. Преди работех във фирма „Роналд“.

К. Г. го познавам от лятото на 1997г., тъй като са близки приятели с Н. Г. и той често минаваше през офиса. Правили сме фирмени събития и той е присъствал на тях.

Знам за продажбата на имота. Началото на тези неща беше през август-септември месец 2009 г. Тогава беше финансовата криза. Няколко години преди това, фирмите бяха закупили няколко имота. Н. Г. имаше нужда от свежи пари. Опита се да изтегли кредит, но даваха такива само, ако се закупи имот. В тази връзка обсъждахме идеята, че единственият вариант е да продаде на близък човек апартамента си в ж.к. „Чайка“. Това е собствения ѝ апартамент. Идеята беше след като се изплати кредита, човекът, на когото го е продала, да ѝ го върне обратно. Това беше нейното намерение. Първоначално предложи на Е. К. да участва, но той беше в развод и прецени, че момента не е удачен. Тогава тя се сети за К.. Тя е провела разговор с него в тази посока и е получила неговото съгласие. При следващото негово идване в града през септември месец, той дойде в офиса и обсъдихме как би могла да се извърши сделката. Аз присъствах на срещата. Обсъдихме го и идеята беше той фиктивно да закупи имота ѝ чрез банков кредит. Стана ясно, че това може да стане чрез „УниКредит Булбанк“, тъй като тогава му превеждаха заплатата в тази банка. Идеята беше минаваме нотариус, вписваме ипотека и Н. Г. получава средствата, които са ѝ необходими, след това тя започва да погасява кредита всеки месец, изплаща го и след като бъде заличена ипотеката, К. продава обратно апартамента на Н. Г.. През цялото време К. не е мислил, че този апартамент е негов. Той знаеше, че купува този апартамент, за да помогне на приятел. Той не е купил апартамента защото има нужда от него или го иска. В подкрепа на тези намерения ще добавя, че в деня след нотариалното прехвърляне на имота и когато той стана собственик на имота, е подписал пълномощно, в което ми дава права да се разпоредя с този имот. Той трябваше да отиде до клона на банката и да подаде заявление за кредита. Разполагам с пълномощно от Н. Г. във връзка с уговорката да издам необходимите документи за нуждите на сделката. Сумата беше за 70 000 евро. Съобразно доходите на К. и оценка на имота от банката казаха, че може да му бъде отпуснат кредит в размер на 70 000 евро. Когато се продава имот с банков кредит, винаги се вписва ипотека. Сумата, която ѝ трябваше беше от порядъка на около 80000-90000 евро. Тази сума ѝ трябваше във връзка с покрИ.ето на един кредит в друга банка. С тази сума искаше да функционира фирмата, без да има сътресения във фирмата. Всичко беше уредено и се консултирахме с нотариус П. С.. Обяснихме ѝ какво правим, че продаваме имот на трето лице, че ще се впише ипотека, след което ще си го върнем обратно. Тя каза, че е добре да има предварителен договор, като условията да съответстват на отпуснатия кредит и условията по него. Тя направи проект, но по нейна препоръка трябваше да бъде подписан след като К. стане собственик на имота, защото в този предварителен договор К. трябва да се легитимира като собственик по НА. Вписа се този договор след изповядване на сделката. Установи се, че няма да минаваме сделка при нотариус С., а при нотариус Т. В., защото банката работи с този нотариус. Проектът на предварителния договор го даде на 09.02.2010 г. Това е деня преди нотариалното прехвърляне. В деня на нотариалното прехвърляне отидохме при нотариус В.. Проектът за предварителния договор беше изготвен без нанесени някои данни. Проектът на предварителния договор го имавме преди сделката в офиса на нотариус С.. Н. Г., К. Г. и аз имавме проекта за НА. Сделката беше рано и отидохме при нотариус В.. Те влязоха да изповядват сделката, а аз останах долу да платя

