

РЕШЕНИЕ

№ 1415

гр. София, 24.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

при участието на секретаря Елеонора Тр. Михайлова
като разгледа докладваното от Елизабет Петрова Въззивно гражданско дело
№ 20211000502622 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С решение от 08.04.2021г по гр.д. № 2364/2019г СГС, ГО, I-3 състав е отхвърлил предявените от Е. Х. В. против С. Л. П. и И. Д. П. иски за признаване на установено, че сключения с НА № 2, н.д.№ 145/16.04.2013г на нотариус М. И., с район на действие СРС, договор за покупко-продажба на апартамент № 64 в гр. ***, ж.к. ***, бл.****, вх.*, ет.* застроен на 84.90кв.м. е нищожен поради липса на съгласие и накърняване на добрите нрави, на осн. чл.26,ал.2,пр.2 и ал.1 , пр.3 от ЗЗД, като неоснователен.

С решение от 13.04.2022г СГС е оставил без уважение молбата на Е. В. по реда на чл.250 от ГПК за допълване на основното решение с произнасяне по иск за нищожност поради заобикаляне на закона.

Решенията на СГС се обжалват въззивни жалби от Е. В., представлявана от адв. Б. от САК, като незаконосъобразни. Въззивникът поддържа, че неправилно съдът е приел, че към момента на сключване на сделката ищцата е имала воля за същата, тъй като от доказателствата по делото се установява временния характер на тази воля и мотивировката на ищцата за сключването на сделката. Поддържа, че сделката се

установява да е дълбоко неморална, в противоречие с добрите нрави, че ответникът П. с е използвал от затрудненото положение на ищцата, че я е заблудил, като ѝ е обещал помощ. Поддържа още, че сделката заобикаля закона, тъй като сключената между страните сделка се доказва да е фидуциарна и като такава- целяща временен ефект същата се явява нищожна.

Поддържа, че иск за установяване на нищожност поради заобикаляне на закона е предявен в исковата молба.

Моли въззивния съд да отмени решенията на СГС, по изложените в жалбите съображения и да уважи предявените искове, като постанови нищожност на сделката от 16.04.2013г поради липса на съгласие, накърняване на добрите нрави и заобикаляне на закона.

Ответниците по жалбата И. и С. П.и, представлявани от адв. М. от САК, депозират писмени отговори, с които оспорват жалбите. Възразяват, че исковете на ищцата са недоказани, че иск за прогласяване нищожност на сделката поради заобикаляне на закона не е бил надлежно предявен. Възразяват, че по предходно дело съдът е отхвърлил изцяло твърденията на ищцата за нищожност на сделката.

В о.с.з. страните се представляват.

Въззивницата Е. В. се явява и се представлява от адв. Б., който поддържа въззивните жалби и моли решенията на СГС да бъдат отменени. Поддържат, че собствеността на апартамента е била прехвърлена не окончателно, а за да се погаси кредит на ищцата. Поддържат, че сделката е фидуциарна, но уговорките не са спазени от ответната страна. Поддържат, че договорките са неморални и противоречат на добрите нрави и заобикалят закона.

Въззивницата В. поддържа, че не е била с мисълта да продаде имота си на ниска цена и после да живее под наем.

Въззиваемите И. и С. П.и се представляват от адв. М., която оспорва жалбите и моли решението на СГС да бъде потвърдено.

Софийският апелативен съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл.269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Съгласно разпоредбата на чл.269, изр.2 от ГПК по отношение на правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан от посоченото от страната във въззивната жалба, като служебно има правомощие да провери спазването на императивните материалноправни разпоредби, приложими към процесното правоотношение. В този

смисъл са и дадените указания от ВКС по тълкуването и приложението на закона с ТР №1/2013г на ОСГТК на ВКС- т.т.1 и 4.

Настоящият съдебен състав приема, че обжалваното решение от 08.04.2021г е валидно и допустимо . Като краен резултат, първоинстанционното решение е правилно и не страда от пороците заявени във въззивната жалба.

По делото се установява от фактическа и правна страна следното :

Предявени са искове за установяване нищожност на сделка между страните като сключена при липса на съгласие от страна на ищцата и поради противоречие с добрите нрави. В обстоятелствената част на исковата молба ищцата твърди, че е имала кредит към небанкова институция, който кредит не можела да обслужва. Твърди, че първият ответник ѝ предложил да изтегли кредит, с който да погаси нейния кредит. Твърди, че тя е поела задължение да му върне изтегления кредит , а той- да ѝ върне апартамента. За целта, твърди, че тя първо трябвало да му прехвърли имота си. При тези условия твърди, че на 16.04.2013г е сключена процесната сделка. Твърди, че ответникът изтеглил много голям кредит, че отказал да ѝ върне апартамента, в който тя продължавала да живее. Твърди, че така сключената сделка е нищожна поради липса на съгласие и противоречие с добрите нрави.

