

РЕШЕНИЕ

№ 225

гр. Варна, 06.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ ГО, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ирена Н. Петкова

Членове: Иванка Д. Дрингова
ИВ.а Владова

при участието на секретаря Петя П. Петрова
като разглежда докладваното от ИВ.а Владова Въззивно гражданско дело № 20233100502207 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

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

Образувано е по повод **въззивна жалба с вх.№ 47148/22.06.2023г.** по регистратурата на ВРС, подадена от Н. Д. Н. и Д. Н. Д., чрез процесуалните им представители срещу решение ***41/15.05.2023г. постановено по гр.д.№ 815/2023г. по описа на ВРС, с което **са ОТХВЪРЛЕНИ** предявените от жалбоподателите Н. Д. Н. и Д. Н. Д., конституиран по реда на чл.227 от ГПК на мястото на първоначалния ищец К. А. Д., ЕГН *****, починала на 22.10.2021г. срещу Е. П. З. иск с правно основание чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД за прогласяване нищожността до ½ ид. ч. на договор за покупко-продажба от 14.11.2017г., обективиран в нотариален акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот.дело № 396/2017г., с който К. Д. и Н. Н. са се разпоредили в полза на ответницата Е. З. общо с ½ ид. част от сграда с ид. ***** по Кадастралната карта на гр.Варна, с адм. адрес: гр. Варна, район А., кв. „Г.“, ул. „Ч.“ ***, разположена в ПИ с ид. ***, със застроена площ 111 кв.м., брой етажи: 2, предназначение: жилищна сграда и 300 кв.м. от поземлен имот с ид. *** по Кадастралната карта на гр.Варна, целият с площ от 764 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, при граници: ПИ с ид. ***, с ид.***; с ид.***; с ид.***; с ид.*** и ***, поради накърняване на добрите нрави, а в условията на евентуалност иск с правно основание чл. 40 от ЗЗД за прогласяване недействителността на договора за покупко-продажба от 14.11.2017г., поради договаряне на

продажната цена от пълномощника К. А. Н.а с купувача Е. П. З., във вреда на упълномощителите - продавачи Н. Д. Н. и К. А. Д., като неоснователни **и жалбоподателите СА ОСЪДЕНИ** да заплатят на Е. П. З. сумата от 875 лева, представляваща реализирани разноски за възнаграждение за защита и съдействие от един адвокат, на основание чл.78, ал.3 от ГПК.

Решението е постановено при участието на трето лице помагач на страната на ответника - К. А. Н.а.

Въззивниците – Н. Д. Н. и Д. Н. Д. чрез процесуалните си представители оспорват съдебното решение с твърдения за неправилност, необоснованост и незаконосъобразност на същото. Оспорват извода на съда, че атакуваната сделка по нот.акт ***4/2017г. не е нищожна поради противоречие с добрите нрави поради това, че продавачите К. Д. и Н. Д. Н. са получили от купувача К. Н.а продажна цена за имота в размер на 100000 лева. Излагат, че посочената цена не е била заплатена от К. Н.а на К. и Н. като това се установява от събраните по делото доказателства – писмени /протокол за разпит на обвиняемо лице по ДП № 92/2018г. по описа на 4 РУ на ОД на МВР-Варна/ и гласни /показанията на св.П. В./. Отделно от това се поддържа, че цената на сделката е близо 13 пъти по-ниска от пазарната стойност на имота на ищците съгласно заключението на проведената СТЕ. Поради извършено договаряне от страна на пълномощника К. Н.а на съществено по-ниска цена от пазарната се поддържа, че същата се е споразумяла във вреда на представлявания, като по този начин се накърняват и добрите нрави. Считат, че са налице всички елементи от фактическия състав на предявения иск по чл.40 от ЗЗД, поради което същият е следвало да бъде уважен.

Молят обжалваното решение да бъде отменено и да бъдат уважени предявените главен или евентуален иск за прогласяване нищожността на сделката по нот.акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот.дело № 396/2017г. поради противоречието ѝ с добрите нрави, респективно поради извършено от пълномощника К. Н.а договаряне с купувача Е. П. Н.а във вреда на упълномощителите К. Д. и Н. Д.. Претендират да бъдат присъдени сторените по делото съдебно-деловодни разноски за двете съдебни инстанции.

В срока по чл. 263 ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от въззиваемата страна Е. П. З., чрез процесуалния ѝ представител.

Оспорва твърденията на въззивниците за необоснованост на обжалваното решение поради неценене на показанията на св.П. В.. Счита, че съдът правилно е приложил забраната по чл.164, ал.1, т.6 от ГПК за опровергаване със свидетелски показания на съдържанието на изходящия от страната частен документ. Позовава се на предварителния договор от 26.02.2017г., в който изрично е потвърдено от продавачите – Н. Н. и К. Д., че са получили от К. Н.а на сумата от 100000 лева. Същият е признат за автентичен документ досежно подписите на продавачите и материализиращ удостоверение изявление на издателите досежно заплащането на продажната цена. С оглед на това счита за обоснован извода на съда, че сделката не е нищожна поради противоречие с добрите нрави, предвид липсата на неравенство в разменените престации.

По отношение на иска по чл.40 от ЗЗД счита, че въз основа на направеният анализ на доказателствата първоинстанционният съд е достигнал до правилен извод, че продавачите - ищци са потвърдили мълчаливо сделката от 14.11.2017г. доколкото не са я оспорили като увреждаща веднага след извършването ѝ в продължение на повече от 2 години, както и предвид на факта, че са освободили имота доброволно след сделката. Искането е за потвърждаване на обжалваното решение изцяло.