таксите. Сумите по нотариалните такси ми бяха дадени от Н. Г.. Когато се правеше първоначалната уговорка през септември месец, се разбраха, че всички такси и разходи по вписване и заличаване на ипотека ще са за сметка на Н. Г., както и ако се налага да се заплащат други такси. Това е на фаза уговорка още. К. Г. знаеше, че няма да има финансов ангажимент, освен отпуснатия кредит. След като минахме сделката и отидохме в офиса се изчете проекта на предварителния договор. На другия ден аз и К. Г. отидохме при нотариуса. След това трябваше да отидем до банката и да подпише платежното за набиране на средствата. Оставихме документите за банката. Нотариусът даде два екземпляра на НА, два екземпляра за ипотека и документите, които касаят сделката - квитанцията за платен данък също, която беше в оригинал. Всички документи бяха в оригинал, които нотариуса ни даде. Отидохме в банката и оставихме документите. От банката ни дадоха договора за кредит, сертификат за застраховка живот, общи условия. Това е деня следващ сделката, тоест 10.02.2010 г. Квитанциите за платени такси не мога да кажа къде са. Няма ги при мен, а при мен се намират всички оригинални бележки. Може да са останали към банковото досие. Размерът на таксата към МТД е 2.5 от продажната цена, тоест 1750 евро. Всички документи са в мен, тъй като К. Г. не искаше никакви документи. За него това беше, че е направил услуга на Н. Г. и той ми предаде всички документи. След това К. се върна в офиса при Н. Г., а аз отидох при нотариус С., за да занеса копие от НА, за да бъде допълнен предварителния договор. Върнах се в офиса и Н. Г. и К. се качиха при нотариус П. С.. Заедно с подготовката на предварителния договор беше подготвено и пълномощно за разпореждане с банковата сметка, която обслужва кредита, за разпореждане с имота, предмет на пълномощното. Те се качиха горе, като уговорката беше, че ще подпишат документите, а аз да отида да ги взема като са готови. Качиха се да подпишат документите при нотариус Симеонов, след което Н. Г. закара К. до летището, защото той имаше купен билет до гр. София. Аз се качих при нотариуса да взема документите и тогава разбрах, че са подписали само пълномощно, тъй като по предварителния договор не са попълнени данните, а К. е бързал да не изпусне самолета. Аз се обадох на Н. Г., която остави телефона на високоговорител и К. каза, че е подписал пълномощното, наясно е с него и аз да подпиша предварителния договор от негово име. Той каза, че знае за какво става въпрос в предварителния договор. След като Н. Г. се върна от летището и тя го подписа. След това започна да изплаща вноските около 20-то чисто на месеца. Аз отивах до „УниКредит Булбанк“, за да внеса вноска на кредит и застраховката живот и застраховката на апартамента. Внасях сумите винаги в брой. През периода на плащане са ходили и други колежки от офиса. Има вноски внасяни в банката от Н. Н., която беше счетоводител, Р. Й., В. И. и Г. П.. Това са служители на Н. Г.. За плащането на кредитите не сме получавали средства от К.. След тази сделка многократно съм срещала К.. Когато идваше в града идваше на срещи в офиса. В мое присъствие сме коментирали дали се внасят редовно вноските. Той знаеше, че след като приключи кредита, ще бъде върнат апартамента на Н. Г.. През годините са правени промени по кредита. Беше предоговорено намаляване на вноската и удължаване на периода на кредита. Той ми даде контактите на кредитната инспекторка в гр. София и през цялото време по това предоговаряне сме общували с кредитната инспекторка. През 2020 г. размера на кредита стигна 100 000 евро. Кредитния инспектор ни предложи да го превалутираме, с уговорката да внесем 100 000 лв. и разликата от евро да стане в лева и ще доведе до облекчение в лихвата.

