

РЕШЕНИЕ

№ 491

гр. Варна, 19.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ, 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.
като разгледа докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело № 20223100100038 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по предявени искове от В. Д. И., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. **** №* срещу Д. Ж. Д., ЕГН ***** от гр. Варна, ж.к. *** №*, вх.*, ет.*, ап.*, същите предявени в условията на обективно евентуално съединяване, по които съдът следва да се произнесе, съобразно степента на тежест. В този смисъл Решение № 198/10.08.2015г., постановено по гр. дело № 5252/2014г. на ВКС, IV ГО, с което се прие разбирането, че при множество основания за недействителността на сделката, при твърдения, като за нейната нищожност, така и за нейната унищожаемост, то съдът следва да изследва основанията за нищожност подредени според тежестта на порока. Посочва се, че ако не са налице основанията за нищожност, то тогава съдът следва да разгледа основанията за унищожаемост. Наред с изложеното с оглед подредбата на предявените искове следва да бъде взето в предвид и даденото задължително тълкуване по прилагане на закона с ТР №5/30.05.2022г., постановено по тълкувателно дело №5/2020г. на ОСГТК на ВКС, което решение се явява заварено на настоящото дело, както и постановено след определение №21/19.01.2022г. по ч.гр.дело № 10/2022г. на Апелативен съд Варна. С посоченото тълкувателно решение се възприе, че договорът, сключен от дееспособно лице, ако то при сключването му е било в състояние на трайна неспособност да разбира или ръководи действията си, е унищожаем.

При гореизложените съображения и доколкото наведените твърдения в исковата молба обосновават правната квалификация на предявените искове, то подредбата на същите следва да бъде осъществена, като същите бъдат разгледани по начина, по който са подредени в самата искова молба на ищеца, както следва:

1/ установителен иск за прогласяване **нищожността** на договора за

покупко-продажба, обективиран в **нотариален акт № 37, том 3, рег. № 12779, дело № 361 от 30.11.2018 г.** по описа на нотариус П. М., вписана в НК под рег. № 478, с район на действие РС[1]Варна, с който наследодателят на ищеца И. Д. И. е продал в полза на ответника **1/2 ид. ч.** от ПИ с идентификатор 10135.2515.318, с площ от 1057 кв. м., както и построена в този поземлен имот жилищна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, със застроена площ от 68 кв. м., находящи се в гр. Варна, поради **накърняване на добрите нрави, на осн. чл. 26, ал.1, пр.3 –то ЗЗД; евентуално**

2/ конститутивен иск за унищожаемост на договора за покупко-продажба, обективиран в **нотариален акт № 37, том 3, рег. № 12779, дело № 361 от 30.11.2018 г.** по описа на нотариус П. М., вписана в НК под рег. № 478, с район на действие РС Варна, с който наследодателят на ищеца И. Д. И. е продал в полза на ответника **1/2 ид. ч.** от ПИ с идентификатор 10135.2515.318, с площ от 1057 кв. м., както и построена в този поземлен имот жилищна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, със застроена площ от 68 кв. метра, находящи се в гр. Варна, **поради невъзможност на И. Д. И., б.ж. на гр. Варна да разбира и ръководи действията си, чл.31, ал.2 ЗЗД; евентуално**

3/ конститутивен иск за **разваляне** на договора за покупко-продажба, обективиран в **нотариален акт № 37, том 3, рег. № 12779, дело № 361 от 30.11.2018 г.** по описа на нотариус П. М., вписана в НК под рег. № 478, с район на действие РС-Варна, с който наследодателят на ищеца И. Д. И. е продал в полза на ответника **1/2 ид. част** от ПИ с идентификатор 10135.2515.318, с площ от 1057 кв. м., както и построена в този поземлен имот жилищна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, със застроена площ от 68 1 кв. м., находящи се в гр. Варна, поради неизпълнение на насрещното задължение от страна на купувача за заплащане на остатъка от уговорената продажна цена, на осн. чл. 87, ал.3 ЗЗД; *евентуално*

4/ осъдителни иски за **осъждане** на ответника да заплати на ищеца сумата в размер от **20 000 лева**, представляваща остатъка от продажната цена по договора за покупко-продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., ведно с мораторната лихва върху главницата за периода **от 30.11.2019г. до 04.10.2021г.** в размер от **3750 лева** и законната лихва, от завеждане на исковата молба в съда - 08.10.2021г. до изплащане на задължението, на осн. чл. 79 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

Ищцата твърди, че е сестра и така единствен наследник по закон на И. Д. И., починал на 06.01.2021г. Твърди, че през време на брака на И. И. със С. Д. (сега Р.) двамата съпрузи придобили в СИО ПИ с идентификатор 10135.2515.318, с площ от 1057 кв. м. в с.о. „***“ (чрез сделка), както и жилищна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, със застроена площ от 68 кв. метра (чрез строителство, без разрешение за строеж, при търпимост на сградата). Бракът между съпрузите е бил прекратен с развод през 2003г., като имотите останали в обиковена дялова съсобственост при равни квоти.

Твърди още, че с договор за покупко-продажба, обективиран в НА №37, том 3, рег. № 12779, дело № 361 от 30.11.2018г. по описа на нотариус П. М., наследодателят на ищата И. И., лично и като пълномощник на бившата си съпруга, продал в полза на ответника Д. Д. процесните недвижим имот с идентификатор 10135.2515.318 и построената в него жилищна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, срещу цена от общо 30 000лв., като И. си запазил правото на ползване върху неговата ид. ч. от имотите. Сделката

ищцата счита за нищожна, евентуално за унищожяема, евентуално подлежаща на разваляне, евентуално с подлежаща на доплащане продажна цена, при следните твърдения:

Твърди се, че договорът противоречи на добрите нрави, тъй като продажната цена от 30 000лв. била многократно по-ниска от пазарната.

Излага се, че в последните над 30 години от живота си, включително в месеците преди сделката и към самата нея, И. Д. И. не разбирал свойството и значението на постъпките си и не можел да ръководи делата си. На практика това му състояние се проявявало в тежка алкохолна зависимост, вероятно и с наркотична такава; системен тормоз на ищцата и майка им; вредна употреба на лекарства, включително няколко опита за самоубийства; замъглено съзнание; заплахи над съседни и случайни минувачи, включително с убийство; ношуване на гробищата с твърдения, че там е леглото му; лягане на пътното платно пред минаващи автомобили с цел да са самоубие; твърдения, че той е вид животно; видения и халюцинации; търсене на инжекции с „инсулин“, с които да умъртви други хора и себе си; постоянно забравяне на лица и събития, включително от описаните категории; неориентираност; и други; включително сключването на напълно неизгодни сделки с негово имущество. През есента на 2018г. общото състояние на И. И. се влошило още, той имал нездрав вид, с жълто-сив оттенък на кожата, неестествено подут корем, постоянен тремор и повръщане, неестествено говорене, пълна дезориентация за време и място, видения и др. По тези причини ищцата претендира, че като трайно лишен от възможността да разбира и да се грижи за интересите си, И. И. е сключил и процесната сделка от 30.11.2018г., без реално да е можел да формира воля и съгласие за договорения правен резултат.