Отговор на въззивната жалба е депозиран и от третото лице-помагач на ответника – К. А. Н., чрез процесуалния ѝ представител. Заявява становище за неоснователност и необоснованост на жалбата, поради което се моли да бъде оставена без уважение. Счита, че съдът е направил обоснован анализ на събраните доказателства и е достигнал до правилен краен извод за неоснователност на предявените искове. Излага, че ищецът Н. Н. е направил признание на неизгоден за себе си факт пред надлежен орган на власт в сведение от 08.01.2018г. по пр.преписка № 13533/2017г. по описа на РП-Варна, а именно получаване на сумата от 100 000 лева, което счита, че доказва плащането по сделката. Счита, че отказвайки да цени показанията на св. П. В., първоинстанционният съд не е извършил процесуално нарушение, доколкото с тях се е целяло установяване на привидност на разписката за получена сума обективизирана в предварителния договор от 26.02.2017г. Отделно от това счита, че показанията на свидетеля следва да се ценят по реда на чл.172 от ГПК отчитайки качеството му на бивш съпруг на К. Н.а. Поддържа становище, че продажната цена не е нееквивалентна, поради което искът за прогласяване на сделката за нищожна поради противоречие на добрите нрави се явява неоснователен. Считат за законосъобразно, правилно и обосновано и произнасянето на съда, с което е отхвърлен евентуалния иск по чл.40 от ЗЗД.

Моли въззивната жалба да бъде оставена без уважение, първоинстанционното решение да бъде потвърдено, както и да бъдат присъдени сторените по делото съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание във въззивната инстанция страните, чрез процесуалните си представители поддържат заявените становища по исковете и жалбите. Претендират за присъждане на съдебно-деловодни разноски.

При проверка валидността и допустимостта на обжалваното решение, съобразно разписаните правомощия по чл. 269 от ГПК, съдът съобрази следното:

ВРС е бил сезиран с искова молба от Н. Д. Н. и К. А. Д., починала в хода на процеса и заместена по реда на чл.227 от ГПК от наследника си по закон Д. Н. Д., с която са предявени искове против Е. П. З. за прогласяване нищожността на договор за покупко-продажба от 14.11.2017г., обективиран в нот. акт ***4, том 2, рег. № 4699, н. д. № 396/2017г., в частта, с която К. Д. и Н. Н. са се разпоредили в полза на ответницата Е. З. общо с ½ ид. част от жилищна сграда с ид. ***** по Кадастралната карта на гр. Варна, с адм.адрес: гр.Варна, кв. „Г.“, ул. „Ч.“ ***, разположена в ПИ с ид. ***, със застроена площ 111 кв.м., брой етажи: 2 и с 300 кв.м. идеални части от поземлен имот с ид.*** по

Кадастралната карта на гр. Варна, целият с площ от 764 кв.м., при граници: ПИ с ид. ***; ***; ***; ***; *** и *** , поради договаряне на продажната цена, от пълномощника на ищите К. А. Н.а с купувача Е. П. З., във вреда на упълномощителите-продавачи Н. Д. Н. и К. А. Д., която вреда се извежда от много ниската договорена цена спрямо пазарната.

В исковата молба ищите твърдят, че са били съсобственици в режим на СИО на $\frac{1}{2}$ идеална част от поземлен имот с ид.№ *** по Кадастралната карта на гр. Варна, район А., кв. Г., ул. Ч. *** и на $\frac{1}{2}$ ид.част от построената в имота сграда с ид. № ***** по Кадастралната карта, по силата на договор за покупко - продажба от 1981г. обективиран в нот.акт № 87/1981г. Съсобственик на останалата $\frac{1}{2}$ ид.част от дворното място и от сградата в него е К. Н.а.

Излагат, че на 22.03.2017г. с пълномощно рег. № 648 с нотариална заверка на подписите са упълномощили К. Н.а да ги представлява пред трети лица във връзка с продажбата на собствените им идеални части от терена и постройката. Твърдят, че с договор за покупко-продажба от 14.11.2017г., обективиран в нотариален акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот. дело № 396 за 2017г., К. Н.а – лично за себе си и като пълномощник на ищите е продала на ответницата Е. П. Закова процесно дворно място и построената в него сграда за цена от 20 000 лева, при данъчна оценка от 58868,40 лева. Посочват, че до датата на предявяване на исковата молба в съда К. Н.а не им е дала каквато и да е било част от продажната цена.

Твърдят, че пазарната цена на имота е много по-висока от тази посочена в нот.акт като посочват, че на 03.04.2018г. купувачката на имота им Е. З. е продала закупения имот – дворно място и сграда на трето лице ЙО. Д. за цена от общо 127128,95 лева.

На това основание считат, че сделката от 14.11.2017г. е сключена в нарушение на добрите нрави, при договаряне от страна на пълномощника К. Н.а във вреда на упълномощителите предвид на това, че имотът им е продаден на неизгодна цена, многократно /8 пъти/ по-ниска от действителната му пазарна стойност.

Предявяват иск за прогласяване нищожността на сделката обективирана в нот.акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот. дело № 396 за 2017г. поради противоречие с добрите нрави изразяващо се в договаряне от пълномощника К. А.ова Н.а във вреда на упълномощителите, предвид договорената по-ниска от пазарната цена за имота.

В срока по чл.131 от ГПК ответницата Е. З. е депозирала писмен отговор, в който не оспорва допустимостта на иска, но възразява срещу основателността му. В тази връзка излага, че не познава и няма никакви отношения с ищите, като всички дейности по подготовката и сключването на продажбата от 14.11.2017 г. и след това на тази от 03.04.2018г. били предприети и направени от пълномощника К. Н.а, с оглед нейните лични и материални отношения с Е. З.. Посочва, че е предоставила на К. Н.а паричен заем от 20 000 лева като във връзка с него се уговорили К. да и прехвърли нейн имот, а след продажбата на този или на друг свой имот – ще и възстанови заема. Ответникът твърди, че никога не е искала или допускала, че ще увреди ищите, тъй като вярвала, че закупените на

14.11.2017г. сграда и терен са собственост на К. Н.а. Счита и че причина за делото са неуредени отношения между ишците и пълномощника им К. Н.а. Изразява готовност за споразумение. Моли за отхвърляне на исквете и за разноски.