Извършихме това превалутиране на кредита. През 2020 г. К. не работеше там, където работеше, и затова ние го назначихме в една от фирмата на Н. Г., за да докаже доход пред банката. До август месец 2021 г. беше назначен при нея. През годините сме имали на два пъти декларации за прехвърляне на имота. Имаше период от време, в който искахме да се възползваме от пълномощното - да погасим кредита и да прехвърлим имота на Н. Г.. Поради определени обстоятелства не извършихме това. Ние му казахме, че сме решили да приключим с кредита, той беше доволен, че това ще приключи. При едно ходене на Н. Г. в гр. София, тя го закара, за да подпише декларация.

Този апартамент е придобит от Н. Г. през 2007г.-2008 г., като слез закупуването му тя направи основен ремонт. Там живее дъщеря й. Винаги са живеели в този имот.

СВИДЕТЕЛКАТА К. на въпроси на адв. П.: К. бърза за самолета и затова подписа пълномощното. До обяд ходихме до нотариуса, за да вземат необходимите документи. След това в банката трябваше да изчакаме за подпис на платежното и да мина през нотариус С., за да оставят платежното. К. е имал закупен билет за самолет и затова бързаше.

СВИДЕТЕЛКАТА К. на въпроси на адв. С.: Единствената разлика между предварителния договор и другия е датирането и дописването на вече вписания НА. Да, същия е подписания предварителния договор с този, изготвен преди сделката.

СВИДЕТЕЛКАТА К. на въпроси на адв. П.: В пълномощното фигурира възможността да продам имота на когото намеря за добре, като предварителният договор е част от процеса на продажбата.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към свидетелката.

СЪДЪТ освобождава свидетелката.

В залата влиза свидетелят.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към разпит на свидетеля, допуснат на ищцовата страна, при режим на водене, като сменя самоличността му:

Свидателят Е. С. К. – 51 г., българин, български гражданин, неосъждан, без родство и дела със страните по делото, с разяснени права и задължения по чл.166-167 ГПК, предупреден за наказателната отговорност по чл.290 от НК.

СВИДЕТЕЛЯТ К.: Желая да свидетелствам.

СВИДЕТЕЛЯТ К. на въпроси на адв. С.: Познавам К. Г. от началото на 90-те години на миналия век. Той беше един от приятелите на Н.. Лятото

на 2009 г. бяхме близки с Н. и с К.. К. пътува от гр. София често. Н. имаше финансови проблеми, което е проблем за получаване на банков кредит. Тя измисли вариант, в който аз да изтегля кредит – фиктивно, да придобия нейния апартамент фиктивно и кредита, който ми предостави банката да ѝ го дам, за да се справи с финансовите си проблеми. Уговорката беше в годините тя да погаси кредита, да си внася вноските по кредита и когато всичко приключи да прехвърлим имота на нейно име. В този период аз имах бракоразводно дело и не беше удачно да извършвам тази сделка. В края на лятото бяхме на гости при Н. с К. и тогава разбрах, че К. се е съгласил да направят това фиктивно прехвърляме. Н. и К. ми разказаха. Знам, че нещата са се случили. Той редовно идваше в града и се чувахме и по телефона. В последните години той се разболя и се притесняваше, че в апартамента живее дъщерята на Н.. Той се тревожеше дали Н. ще успее да върне всички вноски, че апартамента трябва да се върне. Няколко пъти е ставало дума за това. Последната година К. беше в лошо здравословно състояние и след това почина.

Знам, че през лятото на 2009 г. се водиха разговорите с мен, но кога се е случвало изпълнението на уговорката не знам. Мисля, че е имало пълномощно към някого във връзка с имота, но подробности не знам.

В апартамента живее дъщерята на Н. със семейството си. Помагал съм с ремонта на апартамента, след като Н. го закупи.

СВИДЕТЕЛЯТ К. на въпроси на адв. П.: Знам, че имат уговорка да се изтегли заем от К. за покупка на жилището, с уговорката, че ще бъде прехвърлен апартамента след изплащане на вноските по кредита. Уговорката е К. да върне апартамента на Н..