Евентуално се твърди, че ако договорът се приеме за валиден, по него от общата цена от 30 000лв. са били платени само 10 000лв. при сключване, като разликата от 20 000лв. останала неплатена както до падежа на 30.11.2019г., така и до исковата молба. Поради това моли за разваляне на договора на осн. чл.87, ал.2 от ЗЗД, поради съществено неизпълнение на ответника.

Евентуално се претендира, че ако договорът се приеме за действителен и неподлежащ на разваляне, да бъде осъден ответникът да плати на ищцата неплатената част от цената от общо 20 000лв., както и лихва за забава върху нея от падежа до исковата молба, в горепосочения размер. Вземането относно цялата сума ищцата мотивира с това, че при сключване на договора И. е действал като пълномощник на бившата си съпруга, която го оправомощила и да получи цялата продажна цена за него си, без последващи претенции за нея, с което го надарила с нейната част от цената.

В срока по чл.131 ГПК отв. Д. Д. депозира отговор, в който не оспорва качеството на ищцата на единствен наследник на И. И.; не оспорва правото на собственост на И. И. и бившата му съпруга върху процесните терен и жилищна сграда; не оспорва придобиването на имотите в режим на СИО от бившите съпрузи; не оспорва развода на съпрузите в 2003г.; не оспорва и факта на сключване на процесната сделка от 30.11.2018г. относно земята и сградата, срещу продажна цена от 30 000лв., с купувач - ответника.

Исковите обаче оспорва изцяло по основателност. Оспорва приживе или към сключване на сделката продавачът И. И. да е страдал от душевна или психиатрична болест; оспорва да е бил алкохолно или наркотично зависим и да е тормозил близките си; оспорва в месеците преди сделката да изглеждал

или да е бил болен, напротив - твърди че И. бил напълно наясно с всички свои действия, включително относно процесната сделка.

Сочи, че продажната цена била договорена на 30 000лв. с оглед запазеното право на ползване на И. за неговата ид. част. Твърди и че след като при сключването платил 10 000лв., след това на 21.05.2019г. и на 18.09.2019г. направил две по два броя плащания с пощенски записи на суми по 5000лв. всеки, с което преди падежа за доплащане на 30.11.2019г. изплатил изцяло дължимите 30 000лв. Освен това оспорва И. И. да е бил „надарен“ от бившата си съпруга да получи дела й от продажната цена, каквото „дарение“ не можело да възникне по твърдения от ищеца начин, напротив - И. бил пълномощник на бившата си съпруга и тя била легитимирана да получи в крайна сметка цената за нейната част.

По същество оспорва предпоставките на всички искове и моли същите да бъдат отхвърлени, с присъждане на съдебни разноски.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и по вътрешно убеждение, приема за установено следното от **фактическа страна**:

С нотариален акт № 102, том I, рег. №3914, дело № 445/2014г. по описа на нотариус В. П., след проведено производство по обстоятелствена проверка въз основа на документи, И. Д. И. е признат за собственик на $\frac{1}{2}$ ид.части, съответно на останалата $\frac{1}{2}$ ид.части за собственик е призната С. Д. Р., по отношение на недвижим имот с идентификатор 10135.2515.318, находящ се в с.о. „***“, община Варна.

Представено по делото е удостоверение за търпимост №210/03.07.2013г. от Община Варна, с което е приет за търпим строеж извършен в имот с идентификатор 10135.2515.318, който строеж представлява двуетажна постройка, състоящата се от полуподземен етаж с площ от 100 кв.м. и първи етаж с площ от 50 кв.м.

С договор за покупко – продажба №37, том III, рег. № 12779, дело №361/2018г. по описа на нотариус П. М., И. Д. И. действащ лично и като пълномощник на С. Д. Р., продава на ответника Д. Ж. Д. поземлен имот с идентификатор 10135.2515.318, находящ се в с.о. „***“, община Варна, ведно с намиращата се в него вилна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, същата на два етажа, за сумата от 30000 лева, от които 10000 лева платени преди сделката, а останалите 20000 лева платими в срок до една година от сключване на сделката. При изповядване на сделката продавачът И. Д. И., действащ лично и като пълномощник С. Д. Р. запазва в полза на себе си правото на ползване досежно неговата $\frac{1}{2}$ ид.части от имотите предмет на сделката.

Представени са платежни нареждания от 27.11.2018г. за сумата от 7000 лева заплатена от Д. Ж. Д. в полза И. Д. И., като и платежно нареждане от 30.11.2018г. за сумата от 3000 лева, платени в полза на И. Д. И..

Приети по делото са служебни бонове за осъществени плащания чрез „Български пощи“ ЕАД на парични преводи с подател Д. Ж. Д. и получател И. Д. И. от 21.05.2019г., 13,34 часа на стойност 5000 лева, от 21.05.2019г., 13,53 часа на стойност 5000 лева, от 18.09.2019г., 13,07 часа на стойност от 5000 лева, като и от 18.09.2019г., 13,00 часа на стойност от 5000 лева.

Прието по делото е писмо от „Български пощи“ ЕАД ведно със справка за осъществени парични преводи с подател Д. Ж. Д. и получател И. Д. И..

Приети по делото са 4 бр. разписки за изплащане на паричен превод чрез „Български пощи“ ЕАД за сумата от по 5000 лева, всяка от която носеща подпис на И. Д. И..

Прието по делото е заключение на съдебно – графологична експертиза на в.л. Е. А., в която се дава заключение, че подписите в 4 бр. разписки за изплащане на паричен превод чрез „Български пощи“ ЕАД за сумата от по 5000 лева, две от които от 22.05.2019г. и две от 21.09.2019г., са изпълнени от И. Д. И..

Прието по делото е заключение по съдебно – оценителна експертиза на в.л. Т. О.. Експертът при използване на метода на пазарните аналози, посочва, че пазарната стойност на поземления имот с идентификатор 10135.2515.318 по КККР на гр. Варна към момента на осъществяване на разпоредителната сделка - 30.11.2018г. възлиза на 66300 лева, а стойността на сградата намираща се в имота, същата с идентификатор 10135.2515.318.3 по КККР на гр. Варна възлиза в размер на 70600 лева. При анализ на обстоятелствата дава заключение, че стойността на имота към момента на сключване на сделката в съвкупност от земя и сграда възлиза на общо 136900 лева.

