

РЕШЕНИЕ

№ 522

гр. Б., 20.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ...И СЪСТАВ, в публично заседание на седми септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Атанас Иванов

при участието на секретаря Герасим Ангушев
като разгледа докладваното от Атанас Иванов Гражданско дело № 2021120*055 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба от А. Д. С., ЕГН ***** и С. А. С., ЕГН *****, чрез адв. П.З., против В. И. Ч., ЕГН *****.

Навежда се в молбата, че ищците по настоящото дело са наследници на лицето Д. А. С., ЕГН *****, починало на 05.04.2021 г. Наследниците на Д. А. С. са следните, които наследяват следните квоти от наследствената маса на наследството на Д. А. С.: 1. А. Д. С. -син (1/2); 2. С. А. С. - съпруга (1/2), съгласно чл. 5, ал. 1 ЗН и чл. 9, ал. 1 ЗН. Поддържа, че на 05.12.2017 г., видно от представения с настоящата искова молба Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **, том *, рег. № *, дело № * от 2017 г. по описа на Нотариус Катерина Тамбураджиева, нотариус с район на действие Районен съд- Благоевград, рег. № 242, вписан в АВ - имотен регистър с вх. Рег. № *от ***г., акт *, том *, дело № */2017г., Д. А. С. е продал на ответника по настоящото дело В. И. Ч., ЕГН ***** следните недвижими имоти: 1. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *** /.../ по КККР на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на

агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КKKP, с предназначение на обекта: Жилище, апартамент, с площ *.73 кв. м. /сто и ... цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, брой нива 1/едно/, с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */*/, етаж */*/, апартамент */*/, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № * /.../ по кадастралната карта на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект с идентификатори: на същия етаж: № *** /..., ..., .../, под обекта: № ** /..., .../ и № ** /..., .../ и над обекта № ** /..., .../, № *. /..., .../ заедно със съответните припадащи се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, ведно със 2. Самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор № *** /..., .../ по КKKP на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КKKP, с предназначение: Друг вид самостоятелен обект в сграда, с площ 4.10 кв. м./четири цяло и десет стотни квадратни метра/, брой нива на обекта 1/едно/, вписан с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */*/, етаж - */*/, обект мазе № */*/, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № № * /.../ по кадастралната карта на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж № *** /..., .../, № *** /..., .../ и № *** /..., .../, под обекта: няма, над обекта: № *** /..., .../, ведно със съответните припадащи се проценти идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, които самостоятелни обекти, съгласно доказателствен акт за собственост - Нотариален акт, вписан в СВ - Благоевград, с рег. № * от *** г. с акт № *, том *, дело № */2008 г., представлява АПАРТАМЕНТ № */.../, със застроена площ от *.73 кв. м./сто и ... цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс и трапезария, две спални, два санитарни възела, домакинско помещение и три тераси, при съседни на апартамента: апартамент № 205/двеста и пет/, стълбищна клетка и коридор, находящ се на втори жилищен етаж, на кота + 6.10/плюс шест цяло и десет стотни метра/ от жилищна сграда, състояща се от сутерен с мазета и паркоместа, партер с магазини, кафе аперитив и складове, три жилищни етажа и таван, построена в поземлен имот с идентификатор № * /.../, по кадастралната карта и регистри на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване - средноетажно свободно застрояване, целият имот с площ от 688 кв.

м./шестстотин осемдесет и осем квадратни метра/, вписан с адрес: гр. Б., ул. „Ц. С.“ № *, със стар идентификатор: кв. */...т/, парцел*/.../, имот пл. № */.../ по плана на гр. Б., при граници: поземлени имоти с идентификатори - № *, *, *, ведно с мазе № */.../, в сутерена, на кота -2.60 м./минус две цяло и шестдесет метра/ от същата жилищно сграда, със застроена площ за мазето от 4.10 кв. м./ четири цяло и десет стотни квадратни метра/, при съседи мазе № 1 /едно/, стълбищно клетка и коридор, както и с припадащите се проценти идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото; 3. Самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор № *** / ..., .../ по КKKP на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КKKP, с предназначение на обекта: Гараж в сграда, с площ от 16.45 кв. м. /ш... цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, брой нива 1/едно/, вписан с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */.../, етаж - 1/минус едно/, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № */ .../ по КKKP на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект с идентификатори: на същия етаж: № ***/ ..., .../, № ***/ ..., .../ и № ***/ ..., .../, под обекта: няма, над обекта: № ***/ ..., .../, ведно със съответните припадащи се проценти идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, който самостоятелен обект, съгласно доказателствен акт за собственост, представлява: гараж № 2/две/с със застроена площ от 16.45 кв. м./ш... цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, при съседни: гараж № 1/едно/, и покрит паркинг, находящ се в сутерена, на кота -2.60 м./минус две цяло и шестдесет стотни метра/ от жилищната сграда, построена в описания по-горе поземлен имот с идентификатор № */ .../по КKKP на гр Благоевград, одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, ведно с припадащите се на гаража идеални части, от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото.