С определение № 260217 от 20.08.2020г., постановено по гр.д.№ 9409/2019г. по описа на ВРС, пълномощникът на продавачите по сделката- К. А. Н.а е конституирана като трето лице-помагач на страна на ответницата-приобретател Е. П. З..

Третото лице-помагач в своето становище излага, че исквете са допустими, но по същество неоснователни. Не оспорва, че с ишците са били съсобственици на процесните недвижими имоти при равни квоти от по ½ ид. част. Не оспорва, че е била овластена от ишците с нарочно пълномощно във връзка с разпореждане на тяхната обща квота от съсобствеността, както и че на 14.11.2017г. като пълномощник на ишците е сключила с ответницата атакувания договор за покупко-продажба на недвижим имот, като е продала освен притежаваните от ишците ид.части и собствените си такива, с което ответницата е станала изключителен собственик на процесните имоти – дворно място и сграда. Не оспорва и твърдението, че на 03.04.2018г. ответницата е продала процесните имоти на трето лице за сумата от 127 128,95 лева, която е няколко пъти по-висока от договорената с атакуваната сделка. Твърди обаче, че действителната цена, която ишците са получили за имотите си е в общ размер на 100 000 лева, с което интересът на същите не е накърнен, а напротив е напълно удовлетворен.

СЪДЪТ, след преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон, приема за установено следното от **фактическа страна**:

Няма спор между страните, че Н. Д. Н. и К. А. Д. са придобили в режим на СИО, по време на брака си, по силата на договор за покупко-продажба от 1981г., обективиран в нот.акт № 87, том 7, дело № 2785/1981г. ½ ид. част от сграда с ид.№ ***** по Кадастралната карта на гр.Варна и 300 кв.м. ид.части от дворното място, в което е построена с ид. № *** по Кадастралната карта, цялото с площ от 764 кв.м. с адрес гр. Варна, район А., кв. Г., ул. „Ч.“ ***. Останалата ½ ид.част от сградата и 440 кв.м. ид.части от дворното място са били собствени на К. А. по силата на извършено в нейна полза дарение обективирано в нот.акт ***7, том 5, рег.№ 13886, дело № 863/2007г.

Видно от представеното удостоверение за наследници, издадено от Община Варна на 29.10.2021г., К. А. Д. е починала на 22.10.2021г. и нейни наследници по закон са съпругът ѝ Н. Д. Н. и синът ѝ Д. Н. Д..

По делото е представен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.02.2017г. /л.175/, сключен между Н. Д. Н. и К. А. Д. като продавачи и К. А. Н.а като бъдещ купувач, видно от който страните са поели задължение до 30.11.2017г. да сключат окончателен договор за покупко-продажба, по силата на който купувачът да придобие собствеността върху притежаваните от продавачите недвижими имоти, а именно ½ ид. част от двуетажната жилищна сграда със застроена площ от 111 кв.м. и 300 кв. м.

ид.части от дворното място с обща площ от 937 кв.м. находящи се в гр.Варна, кв.Г., ул.“Ч.“ *** срещу цена от 150 000 лева. Съгласно чл. 3.2 от предварителния договор, при подписването му бъдещият купувач е заплатил на продавачите в брой задатък /капаро/ в размер от 100 000 лева, като е уговорено остатъкът от продажната цена в размер на 50 000 лева да бъде заплатен в деня на подписване на окончателния договор. В чл.3.4 от договора продавачите са удостоверили, че са получили капаро в размер на 100 000 лева, като е посочено, че договорът има характер на разписка. Видно от чл.5, ал.1 от договора, Н. Д. Н. и К. А. Д. са се задължили до 26.08.2017г. да узаконят и да се снабдят с валидно удостоверение за търпимост на построената в югоизточната част на ПИ сграда с ид. ***.2., а при неизпълнение на задължението по ал.1 се съгласяват, продажната цена да е 100000 лева /чл.5, ал.2/. Съгласно чл.6, бъдещите продавачи се задължават да издадат в полза на купувача нотариално заверено пълномощно, по силата на което да има правото от името на продавачите да прехвърли - продаде на себе си или на трето лице по негов избор имота, предмет на предварителния договор. С ръкописен текст на страница 4 от предварителния договор продавачите Н. Д. Н. и К. А. Д. са декларирали с подписите си, че са получили сумата от 100 000 лева.

На 22.03.2017г. Н. Д. Н. и К. А. Д. са подписали пълномощно с нотариална заверка на подписите /рег.№ 648/22.03.2017г./ и на съдържанието му /рег.№ 649/22.03.2017г./, с което упълномощили лицето К. А. Н.а да ги представлява пред трети лица, включително пред нотариус в нотариално производство във връзка с разпореждането чрез продажба или по друг избран от нея начин, при избрана от нея цена на собствените им идеални части от терен /300 кв.м. ид.части/ и ид.части от постройка находящи се в гр.Варна, кв.Г., бивш парцел XVI-126, като пълномощникът има право да сключва предварителни договори, да получава плащания в брой или по банков път продажната цена; да договаря сама със себе си, както и със страна, която също представлява.

Видно от представеният нот.акт ***4, том 2, рег. № 4699, дело № 396 за 2017г., поправен с нот.акт № 33, том 1, рег.№ 914, дело № 40/2018г., на 14.11.2017г. К. Н.а – лично за себе си /като собственик на другата ½ ид.ч. от сградата/ и като пълномощник на Н. Д. Н. и К. А. Д. за тяхната ид.част от сградата и терена /300 кв.м. ид.части/ е продала на Е. П. З. цялата двуетажна еднофамилна жилищна сграда с ид. ***** по Кадастралната карта на гр.Варна със застроена площ от 111 кв.м. за цена от 17000 лева, както и собствените на упълномощителите 300 кв.м. ид.части от дворното място с ид.*** по Кадастралната карта, цялото с площ от 764 кв.м. за цена от 3000 лева. В нотариалния акт е посочено, че цената на сградата е 58868,40 лева, а на продаваните ид.части от дворното място – 6441,36 лева.