Последно видях К. през лятото на 2021 г. Прави си операции в Турция. Влошаването на здравето му е 3-4 години преди това.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към свидетеля.

СЪДЪТ освобождава свидетеля.

АДВ. С.: Нямам други доказателствени искания.

Представям и моля да приемете списък с извършените съдебно-деловодни разnosки.

АДВ. П.: Нямам други доказателствени искания.

Представям и моля да приемете списък с извършените съдебно-деловодни разnosки.

Не правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

АДВ. С.: Не правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

СЪДЪТ предвид становището на процесуалните представители на страните по делото

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА по делото представените списък от страните по делото по чл. 80 ГПК, ведно с договор за правна защита и съдействие.

СЪДЪТ намира, че са налице предпоставките за даване ход на устните състезания, поради което и на основание чл.149, ал.1 ГПК

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. С.: Моля да приемете предявения иск с правно основание чл. 209 от ЗЗД за основателен и доказан.

Моля да приемете от фактическа страна, че преди сключване на процесния договор от 09.02.2010 г. между страните по него е имало предварителна уговорка, а именно планираната продажба да бъде сключена с обратно изкупуване, като след погасяване изцяло на дължимия кредит, погасяван от страна на продавача Н. Г., той ѝ върне обратно собствеността върху продадения имот. Уговорката е постигната предварително, което се установява пряко от показания на свидетелите К. и К.. Налице са многобройно индициращи доказателства за въпросната уговорка. Това е преди всичко факта, че всички вноски по договора за кредит са изплащани не от длъжника по него, който е преобретател по договора, а от самия продавач. Това съответства и на уговорката в уговорения предварително, но подписан в деня след сделката от пълномощник, предварителен договор, съгласно който платените от Н. Г. вноски по дължимия от К. кредит, ще се считат цена на предстоящото проектирано обратно изкупуване, чиито срок е уговорен до пълното погасяване на кредита в рамките на уговорения с банката 15 годишен срок или по-рано, когато това настъпи. При продажбата с уговорка за обратно изкупуване винаги съществува едно допълнително, сбито съглашение - обичайно, но не винаги, това е за обезпечаване по друг начин на парично задължение. В настоящия случай това друго правоотношение е съвместната цел на страните при сключване на процесния договор, той да се сключи единствено и само, за да може преобретателя – купувач, да получи кредит, който да бъде получен от продавача и след погасяване на това чуждо за продавача задължение, което е за кредитополучателя, да се извърши обратното прехвърляне на собствеността.

Моля да уважите иска в пълен размер.

Моля да ни присъдите сторените разноси в пълен размер, предвид предприетото оспорване на иска.

Моля да ми дадете възможност да представя писмени бележки.

АДВ. П.: Моля да постановите решение, с което да отхвърлите предявения иск. Считаю, че същия е неоснователен, а обективизираната сделка в НА за покупко-продажба е действителна и отразява волята на страните. Процесният договор за покупко-продажба не представлява сделка с уговорка

за обратно изкупуване и не са налице предпоставките, които да обосноват приложението на разпоредбата на чл. 26 във връзка с чл. 209 и чл. 152 от ЗЗД.

Моля да се има предвид, че представения предварителен договор не е подписан от К. Г., а от негов пълномощник, за което твърди, че последният не е овестяван.

Моля да ни присъдите сторените съдебно-деловодни разноси, съобразно представения списък.

Моля да ми дадете възможност да представя писмени бележки.

СЪДЪТ, на основание чл.149, ал.2 от ГПК обявява устните състезания за приключили и че ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

***СЪДЪТ** дава възможност на ищцовата страна да представи писмена защита в петдневен срок, а на ответната страна в седмодневен срок, считано от изготвяне на протокола.*

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което е приключило в 12:10 ч.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

Секретар: _____