На следващо място експертът осъществи преизчисление на стойността на имота, при отчитане на запазеното право на ползване върху $\frac{1}{2}$ ид.части от имота. В първия си вариант вещото лице посочва, че за оценка на стойността на имота взима в предвид фактическата продължителност на запазеното право на ползване, а именно от момента на разпоредителната сделка - 30.11.2018г. до датата на смъртта на И. Д. И. – 06.01.2021г. или за 2,1 години. В този вариант при остойностяване на правото на ползване за фактическия период на неговото упражняване дава заключение, че пазарната оценка на процесното дворно място намалена със съответното вещно право на ползване възлиза на 63100 лева, а досежно сградата в размер на 67200 лева или общо за имота, като съвкупност на дворно място и сграда разположена в него оценката възлиза на 130300 лева.

Във вторият си вариант на експертизата при остойностяване на имота с оглед запазеното право на ползване за $\frac{1}{2}$ ид.части от имота, експертът прилага методологията за определяне на това ограничено право, но като взима предполагаемата продължителност на живот на лицето, в чието право е учредено то. В този вариант прилага формулата на чл. 23, ал.2 към Приложение №2 към ЗМДТ, като доколкото И. И. към момента на учредяване на правото е под 70 годишен, то от това число изважда неговите текущи години и получава, че същото следва да бъде остойностено на база 11 годишен период. При този втори вариант дава заключение, че пазарната стойност на дворното място при отчитане и след приспадане на правото на ползване в размер на $\frac{1}{2}$ от него възлиза на 52500 лева, а пазарната стойност на вилната сграда в размер на 56000 лева, съответно общата стойност възлиза на **108500 лева.**

Приета по делото е повторна съдебно – оценителна експертиза на вещото лице Л. Д.. Експертът при използване на сравнителния метод посочва, че стойността на процесното дворно място към момента на реализиране на разпоредителната сделка през 2018г. възлиза на 103000 лева, а стойността на намиращата с в него сграда в размер на 50500 лева, или обща стойност на имотите в размер на 153500 лева. При изготвяне на заключението си, съобразявайки правилата на чл. 23, ал.2 към Приложение №2 към ЗМДТ приема, че правото на ползване следва да бъде изчислено на база 11 годишен

период, при което и след корекция на стойността на имота с това запазено право на ползване за $\frac{1}{2}$ от имота дава заключение, че стойността на земята следва да бъде намалена, като нейната пазарна оценка възлиза на 81600 лева, съответно стойността на сградата в размер на 40000 лева. Общата пазарна оценка към момента на разпоредителната сделка през 2018г. след корекция със стойността на запазеното право на ползване за процесните земя и сграда **определя на 121600 лева.**

Прието по делото е заключение по съдебно – психиатрична експертиза на в.л. д-р. К. К.. За изготвяне на заключението си вещото лице се запозна с всички събрани по делото доказателства, вкл. и медицинската документация, при което посочва, че на И. Д. е била поставена диагноза през 2020г. – тромбичен инфаркт. В медицинската документация не е снета анамнеза за употреба на алкохол. Вещото лице обсъжда наличните лабораторни изследвания от чернодробните проби, по отношение на които посочва, че са в норма, което като извод посочва, че не кореспондира с хронична алкохолна употреба, която води до чернодробни усложнения. В заключението си излага, че съобразно медицинските данни към 2020г. няма доказателства, респ. не е обсъждана психиатрична диагноза или симптоми. От самите свидетелски показания не може да бъде изведен медицинския критерий за наличието на усложнена симптоматика на алкохолната болест. Единствената медицинска документация е от 2020г., като същата е свързана с прекаран остър мозъчен инцидент. С оглед наличните доказателства не може да направи извод за наличието на психично състояние при И. Д., при което същия да е в невъзможност да осъзнава свойството и значението на постъпките си и да ръководи адекватно действията си.

В съдебно заседание при приемане на заключението вещото лице К. посочва, че при хора хронично употребяващи алкохол са наблюдават промени, които се отчитат при чернодробни проби. Посочва също така, че е вероятно и с оглед силна имунна система на човек, такива промени да не настъпят. При алкохолната зависимост, страдащите от тази болест проявяват чувство на нужда от обгрижване, наблюдават се прояви на агресивно поведение, изпадане в депресивно състояние, както и действия, които имат за цел да се набавят средства за набавяне на алкохол. Допуска в изложението си по почин защитата на заключението си пред съда, че И. Д. е бил в състояние на хроничен алкохолизъм към момента на сделката. Посочва, че лицата страдащи от хроничен алкохолизъм се приемат за вменяеми, като самия хроничен алкохолизъм може да бъде разделен на усложнена и неусложнена абстиненция. По данни от делото съди, че в случая при И. Д. е била налице неусложнена такава. В заключение посочва, че категоричен отговор на въпроса досежно състоянието му към момента на изповядване на сделката не може да бъде даден.

По искане на ищцата е разпитан свидетелят К. Х. Ж. – съсед на ищцата. Свидетелят посочва в разпита си пред съда, че познава братът на ищцата И. Д., за който знае, че е имал вила, но е живеел приоритетно при своята сестра. Споделя, че братът на ищцата се е оплаквал от заболявания, но на свидетеля не му е известно наличието на конкретно заболяване. Знае, че е употребявал алкохол, като не му е известно да е ползвал наркотични вещества. След 2015г. година И. Д. започнал да посещава свидетеля почти винаги пиян, поради което последния го помоли повече да не го безпокои. След 2015г. го е виждал доколкото неговия имот се е намирал в съседство. Споделя за случай, при който след като е починал синът на И. Д., последният подарил на свидетеля

телевизор, който през 2018г. си го поискал обратно. Излага за друг случай, при който е видял братът на ищцата, който се бил подпирал на пръчка, съответно бил с променен цвят на лицето, което възпрепятствало възможността на свидетеля да го разпознае от първия път.

Разпитан по искане на ищцата е свидетелят Д. А. С. – зет на ищцата. Посочва, че познава нейния брат, за който посочва, че е живял в къща в местност „***“. Излага, че не му е известно той приживе да е работил, като за него предимно се е грижила ищцата. Свидетелят излага за случай, при който И. Д. е искал от него съвет в качеството му на лекар за това какъв медикамент може да използва за да се самоубие. Виждал го е пиян след употреба на алкохол, които впечатления свидетелят е възприел след посещение при ищцата основно през уикендите. И. Д. му е споделял, че има проблеми със съня. По отношение продажба на имота посочва, че не му е споделял такова негово намерение, като наред с това посочва, че му е известно, че на вратата на къщата имало надпис „100 евро/квадрат“.