Закупеното с нот.акт ***4/2017г. приобретателката Е. П. З. е продала на ЙО. Д. Д. на 03.04.2018г. с нот.акт № 68, том 1, рег.№ 1486, нот.дело № 79/2018г. за цена от 127128,95 лева.

С оглед предприетото от ищците оспорване истинността на разписката, материализирана на гърба на предварителния договор за покупко-продажба от 26.02.2017г., по делото са ангажирани специални знания чрез провеждане на Съдебно-почеркова

експертиза /л.227/. От заключението на вещото лице Е.А. се установява по несъмнен начин, че ръкописният текст и подписите, положени в разписка, изписана ръкописно на гърба на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.02.2017г. са изпълнени от Н. Н. и К. Д..

От заключение по проведената по делото Съдебно-оценителна експертиза, поддържана в съдебно заседание от вещото лице М. А. се установява, че средната пазарна стойност на процесните недвижими имоти – двуетажна жилищна сграда и 300 кв.м. ид.части от дворното място в гр.Варна, кв.Г., ул.“Ч.“ *** към 14.11.2017г. е в размер на 148 200 лева, от която 143177 лева е средната пазарна стойност на двуетажната жилищна сграда и 5 025 лева е средната пазарна стойност на 300 кв. м. ид. части от дворното място.

В хода на производството са ангажирани й гласни доказателства чрез разпита на свидетеля П. В., срещу който има подадена молба по 33ДН от третото лице-помагач К. Н.а, в качеството му на бивш съпруг. В показанията си посочва, че познава К. А. от 2015г., през 2016г. заживели заедно, а през 2018г. сключили фиктивен граждански брак, който прекратили след няколко месеца. Посочва, че познава Е. З. от К. А., като двете били в много близки отношения. Познава и ищците Н. и К., с които живеели в съседство в кв.,Г.“ и чийто пълномощник била К.. Знае, че Н. искал да продаде къщата си на Г. и частта от дворното място, което притежава за 100 000 лева, а К. искала да ги купи, но не и стигали парите. Свидетелят й дал заем от 30 000 лева, а други 20 000 лева получила в заем от съпругът на ответницата Е. – Р., но срещу 10% лихва. Като гаранция, че ще върне парите, К. следвало да прехвърли собствеността върху процесните недвижими имоти в полза на Е.. Продажбата на къщата движела К., а след сделката между Е. и действителен купувач К. върнала заетата сума от 20 000 лева, ведно с лихвата на Р.. К. не била върнала на свидетеля неговите 30 000 лева. Свидетелят посочва, че не е виждал К. да е предавала пари на ищците, нито път такива им е давал свидетелят.

Въз основа на гореизложената фактическа обстановка и при съобразяване на относимите правни разпоредби, съдът установява следното **от правна страна:**

По квалификацията на предявените искове:

При първоначалното разглеждане на заявената искова претенция по гр.д.№ 9409/2019г. по описа на ВРС съдът е приел, че е сезиран с предявени в условията на евентуално съединяване искове от ищците Н.и срещу ответника Е. З. както следва: главен иск с правно основание чл.40 от ЗЗД за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба обективиран в нот.акт ***4/2017г. поради договарянето от пълномощника на продавачите К. Н.а на ниска продажна цена във вреда на упълномощителите и евентуален от него иск с правно основание чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД за прогласяване нищожността на договора поради противоречие с добрите нрави предвид многократно по-ниската продажна цена на имота в сравнение с пазарната му такава. С постановеното решение № 260252/28.04.2022г., съдът е разгледал по същество главните искове по чл.40 от ЗЗД и като е намерил същите за основателни ги е уважил като е прогласил за недействителен по отношение на продавачите договора за покупко-продажба обективиран в нот.акт

4/2017г. касателно ½ ид.част от дворното място с ид. по Кадастралната карта на гр.Варна и за ½ ид.част от сградата с ид.***** по Кадастралната карта на гр.Варна, находящи се в кв.Г., ул.“Ч.“ ***.

С решение № 1531/30.11.2022г. постановено по в.гр.д.№ 1710/2022г. по описа на ВОС по повод проведен инстанционен контрол на решение № 260252/28.04.2022г. постановено по гр.д.№ 9409/2019г. по описа на ВРС, последното е обезсилено и върнато на първоинстанционния съд за произнасяне по предявените и висящи евентуални иски в поредността им, посочена в мотивите на настоящото решение, а именно първо по исковете с правно основание чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД за нищожност на сделката поради противоречие с добрите нрави и едва при събдяване на вътрешно-процесуалното условие - отхвърляне на главните иски, да се произнесе по евентуалните иски по чл.40 от ЗЗД за недействителността на сделката.

При повторното разглеждане на исковете от първоинстанционния съд по образуваното гр.д.№ 815/2023г. по описа на ВРС е постановено обжалваното пред настоящата инстанция съдебно решение ***41/15.05.2023г., с което са отхвърлени предявените от ищците Н. Д. Н. и Д. Н. Д., конституиран по реда на чл.227 от ГПК на мястото на първоначалния ищец К. А. Д. срещу Е. П. З. главен иск с правно основание чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД за прогласяване нищожността до ½ ид. ч. на договор за покупко-продажба, обективиран в нот. акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот.дело № 396/2017г., поради накърняване на добрите нрави и предявеният в условията на евентуалност иск с правно основание чл. 40 от ЗЗД за прогласяване недействителността на договора за покупко-продажба от 14.11.2017г., поради договаряне на продажната цена от пълномощника К. А. Н.а с купувача Е. П. З., във вреда на упълномощителите – продавачите.