В отговора на ИМ ответниците възразяват, че спор за нищожност на сделката между страните е приключил с влязло в сила решение. Възразяват, че исковете на ищцата са мотивирани от нежелание да освободи техния имот, за което ответниците са предявили искове. Поддържат, че сделката е сключена при наличие на две съвпадащи волеизявления, поради което няма как да е сключена при липса на съгласие. Възразяват, че имотът е закупен чрез брокер, а не като форма на спасение на ищцата . Възразяват, че имали уговорка ищцата да остане в имота като наемател. Възразяват, че твърденията на ищцата са житейски нелогични и неподкрепени от доказателства.

Видно от решение от 16.03.1994г по гр.д. № 2122/1993 на СРС процесното жилище в гр. София, ж.к.*** е прието да е индивидуална собственост на Е. В..

Видно от договор за паричен заем от 16.04.2013г „Вива кредит”ООД предоставя на С. П. заем от 50 000лв. Заемодателят е поел задължение в деня , в който заемателя учреди първа по ред ипотека върху недвижим имот да преведе по сметка сумата от 40685лв, с която да се погасят задълженията на Е. Х. В.. Посоченият имот върху който заемателя следва да учреди първа по ред ипотека е процесния, описан в чл.4 от договора.

По делото е представен НА №2, нот. д. № 145/2013г на нотариус М. И. с район на действие СРС, по силата на който ищцата Е. В. продава на ответниците П.и своя апартамент № 64, находящ се в гр. София, ж.к.***, бл.***, вх.*, ет.* , със застроена площ от 84.90 кв.м., ведно с МАЗЕ № 5 от 3.38 кв.м. за сумата 40 685 лв., за която в нотариалния акт е отразено, че е платена от купувачите по посочена от ищцата –

продавач банкова сметка на „ВИВА КРЕДИТ“ ООД в „Райфайзенбанк България“, АД преди сключване на договора. Продавачът е поел задължение да предаде владението на имота при сключване на договора. Данъчната оценка на имота е посочена на 47433.50лв. Договорът е двустранно подписан, подписите не са оспорени.

Видно от договор за наем на недвижим имот от 16.04.2013г ответниците П.и отдават под наем на Е. В. процесния имот за срок от една година срещу заплащане на наемна цена от 1 000лв месечно. Договорът е двустранно подписан, подписите са нотариално заверени на 16.09.2013г.

Видно от договор за ипотечен кредит от 17.12.2013г ответниците са сключили договор с Банка ДСК ЕАД за получаване на кредит от 112 900лв, като кредитът е обезпечен с ипотека върху процесния имот. Представен е и НА от 18.12.2013г № 106, н.д. № 1581/2013г по описа на нотариус М. Г. за учредяване на договорната ипотека.

Представени са копия от разписки от 2016г за получени суми от ответника П. предадени му от адв. Б..

В о.с.з. на 19.10.2020г са изслушани свидетелите Г. и П..

Свид. Г. установява,че познава ищцата повече от десет години и посещава нейния магазин за бельо. Според свидетелката преди пет – шест години ищцата ѝ споделила, че имала сериозен финансов проблем, с г-н П., тя му предоставила жилището си , а сега той иска тя да му плати 100 000лв за да ѝ върне имота, а тя му държала 50 000лв

Свид. П. установява да има агенция за недвижими имоти. Установява,че познава ищцата от 2011 г., когато е продавала свой апартамент в кв. Надежда. Установява,че през 2013 г. тя го е потърсила, защото е искала да продаде имот в кв. ***, като условието било да го ползва под наем. Установява,че свързал ответника П. с ищцата. След това тя му се обадила няколко пъти с молба да ускорят сделката.

В о.с.з. на 29.03.2021г е изслушан свидетеля Н., който установява да познава ищцата от 1994 – 1995 г. Установява,че при посещения при семейството на ищцата са му разказали, че за лечение на майката ищцата е изтеглила много голям кредит от „ВИВА КРЕДИТ“, след време се оказало, че не могат да го обслужват и ищцата, по съвет на сина си, потърсила услугите на бащата на негов приятел – ответника П., който трябвало де ѝ помогне да прехвърлят кредита от „ВИВА КРЕДИТ“ към Банка ДСК. Ищцата по тази причина му прехвърлила апартамента си, като след известно време той трябвало да ѝ го върне, при условие, че тя продължи да обслужва кредита. Според свидетеля апартамента не е върнат .