Поддържа се, че видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *, том *, рег. № *, дело № * от 2017 г. по описа на Нотариус Катерина Тамбураджиева, цената която е заплатена за всички описани по-горе имоти е 9050 (девет хиляди и петдесет) лева, която се посочва, че е напълно заплатена в брой при подписване на нотариалния акт. Страните по сделката изрично са декларирали, видно от нотариалния акт, че именно 9050 (девет хиляди и петдесет) лева е действителното уговореното

плащане по сделката. Към момента на сключването на сделката, видно отново от нотариалния акт, данъчната оценка на обектите, предмет на сделката, описани подробно по-горе, е общо 53 256,70 лева.

Прави се довод, че нееквивалентността на престациите по договора, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *, том *, рег. № *, дело № * от 2017 г., е толкова драстична, че накърнява добрите нрави, което прави сделката нищожна на основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД. Навежда се, че според теорията и практиката, добрите нрави са морални норми, етични възгледи и правила за поведение, които са установени в обществото. Те не са писани, не са конкретизирани, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях и според закона са критерий за оценка на сделките. Когато се преценява дали сделката противоречи на добрите нрави, съдът не може да се ограничи само до нейното формално съдържание, изразяващо се в случая до неравностойни по размер насрещни престации, а следва да се съобрази дали нейният краен резултат е съвместим с общоприетите житейски норми за справедливост и добросъвестност. Добрите нрави не са писани и конкретизирани, а съществуват като общи принципи, на чието нарушаване законодателят е придал правно значение, приравнявайки го по последица с нарушение на закона, затова вложеният в това понятие смисъл, следва да се тълкува, че в посочената категория попадат само онези наложени се правила и норми, които бранят правила, принципи, права и ценности, които са общи за всички правни субекти и чието 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 и морала в гражданските и търговските взаимоотношения, намерили израз в отделни правни норми, а целта е предотвратяване на несправедливо облагодетелстване. Поддържа се, че съдебната практика приема, че значителната липса на еквивалентност в насрещните престации при двустранните договори може да се приеме за противоречие с добрите нрави до колкото те са определени като граница на свободата на договаряне, предвидена в чл. 9 от ЗЗД. Свободата на договарянето пък е рамкирана и от императивните разпоредби на закона. Така при преценка действителността на двустранните възмездни договори относно това дали са накърнени добрите нрави следва съдът да преценява действителната воля на страните, защото нормата на чл. 20 от ЗЗД го задължава при тълкуване на договорите да

установява действителната обща воля на страните, формирана от всичките им уговорки, да се отчита взаимната им връзка и целта на договора. Доколкото възмездните сделки и в частност продажбата е казуална сделка, то следва да се съобразява при преценката на действителността ѝ целта, а тя най-често е свързана с удовлетворяване на допустим от закона интерес за страните². Преценката дали нееквивалентността е значителна следва да се извършва именно при съобразяване на преследваната от страните цел, т.е. удовлетворяване на значим допустим от закона интерес.

Поддържа се, че в случая е видно, че е налице драстично разминаване или липсва на еквивалентност на престациите по процесния договор. Както е изтъкнато, общата цена, за която са „продадени“ всички описани по-горе обекти, е 9050 (девет хиляди и петдесет) лева, като видно от нотариалния акт, че самата данъчна оценка общо за обектите е 53 256,70 лева, т.е. над 5 по-голяма от цената, заплатена общо за имотите. Поддържа се, че пазарната цена на имотите, предмет на процесния договор, считано към 05.12.2017 г., е значително по-голяма данъчната оценка на имотите, като тя е в размер на 150 000 лева. Прави се довод, че налице е разлика над 15 пъти между пазарната цена (реалната стойност) и уговорената и заплатена цена съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **, том *, рег. № *, дело № * от 2017 г. Сочи се, че в нотариалния акт липсва каквато и да обосновка какво е наложило цената да е именно такава, т.е. липсват данни за никакви други облигационни отношения между страните, които да са свързани с атакуваната сделка. Уговорената цена в случая противоречи на всякаква икономическа логика и очевидно ощетява едната страна за сметка на другата, именно поради което законът предвижда нищожност на подобни сделки.

Навежда се, че ишците са наследници на лицето Д. А. С., като ако се признае от съда сделката, обективизирана в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **, том *, рег. № *, дело № * от 2017 г., за нищожна поради накърняване на добрите нрави, имотите, предмет на договора за покупко-продажба, ще се върнат в патримониума на общия наследодател, с което обуславят правния интерес от иска.