Настоящата съдебна инстанция при съобразяване на фактическите твърдения на ищците за сключен от тяхно име като продавачи чрез упълномощен представител възмездна сделка, при която договорената продажна цена е нееквивалентна на разпоредената насрещна престация и формулираното към съда искане /петитум/ на предявения иск за прогласяване недействителността/нищожността на тази сделка намира, че исквата претенция следва да бъде квалифицирана като такава по чл.40 от ЗЗД. За да приеме, че фактическите твърдения на ищците се субсумират единствено в нормата на чл.40 от ЗЗД, а не и в тази по чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД съдът съобрази, че нееквивалентността на насрещните престации по един двустранен възмезден договор, наведена от ищеца като основание на иска му за недействителност/нищожност на договора, безспорно може да съставлява накърняване на добрите нрави по смисъла на чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД. Когато обаче ищецът, позоваващ се на нееквивалентност на насрещните престации по двустранен възмезден договор като основание за недействителност на договора, е сключил този договор чрез представител /пълномощник/, правното основание на иска е по чл.40 от ЗЗД. В този смисъл е Решение № 21/24.03.2015г. по гр.д.№ 3529/2014г. на ВКС, както и постановеното по реда на чл.290 от ГПК Решение № 241/15.01.2021г. по гр.д.№ 3796/2019г. по описа на ВКС, с което касационното обжалване е допуснато по въпроса за съотношението между иска по чл.26,

ал.1, предл.3 от 33Д и иска по чл.40 от 33Д в хипотезата, при която твърденията са за сключен договор от пълномощник, нееквивалентност на насрещните престации и искане за прогласяване недействителността/нищожността на договора.

При това положение съдебният състав намира, че следва да се произнесе по същество на заявените от ищците фактически твърдения и петитум, които квалифицира като активно субективно съединени иски с правно основание чл.40 от 33Д за прогласяване недействителността на сделката покупко-продажба обективизирана в нот.акт № 164, том 2, рег.№ 4699, дело № 396/2017г., в частта по сключената между продавачите К. Д. и Н. Н., чрез пълномощника им К. А. Н.а и купувача Е. З. сделка – покупко-продажба, поради сключването ѝ от пълномощника и лицето, с което той е договарял във вреда на представляваните, предвид ниската продажна цена, на която е изповядана сделката. Исковете по чл.40 от 33Д са били предмет на произнасяне от първоинстанционния съд и при двете разглеждания на спора /и по гр.д.№ 9419/2019г. по описа на ВРС и по гр.д.№ 815/2023г. по описа на ВРС/, поради което пред настоящата въззивна инстанция не е било необходимо на страните да бъдат давани нови указания относно подлежащите на доказване факти, доколкото същите са били изчерпателно посочени в първоначално изготвения доклад на делото с определението от 20.08.2020г. по гр.д.№ 9409/2019г. на ВРС.

Доколкото обаче освен по исковете по чл.40 от 33Д, с обжалваното съдебно решение първоинстанционният съд се е произнесъл и по иски по чл.26, ал.1, предл.3 от 33Д за нищожност на сделката поради противоречие с добрите нрави, недопустимо основани на същите фактически твърдения като тези даващи квалификацията по чл.40 от 33Д, в тази част обжалваното съдебно решение следва да бъде обезсилено като процесуално недопустимо и производството по делото по отношение на тях да бъде прекратено.

По основателността на исковете по чл.40 от 33Д

Хипотезата на чл.40 от 33Д предполага осъществяването на два правопораждащи факта: обективен - договор, сключен от пълномощник във вреда на упълномощителя и субективен - споразумяване между пълномощника и третото лице във вреда на представлявания.

Увреждането на интереса на представлявания може да има различни проявни форми - договорът може да бъде сключен при неизгодни условия съобразно конкретната икономическа обстановка; имуществото на упълномощителя да е неоправдано обременено; правата на упълномощителя да са упражнени превратно макар и в рамките на представителната власт на пълномощника. Тежестта да установи увреждащия характер на сделката е за ищеца. Що се отнася до договарянето между пълномощника и третото лице във вреда на упълномощителя, в разпоредбата на чл.40 от 33Д не се предполага недобросъвестност на третото лице, поради което упълномощителят, позоваващ се на тази недобросъвестност следва да установи и нея при условията на пълно и главно доказване.

Институтът на недействителността на договора сключен в хипотезата на чл.40 от 33Д е уреден единствено в интерес на представлявания като последицата от успешното му

провеждане е, че договорът, сключен от негово име чрез пълномощник не произвежда действие за него. В този смисъл са и мотивите на ТР № 5/12.12.2016г. по т.дело № 5/2014г. на ОСГТК на ВКС. Нещо повече, недействителността по чл.40 от ЗЗД се прилага, само когато договорът е сключен от пълномощника в рамките на учредената му представителна власт, защото при сключване на сделка от мним представител /без представителна власт/ приложима е нормата на чл.42 от ЗЗД, според която лицето действало като представител без да има представителна власт дължи обезщетение на другата страна, ако тя е била добросъвестна.

В случая позоваването на ищците е на недействителност на сделката обективизирана в нот.акт ***4/2017г., която е сключена от тяхно име чрез пълномощник с надлежно учредена представителна власт съгласно пълномощно с нотариална заверка на подписите на упълномощителите от 22.03.2017г. поради това, че с нея се постига увреждане на интересите им с оглед договорената с купувача ниска продажна цена.

Видно е от съдържанието на пълномощното от 22.03.2017г., че Н. Н. и К. Д. са упълномощили К. Н.а „да ги представлява пред нотариус в нотариално производство и да се разпорежи чрез продажба или друг избран от нея начин, при избрани от нея страни и условия, при избрана от нея цена“ включително „да договаря сама със себе си, както и със страна, която също представлява“ с техния имот 300 кв.м. ид.части от дворно място – бивш парцел XVI-126, ведно със съответните ид.части от построените в имота сгради. Пълномощното отговаря на специалната форма на чл.37 от ЗЗД да бъде с нотариална заверка на подписите и съдържанието, а самата упълномощителна сделка е с необходимото съдържание и е годна да порожи последиците по чл.36, ал.2 от ЗЗД.