По искане на ответника е разпитана свидетелят Г. Х.а И. – без дела и родство със страните. Споделя, че със И. Д. се е запознала през 2011г., като той през 2018г. се е свързал с нея с оглед желанието му да бъде осъществена покупко – продажба на имота. Свидетелят лично е присъствала на разпоредителната сделка през 2018г., като не е възприела състояние на И. Д., което да обуславя наличие на здравословни причини. Не е била свидетел на негово неадекватно поведение по време на разпоредителната сделка. На свидетелят не ѝ е известно И. Д. да е употребявал алкохол или наркотици, не ѝ е споделял за халюцинации. Споделя в разпитът си пред съда, че имотът в който той приживе е живеел ѝ е бил предлаган лично на нея за закупуване при цена от 30 евро на кв. метър, но тя отказала доколкото И. Д. желал след продажбата да остане да живее в него докато е жив.

Разпитан по искане на ответника е свидетелят А. П. П.- без дела и родство със страните. Познава И. Д. покрай неговия син. Виждал е последния да употребява алкохол, но не и наркотици. Не е бил свидетел на опити за самоубийство от негова страна, не го е виждал да халюцинира. Знае относно неговото здравословно състояние единствено, че през 2019г. е претърпял инсулт.

При тази установеност на фактите, съдът възприе следните **правни изводи**:

Съобразно разпоредбата на чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД нищожни са сделките, които накърняват добрите нрави. В цитираната норма 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 наложени се правила и норми, които бранят правила, 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 и търговските взаимоотношения, както и на предотвратяване на несправедливо облагодетелстване, намерили израз в отделни правни норми.

Нарушение на добрите нрави при сключване на един договор е налице, когато страните по него съзнават, че сключването му противоречи на общоприети етични норми или морални ценности. Съдебната практика и в

частност Решение №1444/04.11.1999г., постановено по гр. дело № 753/1999г. на ВКС, V Г.О. е прието, че нееквивалентността на престациите представлява по своята същност нарушение на добрите нрави, което обосновава и нищожността на сделката. Конкретни критерии, на които следва да отговорят една сделка за да бъде прието, че същата е нищожна поради нееквивалентност на престациите могат да бъдат извлечени също от съдебната практика, която в общение възприема виждането, че следва да бъде налице изключително голяма разлика в престациите по оспорената сделка. Отчитайки законово уредената в разпоредбата на чл.9 ЗЗД свободата на договаряне между страните по един договор, не може да бъде прието, че ще бъде налице основанието за нищожност базирано на голяма разлика в престациите, когато платеното по сделката с предмет недвижим имот е равно или уговорено е около стойността на неговата данъчна оценка. Като пример за изключително голяма разлика в насрещните престации може да бъде посочена съдебната практика, която е обективирана в решение №615/15.10.2010г., постановено по гр. дело № 1208/2009г., на ВКС, III Г.О., където е прието, че е налице нищожност поради дванадесет пъти по-ниска пазарна цена. В друго решение № 158/05.07.2022г., постановено по гр. дело № 493/2021г. на ВКС, IV г.о. се приема разбирането, че значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически почти нулева. Допълва се, че ако в такава хипотеза сделката не е симулативна, като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Следва също така да бъде отчетено, че с решение №128/17.01.2019г., постановено по гр. дело № 3170/2017г. на ВКС, I-во г.о. се приема, че преценката дали една сделка противоречи на добрите нрави не се ограничава само до нейното формално съдържание, а поради естеството на сочения порок следва да се съобрази дали крайния резултат на сделката е съвместим с общоприетите житейски норми за справедливост и добросъвестност. За нищожни следва да се приемат само тези сделки, в които нееквивалентността на престациите е толкова съществена, че практически е сведена до липса на престация. В конкретния казус ВКС приема, че разпоредителна сделка, при която насрещната престация е 5 – пъти по едната сделка, респ. 2,5-пъти по другата по-ниска от пазарната такава не обосновава извод за наличието на съществена нееквивалентност, което от своя страна да доведе до приемане на тази сделка за неморална, обосноваващо нищожност на същата.

В случая по делото не се спори между страните, че въз основа на договор за покупко – продажба от 30.11.2018г., оформен в нотариален акт № 37, том III, рег. № 12779, дело № 361/2018г., наследодателят на ищцата – И. Д. И., б.ж. на гр. Варна, същия лично и като пълномощник на другия собственик С. Д. Р., се е разпоредил с процесните дворно място с идентификатор 10135.2515.318, находящ се в с.о. „***“, община Варна, ведно с намиращата се в него вилна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3 в полза на ответника. Не се спори, че уговорената продажна цена по така осъществената разпоредителна сделка възлиза на 30000 лева, съответно цената на процесната $\frac{1}{2}$ ид. част, която собственост принадлежи на наследодателя на ищцата, възлиза на 15000 лева. Установява се от представения по делото нотариален акт, в който е обективирана процесната сделка, че наследодателят на ищцата И. Д. И. е запазил за себе си пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху собствените си $\frac{1}{2}$ ид.части от недвижимия имот. Обстоятелството

относно запазеното в полза на продавача право на ползване върху посочената идеална част следва да бъде взето в предвид при даване отговор на въпроса дали е нарушена еквивалентността, което от своя страна да обоснове прогласяването за нищожна на процесната сделка.

С оглед установяване пазарната стойност на имотите предмет на разпоредителната сделка по делото, съдът прие заключение на съдебно – оценителна експертиза на в.л. Т.О., както и повторна съдебно – оценителна експертиза на вещото лице Л. Д.. В заключението си в.л. О. осъществи оглед на имота, като констатира, че имотът се намира на около 300 метра от пътя Варна – к.к. Златни пясъци, като до него се стига по път с остри завои и големи наклони. Самият имот констатира, че е разположен под нивото на пътя, констатира наличие на голяма денивация, съответно установи, че имотът е електрифициран и водоснабден, но канализацията се осъществява посредством септична яма. Сградата в имота е реализирана на два етажа, като полуподземния е масивен, а конструкцията на жилищния и полумасивна тип „бунгало“. Констатира частични довършителни работи в сградата, стара дограма, установи по тавана на дневната следи от течове, при което допуска, че покрива на сградата се нуждае от ремонт. При извършване на пазарен анализ на сходни имоти, както и при прилагане на съответните коригиращи коефициенти дава заключение, че стойността дворното място към момента на сключване на разпоредителната сделка – 30.11.2018г. възлиза на 66300 лева, а стойността на сградата 70600 лева. Общата стойност на земя и сграда определя на 136900 лева.