Прави искане пред съда да приема за установено, че е нищожна поради накърняване на добрите нрави на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД сделката,

обективирана в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 05.12.2017 г. с № *, том *, рег. № *, дело № * от 2017 г. по описа на Нотариус Катерина Тамбураджиева, нотариус с район на действие Районен съд-Благоевград, рег. № 242, вписан в АВ - имотен регистър с вх. Рег. № * от *** г., акт *, том *, дело № */2017 г., с която за цената от 9050 (девет хиляди и петдесет) лева приобретателят по сделката В. И. Ч., ЕГН *****, е придобил от наследодателят на ищите Д. А. С., ЕГН *****, следните недвижими имоти: 1. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *** /.../ по КККР на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КККР, с предназначение на обекта: Жилище, апартамент, с площ *.73 кв. м. /сто и ... цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, брой нива 1/едно/, с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */*/, етаж */*/, апартамент */*/, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № * /.../ по кадастралната карта на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект с идентификатори: на същия етаж: № *** /..., ..., .../, под обекта: № *** /..., .../ и № ** /..., .../ и над обекта № ** /..., .../, № *. /..., .../ заедно със съответните припадащи се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, ведно със 2. Самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор № *** /..., .../ по КККР на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КККР, с предназначение: Друг вид самостоятелен обект в сграда, с площ 4.10 кв. м./четири цяло и десет стотни квадратни метра/, брой нива на обекта 1/едно/, вписан с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */*/, етаж * /.../, обект мазе № */.../, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № № * /.../ по кадастралната карта на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж № *** /..., .../, № *** /..., .../ и № *** /..., .../, под обекта: няма, над обекта: № *** /..., .../ ведно със съответните припадащи се проценти идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, които самостоятелни обекти, съгласно доказателствен акт за собственост - Нотариален акт, вписан в СВ - Благоевград, с рег. № * от *** г. с акт № *, том *, дело № */2008 г., представлява АПАРТАМЕНТ № */.../, със застроена площ от *.73 кв. м./сто и ... цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс и трапезария, две спални, два санитарни възела,

домакинско помещение и три тераси, при съседни на апартамента: апартамент № 205/двеста и пет/, стълбищна клетка и коридор, находящ се на втори жилищен етаж, на кота + 6.10/плюс шест цяло и десет стотни метра/ от жилищна сграда, състояща се от сутерен с мазета и паркоместа, партер с магазини, кафе аперитив и складове, три жилищни етажа и таван, построена в поземлен имот с идентификатор № * /.../, по кадастралната карта и регистри на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване - средноетажно свободно застрояване, целият имот с площ от 688 кв. м./шестстотин осемдесет и осем квадратни метра/, вписан с адрес: гр. Б., ул. „Ц. С.“ № *, със стар идентификатор: кв. */.../, парцел */.../, имот пл. № */.../ по плана на гр. Б., при граници: поземлени имоти с идентификатори - № *, *, *, ведно с мазе № */.../, в сутерена, на кота - 2.60 м./минус две цяло и шестдесет метра/ от същата жилищна сграда, със застроена площ за мазето от 4.10 кв. м./ четири цяло и десет стотни квадратни метра/, при съседни мазе № 1/едно/, стълбищна клетка и коридор, както и с припадащите се проценти идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото; 3. Самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор № *** / ..., .../ по КККР на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КККР, с предназначение на обекта: Гараж в сграда, с площ от 16.45 кв. м. /ш... цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, брой нива 1/едно/, вписан с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */.../, етаж -1/минус едно/, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № */ .../ по КККР на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект с идентификатори: на същия етаж: № ***/ ..., .../, № ***/ ..., .../ и № ***/ ..., .../, под обекта: няма, над обекта: № ***/ ..., .../, ведно със съответните припадащи се проценти идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, който самостоятелен обект, съгласно доказателствен акт за собственост, представлява: гараж № 2/две/със застроена площ от 16.45 кв. м./ш... цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, при съседни: гараж № 1/едно/, и покрит паркинг, находящ се в сутерена, на кота -2.60 м./минус две цяло и шестдесет стотни метра/ от жилищната сграда, построена в описания по-горе поземлен имот с идентификатор № */ .../по КККР на гр. Благоевград, одобрени със заповед №

РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, ведно с припадащите се на гаража идеални части, от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото.

Претендира и сторените по делото разноси.