Предметът на разпоредителната сделка от 14.11.2017г. попада в рамките на учредената на К. Н.а представителна власт доколкото съгласно пълномощното видът на сделката, страната по нея и условията, при които да се сключи са предоставени изцяло на преценката на пълномощника. Широката по обем представителна власт на пълномощника обаче не е неограничена. Нейната граница е законното му задължение /чл.281 от ЗЗД/ да осъществи представителната власт с грижата на добър стопанин, както и основния принцип в института на доброволното представителство – упълномощеният да действа в интерес на упълномощителя. В този смисъл е и трайната практика на ВКС - Решение № 439/2012г. по гр.д.№ 23/2011г. на ВКС и Решение № 21/24.03.2015г. по гр.д.№ 3529/2014г. на ВКС. Това означава представителят да избере вида на разпоредителната сделка в интерес на упълномощителя, а при възмездна сделка - да проучи и изследва обстойно пазара, така че да договори с купувача изгодна цена. Такава би била цена около средната пазарна стойност на имота, а дори и по-ниска от нея, но до степен разликата да е съвместима /да не се отклонява съществено/ с интереса на продавача от осребряване на вещното му право на собственост.

В настоящия случай сделката, която е сключена от името на ищците, чрез пълномощникът им К. Н.а е покупко-продажба, а цената на която е извършена продажбата на собствения на ищците имот– ½ ид.част от двуетажна жилищна сграда с площ от 111 кв.м. и 300 кв.м. идеални части от дворно място находящи се в гр.Варна, кв.Г. е общо 11500 лева

/8500 лева за сградата и 3000 лева за дворното място/, при средна пазарна стойност на същия имот съгласно заключението на проведената СОЕ – 76613 лева. Вярно е, че в пълномощното не е посочена конкретна цена, нито пък границите, в които пълномощникът може да договаря и да сключва сделката, но в случая цената, на която е продаден имота е почти 7 пъти по-ниска от средните пазарни цени на подобен тип имоти към датата на сделката – м.11.2017г. Разликата е толкова съществена, че противоречи изцяло на интереса на продавача от осребряване на актива му и е в състояние да мотивира извод за злоупотреба на представителя с учредената му представителна власт.

Именно защото сделката е сключена чрез пълномощник, с когото е създадена доверителна връзка и на когото е гласувано доверие, последният следва да движи делата, за които е упълномощен със завишена грижа от тази, която обичайно полага упълномощителя. В този смисъл, при необходимост от преценка равностойността на разменените престации по една сделка, наличието и тежестта на несъответствието следва да бъде преценявано по различен начин в зависимост от това дали разпоредителната сделка е сключена лично от собственика или чрез негов пълномощник, с оглед завишените изисквания към пълномощника.

Наличието на съществена разлика между продажната и действителната цена на имота включително в хипотеза като настоящата, в която сделката е изповядана на цена дори много под данъчната оценка на имота не е единственият критерий за увреждащият характер на сделката. Следва да бъдат отчетени всички обстоятелства, при които се е стигнало до сключването на увреждащата сделка, в това число мотивите на пълномощника и третото лице – купувач да я сключат както и доколко те са обусловени от намерението за увреждане на упълномощителя.

Намерението за увреждане на упълномощителите от страна на пълномощника се установява от анализа на последователно насложилите се във времето факти. На 26.02.2017г. К. Н.а сключва предварителен договор с ишците – продавачи за закупуване на собствените им идеални части от процесната сградата и дворното място с намерение да ги придобие за себе си, като договаря цена от 150 000 лева, която очевидно счита за справедлива за вещните права, които възнамерява да придобие, като включително твърди, че е платила задатък/капаро по договора в размер на 100 000 лева.

На 14.11.2017г. вече в качеството на пълномощник на същите продавачи сключва от тяхно име договор, с който продава с нот. акт ***4/2017г. на трето лице – ответника Е. З. същите идеални части от имотите им при цена от 11500 лева. Очевидно договарянето на цена 13 пъти по-ниска от тази, която К. Н.а в лично качество е възнамерявала да заплати за придобиване на имота по сключеният предварителен договор не съответства на принципа за добросъвестно упражняване на представителство в интерес на упълномощителите.

От друга страна, приобретателят по договора – ответникът З. признава в писмения си отговор, че от 2017г. познава пълномощника на ишците К. Н.а, предоставила ѝ е паричен заем в размер на 20 000 лева, който обезпечила със сключването на процесния договор от 14.11.2017г. Нещо повече, била постигната договорка между двете, след връщане на заетата

сума имотът да бъде прехвърлен обратно на К.. Очевидно съобразно целта, заради която е бил сключен атакувания договор – обезпечаване на паричен заем от 20 000 лева е била договорена и продажна цена в същия размер, без да е съобразена основната функция на продажната цена да бъде равностойност на придобиваното от ответника имущество /цялата жилищна сграда и 300 кв.м. ид.части от дворното място собствени на ишците/, както и че данъчната оценка на имота посочена в нотариален акт /над 65000 лева/ е в пъти над договорената от 20 000 лева.

Близките отношения между пълномощника К. Н.а и приобретателката по договора Е. З., които се признават от ответника и се установяват и от показанията на разпитаният свидетел П. В., договарянето на продажна цена по договора от 14.11.2017г. съществено по-ниска от пазарната стойност на имота, а дори и от данъчната му оценка, което се установява от съдържанието на самия нотариален акт, обстоятелството че няколко месеца по-късно, на 03.04.2018г. купувачката З. продава закупения от нея за 20 000 лева имот на цена от 127128,95 лева са все косвени доказателства, че третото лице е знаело и се е възползвало от конкретната икономическа ситуация във вреда на продавачите. Същите ценени в съвкупността си обуславят извод за сговор между пълномощника и третото лице-купувач по атакуваната сделка за увреждане на продавачите – упълномощители, чрез определяне на продажна цена несъответна на пазарната стойност на имота им с цел постигане на собствена облага.