В два варианта се изготвя заключеното в частта, в която се осъществява коригиране на пазарната стойност на имота при отчитане на запазеното вещно право на ползване за $\frac{1}{2}$ ид.части от имота в полза на наследодателя на ищцата. В първия си вариант експертът изчислява фактическата продължителност на правото на ползване от момента на неговото учредяване – 30.11.2018г. до смъртта на И. Д. И. – 06.01.2021г., в която хипотеза обобщено дава заключение, че пазарната стойност на имота, коригирана сред намаляване със стойността на запазеното право на ползване възлиза на 130300 лева. Във втория изготвен вариант и при приложение методологията посочена в Приложение №2 към ЗМДТ посочва, че стойността на имота следва да бъде коригирана на 108500 лева.

Поради оспорване на съдебно – оценителната експертиза, съдът допусна повторна такава, по която заключение представи вещото лице Л. Д.. Аналогично на първата приета по делото, експертът взе в предвид състоянието на имота, отчете трудния достъп до имота, наличието на денивелация в същия. Взе в предвид електроснабдяването и водоснабдяването на имота, като съответно се отчете факта, че имотът не е присъединен към канализация, а отпадните води се отвеждат към септична яма. Наред със обективното състояние на имота отчете и неговото местоположение, като фактор, който обуславя определяне на пазарната му оценка. При използване на сравнителния метод в заключението си посочва, че пазарната стойност на имота (земя и сграда) към момента на разпоредителната сделка възлиза на общо 153500 лева. В частта, на възложената ѝ задача при определяне на стойността на запазеното в полза на праводателя на ищцата право на ползване върху $\frac{1}{2}$ ид.части от имота, посочва че след корекция по реда и правилата на чл. 23, ал.1 към Приложение №2 към ЗМДТ, пазарната стойност на процесните земя и сграда следва да бъде намалена до 121600 лева.

От анализа на приетите по делото съдебно – оценителни експертизи следва да бъде прието, че пазарната стойност на имота към момента на осъществяване на разпоредителната сделка надхвърля уговорените в договора 30000 лева. Процесните $\frac{1}{2}$ идеални части от този имот, които са притежавани приживе от наследодателя на ищцата също превишават размера на уговорената в договора продажна цена за тях от 15000 лева. Съдът намира, че при определяне на пазарната стойност на имота към този момент следва да бъде отчетено, че продавачът е запазил право на ползване върху притежавана от него ид. части от имота и това е така, доколкото купувачът придобил имота при тези условия става собственик на т.нар. „гола собственост“, като следва да търпи фактическото ползване на имота от лицето, в чийто патримониум е учредено това ограничено вещно право. Именно тази невъзможност пълноценно да използва своя имот – напълно или съобразно частта, за която е учредено това ограничено вещно право, обосновава и извода, че при отчитане стойността на имота към момента на разпоредителната сделка това обстоятелство следва да бъде взето в предвид.

Към момента на учредяване на вещното право на ползване върху имота, в хипотезата когато то се учредява за неопределен срок, не може да бъде даден отговор на въпроса за какъв период от време това право ще се упражнява. Именно затова законодателя с оглед остойностяване правото на ползване за данъчни нужди е приел правила съдържащи се в разпоредбата на чл. 23, ал.1 и ал.3 на Приложение №2 към ЗМДТ. При съблюдаване на тези правила, съдът намира, че следва да бъде отчетено и същевременно остойностено правото на ползване, а от там и да бъде коригирана стойността на имота с оглед тази тежест. В тази хипотеза при приложимост на тези правила вещното лице О. посочи, че стойността на имота към момента на сделката възлиза на 108500 лева, съответно стойността на процесната $\frac{1}{2}$ ид. части – 54250 лева, което е 3,61 пъти по-ниска стойност от уговорената в договора за покупко – продажба. Също при приложение на тези правила в заключението по допълнителната съдебно – оценителна експертиза вещното лице Д. даде заключение, че пазарната стойност на целия имот възлиза на общо 121600 лева, съответно за процесната $\frac{1}{2}$ ид. части от имота стойността възлиза на 60800 лева или 4,05 пъти по-ниска от пазарната такава. При наличието на така приетите съдебно – оценителни експертизи, съдът не може да достигне до извода, че при осъществяване на сделката е допуснато съществено несъответствие на насрещната престацията на купувача. Уговорената пазарна цена следва да бъде прието, че е съобразено с учреденото за неограничено време вещно право на ползване върху $\frac{1}{2}$ ид. части от този имот, които е притежавал наследодателят на ищцата приживе. Без значение е обстоятелството, че правото на ползване е упражнявано около 2 години от момента на учредяването му до смъртта на И.. Към момента на разпоредителната сделка за купувача е неизвестен периода, за който това право ще продължи да се упражнява, при което неминуемо това ограничение от възможността да ползва имота свободно и по предназначение по начин, по който намери за добре следва да бъде взето в предвид при формиране на цената. В тази връзка следва да бъде посочено, че по делото се събраха доказателства, че именно желанието на наследодателя на ищцата да продаде имота, но същевременно и да запази правото си на ползване върху него е допринесло до отказ на свидетеля Г. И. да закупи имота през 2015г. при цена от около 30 евро на кв. метър, която цена на кв. метър съотнесена към площта на имота възлиза на около 30000 евро. При такова явно и категорично

желание на продавача да запази правото си на ползване върху неговата идеална част от имота, с който се разпорежда, това неминуемо следва да бъде взето в предвид при отчитане съотношението на престациите, като наред с това следва да се вземе в предвид и неопределеността на периода от време, в който това право ще се упражнява.

Видно от самия договор за покупко – продажба, който е оформен в нотариален акт №37/2018г., към момента на реализиране на разпоредителната сделка данъчната оценка общо за имота възлиза на 55175,50 лева. За частта притежавана от наследодателя на ищцата тя възлиза в размер на половината от тази стойност или това сумата от 27587,75 лева. Стойността на запазеното право на ползване върху собствената $\frac{1}{2}$ ид.части на И. Д. възлиза на 11448,90 лева. При приспадане от стойността на данъчната оценка на припадащата част от имота, която е притежавана приживе от И. в размер на 27587,75 лева със стойността на запазеното право – 11448,90 лева, то следва извода, че разпоредителната сделка за процесните $\frac{1}{2}$ идеална части съобразно размера на данъчните оценки на правото на собственост и правото на ползване възлиза в размер на 16138,85 лева. При сравнение с уговорената цена за тази $\frac{1}{2}$ ид.част от имот в размер от 15000 лева, спрямо изчислената въз основа на данъчна оценка част от 16138,85 лева, се установява отклонение от около 7%. От изложеното следва извода, че разпоредителната сделка е осъществена при цена с отчитане запазеното право на ползване, макар и при цена незначително по-ниска от данъчната оценка на припадащата се част от имота. Тук следва да бъде посочено, че е възможно разпоредителната сделка да бъде осъществена на определената от административните органи данъчна оценка за имота, допустимо е и стойността да бъде по-ниска от тази административна стойност на имота, но не следва да бъде допускана значително разминаване между платеното и действителната пазарна стойност на имота към момента на сключване на договора. В настоящата хипотеза съдът достига до извода, че разминаване в порядъка 3,6-4 пъти цената на недвижимия имот към момента на реализиране на сделката, съответно отклонение в размер на около 7 % от определената данъчна оценка не може да обоснове извод за нееквивалентност на престацията, като се вземе в предвид запазеното право на ползване за неограничен във времето период на ид.части за продавача, поради което и предявеният иск за прогласяване за нищожна на $\frac{1}{2}$ ид.части от сделката следва да бъде отхвърлен.