Видно от приложеното гр.д. № 7147/2015г по описа на СГС между страните са водени и други дела за нищожност на същата сделка. По посоченото дело ищцата е претендирала нищожност на сделката поради противоречие със закона и добрите нрави и унищожаемост на сделката поради измама и крайна нужда. Ищцата е твърдяла,че

сделката е сключена при уговорка за изкупуване на имота , която не е спазена от ответника. Твърдяла е, че фактическия ѝ съжител не е дал съгласие за сделката-противоречие със закона. Твърдяла е нищожност поради това, че не е заплатена цената по сделката.

При въззивното разглеждане на посоченото дело от САС под № 1072/2018г съдът е приел, че не се установява нищожност на сделката на основание чл.209 от ЗЗД, тъй като ищцата не установява симулативност на сделката и постигнатата договорка за обратно изкупуване. Приема, че за продажбата на жилище, собствено на ищцата, не е необходимо съгласието на фактически съпруг. Приема, че неплащането на цената по сделката е основание за развалянето ѝ, а не за нищожност. Приема, че сделката не се установява да е сключена при крайна необходимост. С решение от 17.05.2018г САС отхвърля предявените иски. Решението на САС е влязло в сила на 10.12.2018 г., когато с определение № 974 по гр.д. 3179/2018г по описа на ВКС не е допуснато касационното му обжалване.

С оглед възприетите за установени факти съдът приема за безспорно, че ищцата е била собственик на спорния сега имот- апартамент № 64, че се е разпоредила със своето право на собственост като е продала имота си на ответниците. Установява се също непротиворечиво, че към момента на продажбата на имота ищцата е имала задължение към „Вива Кредит” ООД , което задължение е погасено от С. П., който е изтеглил заем от същото дружество и е договорил този заем да бъде използван за погасяване на задължението на ищцата. Установява се още, че впоследствие ответниците са ипотекисали имота за обезпечаване свое задължение към банка ДСК ЕАД. От изслушаните по делото свидетели се установява, че брокер е свързал ответника П. с ищцата. В този смисъл показанията на свид. П. съдът счита, че може да кредитира. Същият установява факти, които е възприел- извършил - лично, които излага последователно и логично. В същото време показанията на свидетелите Г. и Н. съдът счита, че не може да кредитира. Тези свидетели преразказват факти, които са чули от ищцата. Те не са свидетели на договорките между ищцата и първия ответник, нито на отношенията между тях , а са свидетели на това, което ищцата им е казала. Изложеното от тези свидетели е доказателство за казаното от ищцата, но не и за отношенията между страните. Ето защо съдът счита, че така събраните свидетелски показания не могат да бъдат кредитирани и ползвани по делото.

По отношение на допустимостта на производството-

Съдебният състав приема, че основанията, които пораждат сега разглежданите иски за нищожност на сделката от 16.04.2013г, макар и като твърдения да съвпадат частично с твърденията, заявени по гр.д. № 7147/2015г на СГС обосновават искане на ищцата за установяване на нищожност на различни законови основания от тези, заявени по предходното дело. В настоящото производство твърденията и исканията на

ищцата касаят установяване на нищожност поради липса на съгласие и поради противоречие с добрите нрави, което като основания за нищожност са различни от тези, изследвани по предходното дело. Ето защо, производството по делото се явява допустимо.

По съществуващото на спора

С оглед установените факти по делото съдът намира за недоказани твърденията на ищцата за нищожност на процесната сделка.

Разгледано първо по тежест твърдението за нищожност поради липса на съгласие се явява недоказано. Представеният нотариален акт № 2 по делото е двустранно подписан, като подписите не са оспорени. Направеното в нотариалния акт изявление изхожда от ищцата- същата е подписала документа и е автор на изявлението за продажба на имота при посочените условия. Изразена е воля от ищцата за продажба на процесния имот, която е съвпаднала с волята на ответниците да купят същия. Налице са две съвпадащи волеизявления, поради което следва, че договорът е сключен валидно, при наличие на съответни воли. Какви аргументи стоят зад изразената воля от страна на ищцата да продаде своя имот е без значение за изявената воля за продажба на имота. В случаите когато изразената воля, изхожда от автора си, от ищцата, но същата не желае последиците от сделката да я обвържат, не е налице нищожност на сделката поради липса на воля. Напротив воля е изразена и авторството на лицето, изразяващо волята е безспорно. В случая ищцата има твърдения и за това, че е желала сделката да я обвържи временно, при определени условия, което обаче е било предмет на разглеждане по гр.д. № 7147/2015г по описа на СГС и в рамките на това дело това твърдение на ищцата е решено със СПН.