Съдът не споделя наведените от третото лице-помагач на страната на ответника К. Н.а възражения, че сделката с нот.акт ***4/2017г. не е увреждаща за ишците продавачи предвид на това, че те са получили изцяло действителната цена за имотите си в размер на 100 000 лева. Посочената сума видно от направеното собственоръчно удостоверение изявление от Н. Н. и К. Д. на гърба на предварителния договор от 26.02.2017г. е получена от тях в качеството на задатък/капаро по сключения между тях и К. Н.а предварителен договор. Следователно не може да се приеме, че същата сума представлява продажна цена по договора сключен 9 месеца по-късно на 14.11.2017г. не само, защото е предоставена по различно облигационно правоотношение /по предварителния договор/, но и защото страните по двата договора са различни – задължено лице по предварителния договор и платец на сумата от 100 000 лева е К. Н.а, а задължено лице за цената по договора от 14.11.2017г. е ответникът Е. З..

Несъстоятелен е изводът на първоинстанционния съд, че сделката от 14.11.2017г. съставлява сключване на окончателен договор по предварителния такъв от 26.02.2017г. между ишците като продавачи и К. Н.а като купувач, най-малко защото не е налице субективен идентитет от страната на купувача по двата договора. Вярно е, че по силата на даденото й пълномощно, К. Н.а е имала право да договаря сама със себе си да придобие собствеността на имота предмет на предварителния договор, но е видно, че това не е сторено, за да е допустимо съждението, че капарото от 100 000 лева представлява авансово плащане на продажната цена по сключения от нея договор. Причините за избора на пълномощника да договаря не със себе си, а с трето лице – ответника Е. З., при доказано

неблагоприятни за продавачите условия, са релевантни за настоящия спор, доколкото повдигат въпросите за добросъвестността, с която и пълномощника и купувачът З. са встъпили в продажбеното правоотношение. Дори обаче да се приеме, че направеното от третото лице-помагач плащане на сумата на капарото по предварителния договор е в състояние да удовлетвори кредиторския интерес на ищите като продавачи по сделката от 14.11.2017г., логично възниква и въпроса за основанията ищите да задържат това капаро, явяващо се дадено по предварителен договор, който с оглед последващо сключените разпоредителни сделки с имота от 14.11.2017г. и от 03.04.2018г. не би могъл да се трансформира в окончателен нито доброволно от страните нито по съдебен ред по чл.19, ал.3 от ЗЗД.

С оглед изложеното, настоящият съдебен състав намира, че договорът за покупко-продажба от 14.11.2017г. обективиран в нот.акт ***4/2017г. сключен между ищите К. Д. и Н. Н., чрез пълномощника им К. Н.а и купувача Е. З. е недействителен на основание чл.40 от ЗЗД, поради сключването му от пълномощника и купувача във вреда на представляваните.

Предвид несъвпадащите крайни изводи, до които достига настоящия съдебен състав с тези формирани от първоинстанционния съд, обжалваното решение в допустимите му части касаещи произнасяне по предявените иски по чл.40 от ЗЗД следва да бъде отменено и претенциите да бъдат уважени.

По разноските

Искане за разноски са направили и двете страни, включително третото лице-помагач, комуто обаче разноски не се следват на основание чл.78, ал.10 от ГПК.

Съобразно изхода на спора разноски се следват на въззивниците Н. Н. и Д. Н. както следва: за проведеното първоинстанционно производство на Н. Н. се следват разноски в размер на общо 2561,37 лева включващи съдебно-деловодни разноски и адвокатско възнаграждение /адв.П.В./ съобразно представеният списък на разноските по чл.80 от ГПК, а на Д. Н. – разноски в размер на 1000 лева за заплатено адвокатско възнаграждение /адв.А.А./. За въззивното производство следва да бъдат присъдени разноски само на Д. Д. за заплатената от него държавна такса за въззивно обжалване в размер на 123,20 лева, а също и адвокатско възнаграждение на процесуалния му представител – адв. А.А. по реда на чл.38, ал.2 от ЗАдв. в минимален размер от 2617,25 лева определен по реда на чл.7, ал.2, т.3 от Наредба 1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Посочените разноски следва да бъдат възложени в тежест на въззиваемата страна Е. З..

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски окръжен съд

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение ***41/15.05.2023г. постановено по гр.д.№ 815/2023г. по описа на ВРС, **В ЧАСТТА**, с която са **ОТХВЪРЛЕНИ** разгледаните като главни иски с

правно основание чл.26, ал.1, предл.3 от ГПК, предявени от **Н. Д. Н.**, ЕГН ***** и **Д. Н. Д.**, ЕГН ***** конституиран по реда на чл.227 от ГПК на мястото на първоначалния ищец **К. А. Д.**, ЕГН *****, починала на 22.10.2021г. **срещу Е. П. З.**, ЕГН ***** за прогласяване нищожността до ½ ид. част на договор за покупко-продажба от 14.11.2017г., обективиран в нотариален акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот.дело № 396/2017г., с който К. Д. и Н. Н. са се разпоредили в полза на ответницата Е. З. общо с ½ ид. част от сграда с ид.***** по Кадастралната карта на гр.Варна, с адм. адрес: гр. Варна, район А., кв.,Г.“, ул. „Ч.“ ***, разположена в ПИ с ид. ***, със застроена площ 111 кв.м., брой етажи: 2, предназначение: жилищна сграда и с 300 кв.м. от поземлен имот с ид. *** по Кадастралната карта на гр.Варна, целият с площ от 764 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, при граници: ПИ с ид. ***, с ид.***; с ид.***; с ид.***; с ид.*** и ***, поради противоречие с добрите нрави, като недопустимо.