При отхвърляне на главния иск за нищожност следва да бъде разгледан предявеният иск за унищожаване на $\frac{1}{2}$ ид.части от договора при твърдения, че наследодателя на ищеца приживе към момента на разпоредителната сделка, не е могъл да разбира и ръководи действията си, на осн. чл. 31, ал.2 ЗЗД.

С Тълкувателно решение №5/30.05.2022г., постановено по тълкувателно дело №5/2020г. на ОСГТК на ВКС се даде задължително тълкуване по приложение на закона, като се при разбирането, че договорът, сключен от дееспособно лице, ако при сключването му е било състояние на трайна неспособност да разбира или ръководи действията си, е унищожаван на осн. чл. 31, ал.1 ЗЗД. В мотивите на тълкувателното решение са дадени разяснения, при които хипотезата за унищожаване на договора може да бъде налице, когато страна не може да разбира или да ръководи действията си по причини, дължащи се на ментални или психически проблеми, когато лицето формално е дееспособно, т.е. когато не е поставено под запрещение. Състоянието следва да е налице към момента на извършване на сделката, като

опорочаващия факт на изявлението по реда на чл. 31, ал.1 ЗЗД се състои в това, че е извършена при разстроено съзнание, като е без значение продължителността на това състояние. Същото може да бъде временно – влияние на алкохолно опиянение, въздействие на наркотични вещества, като и други трайни състояние.

Когато искът за унищожаваност на една сделка се предявява след смъртта на лицето, то следва да бъдат допълнително доказани предпоставките, които са визираны в разпоредбата на чл. 31, ал.2 ЗЗД. В тази хипотеза не може да бъде искано унищожаване на сделката, освен ако приживе не е било искано поставяне на лицето под запрещение или ако доказателствата за недееспособността произтичат от същия договор. В тази втора хипотеза на цитираната разпоредба на закона се изисква недееспособността да произтича от самото съдържание на договора, като сключването му да е лишено от всякаква житейска и правна логика и съдържанието му да свидетелства за неспособността на страната да действа разумно, напр. личат налудни мотиви, съдържат се безмислени изисквания и др. В тази насока следва да бъде посочено, че съдебната практика приема, че такива доказателства произтичащи от съдържанието на самия договор са налице, ако страната по разпоредителната сделка в същия е поставила отпечатък от палец, а не подпис, но не поради физически недъг, което свидетелства за недееспособността ѝ към този момент – определение № 269/08.04.2021г., постановено по гр. дело № 3337/2020г. IV г.о. на ВКС.

По въпроса за допустимост на предявения иск, съдът приема разрешението, което е дадено с решение №556/13.06.2006г., по гр. дело №472/2005г. на ВКС, II, г.о., разрешение възприето и в определение № 136/10.03.2010г., постановено по гр.дело №94/2010г. на ВКС, III г.о. В цитираните съдебни актове се приема, че предявеният иск по чл. 31, ал.2 ЗЗД следва да се разгледа по същество, независимо от това, че не е поискано поставяне на лицето под запрещение, тъй като изтичането на този срок не е от категорията на абсолютните процесуални предпоставки за предявяването на иска.

От доказателствата по делото не се установи наследодателят на ищцата приживе да е бил поставян под запрещение. В тази насока вещото лице д-р. К.К. по назначената от съда съдебно – психиатрическа експертиза изрично след преглед на медицинската документация на И. Д. посочи, че няма данни за установени по надлежния ред заболявания, които да обуславят поставяне на диагноза свързана с психиатричното здраве на последния.

Втората предпоставка на разпоредбата на чл. 31, ал.2 ЗЗД предполага доказателствата за недееспособността да възникват от самия договор. Съдът като се запозна със съдържанието на договора намира, че същият не съдържа изрази, уговорки, които могат да бъдат отнесени извън правилата на формалната логика. Съдържанието на договора е ясно, разбираемо и напълно логично в съответствие с целите, които си поставя този договор. Недвусмислено е индивидуализирано в него желанието на наследодателя на ищцата да се разпорежи с имота, които действия той е осъществил пред нотариуса лично и като пълномощник на другия собственик. Като насрещна престация е удостоверено, че е приел да получи уговорената продажна цена, по отношение на която е уговорено разсрочено плащане. Категорично и недвусмислено е желанието обективизирано в договора за покупко – продажба за пожизнено и безвъзмездно запазване право на ползване върху собствената

му идеална част, желание, което от доказателствата по делото и в частност от разпита на свидетеля И. се установи, че е възникнало за И. Д. още през 2015г. При тези съображения и с оглед изложеното, съдът намира, че и тази предпоставка от фактическия състав на разпоредбата на чл. 31, ал.2 ЗЗД не се доказва, при което предявеният иск следва да бъде отхвърлен само на това основание.