Ответникът, в срока за отговор на исковата молба, е подал такъв, в който оспорва иска. Навежда се, че Д. А. С. не е непознат, трето лице, продавач по посочената по-горе сделка за ответника. Твърди се, че Д. С. е пастрок на ответника. Той го е отгледал, тъй като С. заживял на семейни начала с майката на ответника Й. Ч.а през 1997г., когато ответника и брат му и сестра му били малки деца. Той живял със семейството на ответника до смъртта си. Твърди се, че ответника от него знае, че е напуснал ишците, които формално и само по документи се явяват пред закона негови съпруга и син, след раждането на първият ищец А.С., тъй като втората ищца му е заявила, че детето не е негово. През целият си живот, до смъртта си Д. С. таел болка по темата, избягвал да разговаря затова. През всичките повече от 25 години, в които живял с него съвместно, в едно домакинство, нито веднъж той не бил потърсен от ишците, по никакъв повод.

Поддържа се, че въпреки, че не живеели заедно с ишците, С.С. не е съдила Д. С. за издръжка на първия ищец, което само потвърждавало причината за тяхната раздяла от една страна, а от друга е красноречиво доказателство за липсата на всякакви отношения приживе между С..

Твърди се, че отношенията между ответника и Д. били като между син и баща. Това е човекът, който го изучил, възпитал, който бил до него на всички негови важни поводи в живота, като имали топли, взаимни и основани на уважение и доверие отношения.

Навежда се, че Д. и неговите, брат и сестра като наследници на баща им А. А. С. наследили поземлен имот № *, с площ от 688 кв.м., находящ се в гр. Б. ул. "Ц. С." № *, върху който имали стара къща, в която и е живял ответника.

Навежда се, че през 2008 година с нотариален акт за учредяване право на строеж № *, том*, рег.№ *, дело № * /2008г. на нотариус Катерина Тамбураджиева, нотариус с район на Действие РС - Благоевград; вписана под № 242 в НК, Д. С., Я. А. В. /негова сестра/ и И.А. С. /негов брат/ си учредили взаимно право на строеж върху поземления имот. Съгласно този нотариален

акт Д. С. получил: мазе № 2 със застроена площ от 4.10 кв.м., находящо се на сутерена на строящата се жилищна сграда и гараж № 2, със застроена площ от 16.45 кв.м., както и апартамент № 201, със застроена площ от*, 73 кв.м.находящ се на втори жилищен етаж.

Изградените в наследствен за Д. С. недвижими имоти, самостоятелни обекти, приживе не са били съсобствени на ищеца С.С., доколкото формално бракът му с нея не е прекратен.

Поддържа се, че жилищната сграда, която се построи на върху поземлен имот № *, с площ от 688 кв.м., находящ се в гр. Б. ул. "Ц. С." №* се въвела в експлоатация през 2012 година. Недвижимите имоти на Д. С. и към 2017г. и към настоящия момент са карабина, като нито един от описаните имоти, предмет на иска не е обитаван, тъй като всички са на тухла, без подови настилки, врати и мазилки.

Поддържа се, че предвид на близките отношения, като между син и баща приживе, Д. искал да остави на ответника тези имоти /лична негова собственост по наследство/, както и предвид вида им /необитаеми, непригодни за живеене/, като Д. пожелал да изповядат сделката на посочената в нотариалния акт сума. Твърди се, че Д. искал ответника да е този негов син, който да поеме грижата за него и майка му, когато възрастта им напредне, тъй като през годините ответника бил доказал отговорното си и уважително отношение към него. Неговите родственици също знаели за мотивите на Д. да прехвърли на ответника недвижимите имоти, които приживе получи. Те също не познавали други деца на Д., освен ответника, сестра му и покойният му брат. До смъртта си, Д. С. нямал друго семейство, други близки до себе си. Въпреки, че с ищите живеят на не повече от 500 метра един от друг и макар да били разбрали за кончината на Д., не отишли на погребението му.

Навежда се, че действителната воля на Д. С. приживе била да прехвърли процесиите недвижими имоти на ответника, които той да довърши със свои средства и срещу което да има морален дълг за грижа към него и майка му. Тази сделка била изповядана с оглед на личните му качества и отношения, които имал с Д.. Навежда се, че според съдебната практика на ВКС при преценката за противоречие с добрите нрави съдът не се ограничава само до формалното съдържание на договора, а изследва целта на страните, интереса на страните и съпътстващите сключването на сделката обстоятелства, като се

сочи такава практика.