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д.№ 815/2023г. по описа на ВРС и по в.гр.д.№ 2207/2023г. по описа на ВОС, **В ЧАСТТА** по предявените от **Н. Д. Н.**, ЕГН ***** и **Д. Н. Д.**, ЕГН ***** конституиран по реда на чл.227 от ГПК на мястото на първоначалния ищец **К. А. Д.**, ЕГН *****, починала на 22.10.2021г. **срещу Е. П. З.**, ЕГН ***** субективно съединени искове с правно основание чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД за прогласяване нищожността до ½ ид. част на договор за покупко-продажба от 14.11.2017г., обективиран в нотариален акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот.дело № 396/2017г. поради противоречие с добрите нрави.

ОТМЕНЯ решение ***41/15.05.2023г. постановено по гр.д.№ 815/2023г. по описа на ВРС, **В ЧАСТТА**, с която са **ОТХВЪРЛЕНИ** разгледаните като евентуални искове с правно основание чл.40 от ЗЗД, предявени от **Н. Д. Н.**, ЕГН ***** и **Д. Н. Д.**, ЕГН ***** конституиран по реда на чл.227 от ГПК на мястото на първоначалния ищец **К. А. Д.**, ЕГН *****, починала на 22.10.2021г. **срещу Е. П. З.**, ЕГН ***** за прогласяване недействителността на договор за покупко-продажба от 14.11.2017г., обективиран в нотариален акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот.дело № 396/2017г., с който К. Д. и Н. Н., са се разпоредили в полза на ответницата Е. З. общо с ½ ид. част от сграда с ид.***** по Кадастралната карта на гр.Варна, с адм. адрес: гр. Варна, район А., кв.,Г.“, ул. „Ч.“ ***, разположена в ПИ с ид. ***, със застроена площ 111 кв.м., брой етажи: 2, предназначение: жилищна сграда и 300 кв.м. от поземлен имот с ид. *** по Кадастралната карта на гр.Варна, целият с площ от 764 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, при граници: ПИ с ид. ***, с ид.***; с ид.***; с ид.***; с ид.*** и ***, поради договаряне на продажната цена от пълномощника К. А. Н.а, ЕГН ***** с купувача Е. П. З., във вреда на упълномощителите - продавачи **Н. Д. Н.** и **К. А. Д.** и **В ЧАСТТА**, с която **Н. Д. Н.**, ЕГН ***** и **Д. Н. Д.**, ЕГН ***** са осъдени да заплатят на Е. П. З. сумата от 875 лева, представляваща реализирани разноски за възнаграждение за защита и съдействие от един адвокат, на основание чл.78, ал.3 от ГПК **И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

ПРОГЛАСЯВА ЗА НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН договор за покупко-продажба, обективиран в нот.акт ***4, том 2, рег. № 4699, нот.дело № 396/2017г., **В ЧАСТТА** с която К. А. Д. и Н. Д. Н., чрез пълномощника си К. А. Н.а, ЕГН ***** са се разпоредили в полза на Е. П. З., ЕГН ***** общо с ½ ид.част от жилищна сграда с ид.***** по Кадастралната карта на гр.Варна, с адм. адрес: гр.Варна, район А., кв.,Г., ул. „Ч.“ ***, разположена в ПИ с ид. ***, със застроена площ 111 кв.м. и с 300 кв.м. идеални части от поземлен имот с ид. *** по Кадастралната карта на гр.Варна, целият с площ от 764 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, при граници: ПИ с ид. ***, с ид.***; с ид.***; с ид.***; с ид.*** и *** по предявените от **Н. Д. Н.**, ЕГН ***** и **Д. Н. Д.**, ЕГН ***** конституиран по реда на чл.227 от ГПК на мястото на първоначалния ищец К. А. Д., ЕГН *****, починала на 22.10.2021г. **срещу Е. П. З.**, ЕГН ***** активно субективно съединени искове с правно основание чл.40 от ЗЗД, поради договаряне на продажната цена от пълномощника К. А. Н.а, ЕГН ***** с купувача Е. П. З., във вреда на представляваните продавачи Н. Д. Н. и К. А. Д..

ОСЪЖДА Е. П. З., ЕГН *****, с адрес: гр.Варна, ж.к.“М.“ *** **ДА ЗАПЛАТИ на Н. Д. Н.**, ЕГН *****, с адрес: гр.Варна, район А., местност „П.“, почивна станция Ветеран /бунгала/ сумата от **2561,37** /две хиляди петстотин шестдесет и един и 0,37/ лева включващи съдебно-деловодни разноски и адвокатско възнаграждение за първоинстанционното производство.

ОСЪЖДА Е. П. З., ЕГН *****, с адрес: гр.Варна, ж.к.“М.“ *** **ДА ЗАПЛАТИ на Д. Н. Д.**, ЕГН *****, с адрес: гр.Варна, ж.к.“Т.“ *** сумата от **1000** /хиляда/ лева - заплатено адвокатско възнаграждение за първоинстанционното производство и сумата от **123,20** /сто двадесет и три и 0,20/ лева – съдебно-деловодни разноски във въззивната инстанция.

ОСЪЖДА Е. П. З., ЕГН *****, с адрес: гр.Варна, ж.к.“М.“ *** **ДА ЗАПЛАТИ на адв.А. А.** от АК-Варна, личен номер *** в качеството на пълномощник на Д. Н. Д., ЕГН ***** сумата от **2617,25** /две хиляди шестстотин и седемнадесет и 0,25/ лева – адвокатско възнаграждение за въззивната инстанция определено по реда на чл.38, ал.2 от ЗАдв.

РЕШЕНИЕТО е постановено при участието на трето лице-помагач - **К. А. Н.а**, ЕГН ***** на страната на купувача Е. П. З., ЕГН *****.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд в едномесечен срок, който за страните започва да тече от получаване на съобщението за постановяването му, по аргумент от чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК.

Преписи от решението да се връчат на страните по делото на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____