За пълнота на изложението следва да бъде посочено, че не се установиха твърденията на ищцата, че наследодателят ѝ към момента на разпоредителната сделка не е могъл да разбира и ръководи действията и постъпките си. По делото не се установиха нито медицинския критерий медицинския критерий (определено в закона заболяване), нито юридическия критерий (невъзможността на лицето да се грижи за собствените работи), които обосновават необходимостта едно лице да бъде поставено под запрещение. От показанията на свидетелите може да бъде направен извод, че И. Д. е употребявал алкохол. Въпреки установяване на това обстоятелство не може да бъде направен извод, че са налице данни за хронична алкохолна зависимост, а от там и за алкохолна болест. В заключението си в.л. д-р. К. изложи, че от чернодробните изследвания на лицето не може да бъде направен извода, че вследствие употреба на алкохол у последния са настъпили изменения, които биха могли да бъдат отчетени при лабораторно изследване. Така изложеното в експертизата, която напълно се кредитира от съда като обективно и компетентно дадена не кореспондира с показанията на свидетелите, които са разпитани по искане на ищцата. Свидетелят Ж. посочи, че с наследодателя на ищцата не е поддържал контакти считано от 2015г. Наред с това посочи, че му е известно, че той е употребявал алкохол. Свидетелят С. изложи, че е виждал И. Д. при посещенията си при ищцата, като също посочи, че му е известно, че той е употребявал алкохол. Така изложените от тази група свидетели показания са общи без ясно и категорично отношение към същината на спора, а именно дали към момента на самата разпоредителна сделка наследодателят на ищцата е бил в състояние, което е възпрепятствало възможността му да формира воля с оглед разпореждане с процесния имот. Единственият разпитан по делото свидетел, чиито впечатления са преки и непосредствени за релевантни по делото факти е Г. И., която е присъствала по време на самата разпоредителна сделка, чието унищожаване се иска. Последната категорично посочи, че не е констатирила неадекватно поведение от страна на И. Д., съответно не е възприела, че същия е с нарушено здравословно състояние. Свидетелят е познавала наследодателя на ищцата още от 2015г., като не ѝ е известно той да е консумирал алкохол. Единствено в тази последна част съдът не кредитира показанията на свидетеля И., за това, че И. Д. не е консумирал алкохол, доколкото от показанията на останалите свидетели се установи обратното, включително и от показанията на другия разпитан по делото свидетел по почин на ответника П. Независимо от установяване на факта, че наследодателят на ищцата е консумирал алкохол, то не се установи той да е имал хронична алкохолна зависимост, а от там и възникнало при него болестно състояние под формата на алкохолна болест, което да е било пречка за последния към момента на осъществяване на разпоредителната сделка да формира воля и съгласие за договорения резултат. Не се установи по делото, че същия е употребявал наркотични вещества, които да обосноват невъзможност да разбира и ръководи действията си.

Поради отхвърляне на този иск следва да бъде разгледан предявения при

условията на евентуалност иск за разваляне на $\frac{1}{2}$ ид. части на договора, на осн. чл. 87, ал.3 ЗЗД, поради неизпълнение задълженията за плащане на окончателната продажната цена по договора за покупко – продажба.

В мотивите на ТР № 1/02.07.2021г., постановено по гр. дело № 1/2019г. на ОСГТК на ВКС се посочи, че съгласно императивното правило на чл.87, ал.3 ЗЗД развалянето на договорите, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, става по съдебен ред. Само изправната страна по договора може да поиска разваляне на същия поради виновно неизпълнение от противната страна, и този общ принцип на облигационното право е свързан с общите положения и цели на договора и договорната отговорност – съхраняване на възможността за изпълнение и обезвреда, съобразена с интересите на изправния кредитор.

В настоящата хипотеза не е спорно, че ищцата е единствен наследник на И. Д. И., б.ж. на гр. Варна, който приживе е имал качеството на страна – продавач по договор за покупко – продажба на процесните недвижими имоти оформен в нотариален акт № 37/2018г. Не се спори също така, че страните по договора са уговорили, че продажната цена на процесните дворно място и вилна сграда възлиза на общо 30000 лева, от които 10000 лева платими преди изповядване на сделката, а за останалите 20000 лева е уговорено, че същите следва да бъдат заплатени в срок до една година от сключване на договора. Предмет на спора съобразно наведените от ищцата твърдения са именно този остатък от продажната цена от 20000 лева, които последната поддържа, че не за заплатени на продавача от купувача, при което и ищцата в качеството и на единствен наследник на страна по договора желае разваляне на същия поради виновно неизпълнение на задължението на насрещната страна.

За да установи изпълнение на задълженията си по заплащане на уговорената цена за закупуване на имота, ответникът ангажира писмени доказателства и в частност 4 бр. разписки за изплащане на паричен превод чрез „Български пощи“ ЕАД за сумата от по 5000 лева всяка, две от които от дата 22.05.2019г. и две от дата 21.09.2019г., на които разписки е положен подпис от наследодателя на ищцата - И. Д. И.. С оглед оспорената автентичност на положените в разписките подписи, съдът назначи съдебно – графологична експертиза, заключение по която даде вещото лице Е. А., който по категоричен начин посочи, че подписите и в четирите разписки за получени парични преводи принадлежат на И. Д. И.. Съдът напълно кредитира заключението на вещото лице А. по приетата съдебно – графологична експертиза, като приема, че подписите в оспорените части свидетелстващи документи – 4 бр. разписки за изплащане на паричен превод чрез „Български пощи“ ЕАД за сумата от по 5000 лева всяка, две от които от дата 22.05.2019г. и две от дата 21.09.2019г., са изпълнение от И. Д. И., б.ж. на гр. Варна.

С оглед приетата автентичност на оспорените документи и доколкото ответникът по реда на пълното и главно доказване установи, че е изпълнил поетото от него задължение да заплати остатъкът от продажната цена в размер на 20000 лева в срок една година от сключване на разпоредителната сделка, то той не се явява неправна по договора страна. Предвид наличието на изпълнение на уговореното, съобразно уговорките в договора, за ищцата, като наследник на продавача по този договор не се поражда възможността да упражни потестативното право на наследодателя си за разваляне на сделката, при които съображения предявения иск по реда на чл. 87, ал.3 ЗЗД за

разваляне на договор за покупко – продажба от 30.11.2018г., оформен в нотариален акт №37/2018г., в частта за разпореждането с имота до ½ ид. част принадлежаща на И. И., б.ж. на гр. Варна следва да бъде отхвърлен.

В условията на евентуалност ако договорът се приеме за действителен и неподлежащ на разваляне, ищцата претендира да бъде осъден ответникът да й неплатената част от цената от общо 20 000лв., както и лихва за забава върху нея от падежа до исковата молба, в горепосочения размер. Вземането относно цялата сума ищцата мотивира с това, че при сключване на договора И. е действал като пълномощник на бившата си съпруга, която го оправомощила и да получи цялата продажна цена за него си, без последващи претенции за нея, с което го надарила с нейната част от цената. Претендира и мораторната лихва върху главницата за периода от 30.11.2019г. до 04.10.2021г. в размер от 3 750.00 лева и законната лихва, от завеждане на исковата молба в съда - 08.10.2021г. до изплащане на задължението, на осн. чл. 79 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

Доколкото съдът прие в мотивите си, че договорът за покупко – продажба от 30.11.2018г. е действителен и същевременно подлежи на разваляне то следва да бъде разгледан и този евентуален осъдителен иск.

Задължение на купувача по разпоредителната сделка е да заплати уговорената цена по договора и получи веща. Плащането на уговорената цена подлежи на доказване с всички доказателствени средства при съблюдаване ограничителната разпоредба на чл.164 ГПК. Тежестта да докаже изпълнение на задълженията си по договора за плащане на уговорената цена се носи от ответника, който има качество на купувач по тази разпоредителна сделка.