Поддържа се, че развитието на практиката на ВКС и извеждането на критерии, въз основа, на които да се извършва преценка налице ли е нееквивалентност на насрещните престации, водеща до нищожност на договора поради противоречие с добрите нрави, е в интерес на страните по правния спор и инструмент в ръцете на съда. Както посочва ВКС, „Такива критерии са необходими, тъй като в противен случай преценката на съда би заменила волята на страните. По този начин би се накърнил принципът на свободата на договарянето (чл. 9 от ЗЗД), защото еквивалентността на престациите поначало се преценява от страните и се съобразява с техния правен интерес.“

Поддържа се, че в българското законодателство никога не е съществувало легално определение за добрите нрави. От съдържанието на съдебната практика на ВКС по тези въпроси, може да се каже, че добрите нрави като основание за нищожност и граница на свободата на договаряне са неписани правила за поведение, установени от обществото, кореспондиращи с минималния необходим морал и променящи се във времето. Ето защо и по изложените съображения се прави довод, че в настоящия случай не следва да се преценява нееквивалентност на престациите по процесния нотариален акт единствено по математическия критерий затова, а следва да се прецени волята на страните по него, отношенията им и всички обстоятелства довели да сключването му.

Предвид изложеното, счита заявената претенция на ищците за изцяло неоснователна и като такава следва да бъде оставена без уважение.

Претендира сторените по делото разноски.

В съдебно заседание, ищецът се явява, за него се явява и надлежен процесуален представител, изразява становище, с което подкрепя иска.

Ответникът се явява лично, делегира и процесуален представител, оспорва фактическите обстоятелства, на които се основава иска, възразява по основателността на иска.

Въз основа на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено следното от фактическа страна:

Видно от нотариален акт за продажба на недвижим имот № **, том *,

рег. № *, дело № */ 2017 г. по описа на нотариус Катерина Тамбураджиева, че е обективиран договор за продажба, по силата на който Д. А. С. е продал на ответника по настоящото дело В. И. Ч., ЕГН ***** следните недвижими имоти: 1. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *** /.../ по КKKP на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КKKP, с предназначение на обекта: Жилище, апартамент, с площ*.73 кв. м. /сто и ... цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, брой нива 1/едно/, с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */*//, етаж */*//, апартамент */*//, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № * /.../ по кадастралната карта на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект с идентификатори: на същия етаж: № *** /..., ..., .../, под обекта: № ** /..., .../ и № ** /..., .../ и над обекта № ** /..., .../, № *. /..., .../ заедно със съответните припадащи се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, ведно със 2. Самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор № *** /..., .../ по КKKP на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КKKP, с предназначение: Друг вид самостоятелен обект в сграда, с площ 4.10 кв. м./четири цяло и десет стотни квадратни метра/, брой нива на обекта 1/едно/, вписан с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */*//, етаж - */*//, обект мазе № */*//, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № № * /.../ по кадастралната карта на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж № *** /..., .../, № *** /..., .../ и № *** /..., .../, под обекта: няма, над обекта: № *** /..., .../, ведно със съответните припадащи се проценти идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, които самостоятелни обекти, съгласно доказателствен акт за собственост - Нотариален акт, вписан в СВ - Благоевград, с рег. № * от *** г. с акт № *, том *, дело № */2008 г., представлява АПАРТАМЕНТ № */.../, със застроена площ от*.73 кв. м./сто и ... цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс и трапезария, две спални, два санитарни възела, домакинско помещение и три тераси, при съседни на апартамента: апартамент № 205/двеста и пет/, стълбищна клетка и коридор, находящ се на втори жилищен етаж, на кота + 6.10/плюс шест цяло и десет стотни метра/ от жилищна сграда, състояща се от сутерен с мазета и паркоместа, партер с

магазини, кафе аперитив и складове, три жилищни етажа и таван, построена в поземлен имот с идентификатор № * /.../, по кадастралната карта и регистри на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване - средноетажно свободно застрояване, целият имот с площ от 688 кв. м./шестстотин осемдесет и осем квадратни метра/, вписан с адрес: гр. Б., ул. „Ц. С.“ № *, със стар идентификатор: кв. */...т/, парцел*/.../, имот пл. № */.../ по плана на гр. Б., при граници: поземлени имоти с идентификатори - № *, *, *, ведно с мазе № */.../, в сутерена, на кота -2.60 м./минус две цяло и шестдесет метра/ от същата жилищно сграда, със застроена площ за мазето от 4.10 кв. м./ четири цяло и десет стотни квадратни метра/, при съседни мазе № 1 /едно/, стълбищно клетка и коридор, както и с припадащите се проценти идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото; 3. Самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор № *** / ..., .../ по КKKP на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КKKP, с предназначение на обекта: Гараж в сграда, с площ от 16.45 кв. м. /ш... цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, брой нива 1/едно/, вписан с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */.../, етаж - 1/минус едно/, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № */ .../ по КKKP на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект с идентификатори: на същия етаж: № ***/ ..., .../, № ***/ ..., точка, едно, точка, тридесет и четири/ и № ***/ ..., .../, под обекта: няма, над обекта: № ***/ ..., .../, ведно със съответните припадащи се проценти идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, който самостоятелен обект, съгласно доказателствен акт за собственост, представлява: гараж № 2/две/с със застроена площ от 16.45 кв. м./ш... цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, при съседни: гараж № 1/едно/, и покрит паркинг, находящ се в сутерена, на кота -2.60 м./минус две цяло и шестдесет стотни метра/ от жилищната сграда, построена в описания по-горе поземлен имот с идентификатор № */ .../по КKKP на гр. Благоевград, одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, ведно с припадащите се на гаража идеални части, от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото.