Съгласно даденото задължително тълкуване на закона с мотивите на ТР № 5/2020г на ОСГТК и ТР № 5/2014на ОСГТК на ВКС липсва съгласие по смисъла на чл. 26, ал. 2, изр. 1, пр. 2 ЗЗД, когато външно волята на дееспособното лице е обективизирана чрез надлежно поведение, но зад изявлението липсва вътрешно волево решение. Волеизявленията /предложение и приемане/ са направени и съвпадат, но някое от тях или и двете са направени при „съзнавано несъгласие” – без намерение за обвързване. Според правната доктрина основание да се приеме, че сделка е сключена при липса на воля или съгласие е хипотезата, когато съгласието е дадено на шега, или при упражнено насилие.

По настоящото дело не се твърдят такива факти от страна на ищцата, съответно и такива факти не са доказани от страна, носеща доказателствената тежест- ищцата. Недоказаните факти в гражданския процес следва да се приемат за ненастъпили факти. По делото, поради липса на доказателства засягащи волята на ищцата, следва да се приеме, че същата е изразила съзнавана воля за продажба на своя имот, при договорените условия, поради което и искът за нищожност на сделката поради липса

на воля се явява неоснователен.

Следващото основание за нищожност на сделката, заявено от ищцата е противоречие на добрите нрави. Сключената сделка между страните е покупко-продажба на недвижим имот- страните договарят прехвърлянето на право на собственост върху имот срещу заплащане на цена. Действително цената е по-ниска от данъчната оценка, но това не е въведено като порок на сделката в настоящото производство. Цената е заплатена чрез погасяване на задължението на ищцата към трето лице, което е редовен погасителен способ. Не се установяват неморалност на сделката и на целения с нея резултат. Изложените от ищцата твърдения за условията, при които сделката е сключена, както беше посочено по-горе не се доказват по делото, а и верността на твърдението на ищцата за сделка с право на изкупуване е отречено със СПН по гр.д. № 7147/2015г.

Не навежда на обратен извод- за доказаност на фактите, пораждащи исковете-договорът за наем сключен между страните. От този договор може да се направи извод, че в изпълнение на договора за покупко-продажба на процесния имот от 16.04.2013г ищцата е предала на ответниците владението върху процесния имот. Тълкуван с съвкупност с показания на свид. П. договорът за наем подкрепя изложеното от свидетеля, че ищцата е искала да продаде имота си, но да остане да живее в него под наем.

Обратен извод не може да се направи и от представените, неоспорени разписки за плащане на суми от адв. Б. на ответника П., за които не се установява основаниято за плащане.

По отношение на решението по чл.250 от ГПК

Съгласно чл.127 от ГПК ищецът, предявявайки иски следва да посочи фактите, които пораждат спорното право и да формулира адекватно на тях искане към съда.

В исковата молба, по която е образувано настоящото дело ищцата е изложила факти за отношенията си с ответниците, мотивирали я /според нея/ да сключи сделка, твърдения за това, че ответниците не са спазили постигнатите договорки за условията, при които е сключена сделката и формулира искане за установяване нищожност на сделката поради липса на съгласие- поради опорочаване на волята и поради противоречие с добрите нрави. Липсват както твърдения, така и петитум за заобикаляне с посочената сделка на закона. Липсват твърдения за съзнателно сключване на сделки или сделки в опит да се постигне някакъв забранен резултат и кой е този целен забранен резултат. Не е формулиран и такъв съответен петитум.

Ето защо правилно СГС е приел, че не е сезиран и с иск за установяване нищожност на процесната сделка и поради заобикаляне на закона, не се е произнесъл по такъв иск и правилно отказва да допълни решението си с произнасяне по такъв иск.

Изводите на двете съдебни инстанции съвпадат. Постановените решения не страдат от пороците посочени във въззивните жалби , не са постановени в нарушение на императивни материалноправни разпоредби и следва да бъдат изцяло потвърдени.

По отношение на разноските:

При този изход на спора право на разноски пред въззивната инстанция има въззиваемата страна. Въззиваемите не доказват реално направени разноски по делото.

Предвид изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 262373 от 08.04.2021г и решение от 13.04.2022г и двете постановени по гр.д. № 2364/2019г по описа на Софийски градски съд, ГО, 3-ти състав , изцяло.

Решението подлежи на касационно обжалване с касациона жалба пред ВКС в 1-месечен срок от връчването му на страните, при условията на чл. 280,ал.1 и ал.2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____