В настоящата хипотеза ответникът като страна, която по силата на договора за покупко – продажба от 30.11.2018г., обективизиран в НА №37/2018г. доказва в условията на пълно и главно доказване, че е изпълнил задълженията си за плащане на уговорената цена, като 10000 лева от същата е заплатил в полза на продавача преди сключване на процесния договор, а остатъкът от 20000 лева е заплатен съответно на 22.05.2019г. – 10000 лева, и на 21.09.2019г. отново 10000 лева. Плащането на процесните 20000 лева се доказва от приетите по делото 4 бр. разписки за изплащане на паричен превод чрез „Български пощи“ ЕАД за сумата от по 5000 лева всяка, две от които от дата 22.05.2019г. и две от дата 21.09.2019г., които разписки носят автентичния подпис на наследодателя на ищцата.

Доколкото ответникът в качеството му на купувач доказва, че е изправна страна по договора за покупко – продажба, то предявения осъдителен иск за сумата от 20000 лева от ищцата, като единствен наследник на продавача по договора се явява неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен без да бъдат разглеждани по същество твърденията за наличието на дарствено разпореждане в полза на последния. Предвид неоснователност на главната претенция за присъждане на процесната сума по договора под формата на лихва, то се явява неоснователен и иска за присъждане на мораторна лихва за периода от 30.11.2019г. до 04.10.2021г. в размер от 3750 лева, който иск също следва да бъде отхвърлен.

По отношение на разноските:

С оглед изходът на спора в полза на ответника следва да бъдат присъдени съдебно – деловодни разноски. С оглед направеното от ищеца възражение за прекомерност на размера на възнаграждението за процесуално представителство съдът намира, че следва да посочи, че така уговореното и

заплатено възнаграждение в полза на процесуалния представител на ответника възлиза на 3750 лева. В договорите за правна помощ и съдействие не е посочено конкретно за защита по кой от предявените иски, какво възнаграждение се уговаря, поради което съдът приема, че така уговореното възнаграждение поравно следва да бъде разпределено по всеки един от петте иска или от по 750 лева за всеки. Като бъде взета в предвид цената на всеки от исковете за нищожност, унищожаемост и съдебно разваляне на договора за покупко – продажба възлиза на 25793,55 лева, съответно цената на осъдителните иски възлиза на 20000, съответно 3750 лева, то уговореното възнаграждение за процесуално представителство за защита по всеки един от тях не се явява прекомерно. При тези съображения възражението за прекомерност направено от ищеца е неоснователно, а в полза на ответника следва да бъдат присъдени разноски в размер на 3911 лева, от които 161 лева съдебно – деловодни разноски и 3750 лева възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл.78, ал.3 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от В. Д. И., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. **** №* срещу Д. Ж. Д., ЕГН ***** от гр. Варна, ж.к. *** №*, вх.*, ет.*, ап.*, за прогласяване **нищожност** на договор за покупко-продажба от 30.11.2018г., обективиран в нотариален акт № 37, том 3, рег. № 12779, дело № 361 от 30.11.2018 г. по описа на нотариус П. М., рег. № 478, с район на действие РС Варна, с който И. Д. И., б.ж. на гр. Варна е продал в полза на Д. Ж. Д. ½ (една втора) идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.2515.318, с площ от 1057 кв. м., както и построена в този поземлен имот жилищна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, със застроена площ от 68 кв. м., находящи се в гр. Варна, поради **накърняване на добрите нрави, на осн. чл. 26, ал.1, пр.3 –то ЗЗД.**

ОТХВЪРЛЯ предявения в условията на евентуалност иск от В. Д. И., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. **** №* срещу Д. Ж. Д., ЕГН ***** от гр. Варна, ж.к. *** №*, вх.*, ет.*, ап.* за прогласяване за унищожаем на договор за покупко – продажба от 30.11.2018г., обективиран в нотариален акт № 37, том 3, рег. № 12779, дело № 361 от 30.11.2018 г. по описа на нотариус П. М., рег. № 478, с район на действие РС Варна, с който И. Д. И., б.ж. на гр. Варна е продал в полза на Д. Ж. Д. ½ (една втора) идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.2515.318, с площ от 1057 кв. м., както и построена в този поземлен имот жилищна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, със застроена площ от 68 кв. м., находящи се в гр. Варна , поради невъзможност на И. Д. И., б.ж. на гр. Варна да **разбира и ръководи действията си, чл.31, ал.2 ЗЗД.**

ОТХВЪРЛЯ предявения в условията на евентуалност иск от В. Д. И., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. **** №* срещу Д. Ж. Д., ЕГН ***** от гр. Варна, ж.к. *** №*, вх.*, ет.*, ап.* за **разваляне на договора за покупко-продажба**, обективиран в нотариален акт № 37, том 3, рег. № 12779, дело № 361 от 30.11.2018 г. по описа на нотариус П. М., вписана в НК под рег. № 478, с район на действие РС-Варна, с който наследодателят на ищеца И. Д. И., б.ж. на гр. Варна е продал в полза на Д. Ж. Д. ½ (една втора) идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.2515.318, с площ от 1057 кв.

м., както и построена в този поземлен имот жилищна сграда с идентификатор 10135.2515.318.3, със застроена площ от 68 1 кв. м., находящи се в гр. Варна, поради неизпълнение на насрещното задължение от страна на купувача за заплащане на остатъка от уговорената продажна цена, **на осн. чл. 87, ал.3 ЗЗД.**

ОТХВЪРЛЯ предявения в условията на евентуалност иск от В. Д. И., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. **** №* срещу Д. Ж. Д., ЕГН ***** от гр. Варна, ж.к. *** №*, вх.*, ет.*, ап.* за **осъждане** на Д. Ж. Д. да заплати на В. Д. И. сумата в размер от **20 000 лева**, представляваща остатъка от продажната цена по договора за покупко-продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., обективизиран в **нотариален акт № 37, том 3, рег. № 12779, дело № 361 от 30.11.2018 г.** по описа на нотариус П. М., вписана в НК под рег. № 478, с район на действие РС-Варна, както и сумата от **3750 лева** мораторна лихва за забава върху главницата за периода **30.11.2019г. до 04.10.2021г.**, на осн. чл. 79 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

ОСЪЖДА В. Д. И., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. **** №* **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. Ж. Д., ЕГН ***** от гр. Варна, ж.к. *** №*, вх.*, ет.*, ап.* сумата от **3911 (три хиляди деветстотин и единадесет лева) лева**, от които 161 лева съдебно – деловодни разноски и 3750 лева възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл.78, ал.3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Апелативен съд – Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____