Установява се още от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *, том *, рег. № *, дело № * от 2017 г. по описа на Нотариус Катерина Тамбураджиева, че цената по договора за продажба за всички описани по-горе имоти, е 9050 лева, която се посочва, че е напълно заплатена в брой при подписване на нотариалния акт. Страните по сделката изрично са декларирали, видно от нотариалния акт, че именно 9050 (девет хиляди и петдесет) лева е действителното уговореното плащане по сделката. По делото не са наведени доводи, че сумата от 9050 лева не е получена от продавача, поради което съдът приема, че продажната цена на двата имота е преведена на наследодателя на ищеца.

Видно от акта, към момента на сключването на сделката, данъчната оценка на обектите, предмет на сделката, описани подробно по-горе, е общо 53 256,70 лева.

По делото не е спорно, а това обстоятелство се установява и от удостоверение за наследници, че Д. А. С. е починал на 05.04.2021 г., като е оставил свои наследници съпруга С.С. и син А.С..

От приетата по делото съдебно-оценителна експертиза се установява, която съдът кредитира, като неоспорена от страните и съобразена с изискванията на закона, че пазарната цена на процесните имоти към датата на сключване на договора за продажба – 05.12.2017 г., общо за трите имота, е 90 741.00 лв..

Установява се от приетата експертиза, че пазарната цена на процесните имоти към датата на изготвяне на експертизата – месец август 2022 г., общо за трите имота, е 123 635.00 лв..

Съдът възприема заключението на съдебно-техническата експертиза, като обективно обосновано, безпристрастно и компетентно.

От показанията на свидетелите С. и Я. се установява, че Д. С. не поддържал никакъв контакт със сина си А.С., от деня след раждането му, както не е поддържал никакъв контакт от този момент и със съпругата си С.С..

От показанията на свидетелите В. и Ч.а се установява, че Д. С. с еразделил със съпругата си след раждането на А.С., като от тогава заживял с

Й. Ч.а и децата ѝ от предходен брак. Установяват свидетелите, че Д. С. е получил процесните имоти като обезщетение срещу отстъпено право на строеж, като в годините е заявявал, че ще прехвърли процесните имоти на В.Ч., тъй като го чувствал като син и като такъв Ч. щял да се грижи за него.

Съдът, като взе предвид посочените и представени по делото доказателства, от правна страна намира искът за неоснователен.

В разпоредбата на чл. 9 ЗЗД е прокламирана свобода на договарянето, позволяваща на двете страни да направят конкретна преценка относно необходимостта от насрещните престации и тяхната взаимна еквивалентност. Тя е ограничена, обаче от „добрите нрави“ и от императивните правила. Следователно понятието „добри нрави“ предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. Поставя се въпроса - кога нееквивалентността на престациите води до нищожност на договор за продажба поради противоречие с добрите нрави.

Отговора на този въпрос, може да се изведе от правната доктрина и трайната и непротиворечива практика на ВКС.

Добрите нрави са неписани общовалидни морални норми, които съществуват като общи принципи или произтичат от тях и са критерии за оценка на сделките. В практиката на ВКС в някои решения е посочена нееквивалентността на престациите като конкретен пример за нарушение на добрите нрави, водещо до нищожност на сделката по смисъла на чл. 26, ал. 1 от ЗЗД. Но липсват критериите, по които съдът преценява кога престациите са нееквивалентни до степен, предизвикваща нищожност на сделката. Такива критерии са необходими, тъй като в противен случай преценката на съда би заменила волята на страните. По този начин би се накърнил принципът на свободата на договарянето - чл. 9 от ЗЗД, защото еквивалентността на престациите поначало се преценява от страните и се съобразява с техния правен интерес. В преобладаващата практика на ВКС е прието, като критерий, изключително голямата разлика в престациите – така решение № 615 от 15.10.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1208/2009 г. на III Г. О. на ВКС - нищожност има поради ... пъти по-ниската цена от пазарната, а в решение № 119 от 22.03.2011 г. по гр. д. № 485 по описа за 2010 г. на I Г. О. на ВКС - при двадесет и осем пъти по-ниска цена. В цитираните решения е подчертано –

трябва да е налице значителна липса на еквивалентност в насрещните престации. Изводът, който се налага, е че по абстрактен и принципен начин следва да е формулиран критерият за преценка на значителната нееквивалентност.

Съдът намира, че съгласно чл. 9 от ЗЗД страните имат свобода на договарянето, която се рамкира от приложимите към правоотношението законови разпоредби и от добрите нрави. Следователно, законодателят допуска цената на недвижимия имот може да бъде по-ниска и от данъчната оценка. В същото време понятието добри нрави предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката.

Съдът намира, че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева. Когато престацията не е толкова незначителна, съдът може само да извършва преценка дали не е налице сделка при явно неизгодни условия, сключена поради крайна нужда (унищожаемост по чл. 33 от ЗЗД), ако такъв иск е предявен – така и в практиката на ВКС.

Наличието на нееквивалентност на насрещните престации не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес. Следващата степен на нееквивалентност на престациите може да представлява сделка, сключена при явно неизгодни условия и ако страната е в състояние на крайна нужда, порокът би бил унищожаемост по чл. 33 от ЗЗД. При най-високата степен на нееквивалентност на престациите съществува такова съотношение, че едната от тях е незначителна и практически нулева. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави.

При преценката дали една сделка е недействителна поради нарушение на добрите нрави, съдът не трябва да се ограничава единствено и само до простото сравняване на уговорената престация с пазарната стойност на имота,

предмет на сделката. Продажбата на вещь на цена, по-ниска от пазарната не е несъвместима с общоприетите норми за справедливост и добросъвестност. В подкрепа на този довод е обстоятелството, че в разпоредбата на чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ и параграф 2 ДП на ЗННД, допускат възможността сделки да се сключват и под данъчната оценка, но държавната такса се плаща по нея. Следователно, законът изрично предвижда възможност да се договоря цена, равна на данъчната оценка или по-ниска от нея и в такъв случай не е налице нееквивалентност на ответната престация, водеща до нищожност поради накърняване на добрите нрави – така и Решение № 29/22.03.2017 г. гр. д. № 2955/2016 г., I г. о..

Видно е от представяния и оспорен нотариален акт, че общата данъчна оценка на процесните два недвижими имоти е 53 256,70 лв. към момента на сключване на сделката, а продажната цена на имотите е в размер на 9050 лв. Сделката е сключена на цена около пет пъти по-ниска от данъчната оценка на имотите, поради което не е нищожна поради нееквивалентност на престациите. Съдът намира, че е налице еквивалентност на престациите, която да не води до нищожност поради противоречие с добрите нрави и не може да бъде направен извод, че престацията е практически нулева – не е оспорено обстоятелството, че е платена сумата от 9050 лв. От друга страна, от показанията на свидетелите се установи, че сделката има още една цел – продавачът, който е възприел купувача за свой син, е предоставил имотите му, за да се грижи за него, когато остарее. Налице е *causa Donandi* - волевия елемент у дарителя, посредством неговия акт, чиито престационен характер е именно действието *Donandi Causa*, когато волезаявителя не преследва изпълнението на известно задължение или придобиване на нечие имущество, а цели да достави имуществена полза - *Animus Donandi* някому, без да търси насрещно действие (еквивалент) за себе си. Това е резултат от изградените отношения като между баща и син, въпреки липсата на биологична връзка. От друга страна, за да обезпечи и нуждите на семейството, сделката е обективизирана като продажба, срещу цена, по ниска от пазарната, както и данъчната оценка на имота, което е резултат и от наличието на *Causa Donandi*, която е свършила там, където е започнала *Causa Acqvirendi* – момента на постигане на съгласие по договора за продажба, като намерението да надари, под условие – да се грижи надарения за дарителят и неговата фактическа съпруга, се е отразило на цената по сделката – договор за продажба.

Поради което искът с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД поради нееквивалентност на престациите, което да нарушава добрите нрави, се явява неоснователен и недоказан и като такъв следва да бъде отхвърлен. След като по сделката продавачът е получил сумата от 9050 лева, при наличие на намерение за дарение, съдът приема, че не може да се говори за липса на престация.

При така изложеното, съдът приема, че предявеният иск е неоснователен и недоказан.

С оглед изхода на делото, ищците следва да заплатят на ответника направените по делото разноски в размер на 2500 лева съобразно представения списък с разноски.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен от А. Д. С., ЕГН ***** и С. А. С., ЕГН *****, против В. И. Ч., ЕГН *****, за приемане за установено, че е нищожна поради накърняване на добрите нрави на основание **чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД** сделката, обективизирана в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 05.12.2017 г. с № *, том *, рег. № *, дело № * от 2017 г. по описа на Нотариус Катерина Тамбураджиева, нотариус с район на действие Районен съд- Благоевград, рег. № 242, вписан в АВ - имотен регистър с вх. Рег. № * от ***, акт *, том *, дело № */2017г., с която за цената от 9050 (девет хиляди и петдесет) лева приобретателят по сделката В. И. Ч., ЕГН *****, е придобил от наследодателят на ищите Д. А. С., ЕГН *****, следните недвижими имоти: **1. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *** /.../ по КККР на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КККР, с предназначение на обекта: Жилище, апартамент, с площ*.73 кв. м. /сто и ... цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, брой нива 1/едно/, с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ № */*/ , етаж */*/ , апартамент */*/ , находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № * /.../ по кадастралната карта на гр. Б., при съседни на самостоятелния обект с идентификатори: на същия етаж: № *** /... , ... , .../, под обекта: № *** /... , .../ и № ** /... , .../ и над обекта № ** /... , .../, № ***

/..., .../ заедно със съответните припадащи се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, ведно със 2. **Самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор № *** /..., .../ по КKKP на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КKKP, с предназначение: Друг вид самостоятелен обект в сграда, с площ 4.10 кв. м./четири цяло и десет стотни квадратни метра/, брой нива на обекта 1/едно/, вписан с адрес: гр. Б., *, ул. „Ц. С.“ №*/*//, етаж * /.../, обект мазе № */.../, находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № № * /.../ по кадастралната карта на гр. Б., при съседи на самостоятелния обект: на същия етаж № *** /..., .../, № *** /..., .../ и № *** /..., .../, под обекта: няма, над обекта: № *** /..., .../ ведно със съответните припадащи се проценти идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, които самостоятелни обекти, съгласно доказателствен акт за собственост - Нотариален акт, вписан в СВ - Благоевград, с рег. № * от *** г. с акт №*, том *, дело № */2008 г., представлява АПАРТАМЕНТ № */.../, със застроена площ от*.73 кв. м./сто и ... цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс и трапезария, две спални, два санитарни възела, домакинско помещение и три тераси, при съседи на апартамента: апартамент № 205/двеста и пет/, стълбищна клетка и коридор, находящ се на втори жилищен етаж, на кота + 6.10/плюс шест цяло и десет стотни метра/ от жилищна сграда, състояща се от сутерен е мазета и паркоместа, партер с магазини, кафе аперитив и складове, три жилищни етажа и таван, построена в поземлен имот с идентификатор № * /.../, по кадастралната карта и регистри на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване - средноетажно свободно застрояване, целият имот с площ от 688 кв. м./шестстотин осемдесет и осем квадратни метра/, вписан с адрес: гр. Б., ул. „Ц. С.“ № *, със стар идентификатор: кв. */.../, парцел */.../, имот пл. № */.../ по плана на гр. Б., при граници: поземлени имоти с идентификатори - № *, *, *, ведно с мазе № */.../, в сутерена, на кота - 2.60 м./минус две цяло и шестдесет метра/ от същата жилищно сграда, със застроена площ за мазето от 4.10 кв. м./ четири цяло и десет стотни квадратни метра/, при съседи мазе № */*//, стълбищно клетка и**

коридор, както и с припадащите се проценти идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото; 3. **Самостоятелен обект в сграда, заснет с идентификатор № *** / ..., .../ по КККР на гр. Б., одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на агенция по кадастъра, няма заповед за изменение в КККР, с предназначение на обекта: **Гараж в сграда, с площ от 16.45 кв. м.** /ш... цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, брой нива 1/едно/, вписан с адрес: гр. Б., *, ул. „Д. С.“ №*/*/ , етаж */*/ , находящ се в сграда № */.../, разположена в поземлен имот с идентификатор № */ .../ по КККР на гр. Б., при съседи на самостоятелния обект с идентификатори: на същия етаж: № ***/ ..., .../, № ***/ ..., .../ и № ***/ ..., .../, под обекта: няма, над обекта: № ***/ ..., .../, ведно със съответните припадащи се проценти идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, който самостоятелен обект, съгласно доказателствен акт за собственост, представлява: гараж № */*/ със застроена площ от 16.45 кв. м./ш... цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, при съседи: гараж № */*/ , и покрит паркинг, находящ се в сутерена, на кота - 2.60 м./минус две цяло и шестдесет стотни метра/ от жилищната сграда, построена в описания по-горе поземлен имот с идентификатор № */ .../ по КККР на гр. Благоевград, одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, ведно с припадащите се на гаража идеални части, от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.**

ОСЪЖДА А. Д. С., ЕГН ***** и С. А. С., ЕГН *****, да **заплатят на** В. И. Ч., ЕГН *****, сумата в размер на 2500.00 лева (две хиляди и петстотин лева), представляваща разноски за възнаграждение за адвокат.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд – София, в двуседмичен срок от съобщаването на страните.

Съдия при Окръжен съд – Благоевград: _____