

# РЕШЕНИЕ

№ 350

гр. София, 28.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева  
Михаил Малчев

при участието на секретаря Мария Ив. Крайнова  
като разгледа докладваното от Михаил Малчев Въззивно гражданско дело № 20211000503671 по описа за 2021 година

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

С решение от 06.07.2021 г. по гр.д. № 3010/2018 г. на СГС, I-13 състав са отхвърлени предявените от Н. Т. И. против Н. С. Г. главни искове за прогласяване на основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за нищожни договори за покупко-продажба - самостоятелен обект (жилище) - сграда с идентификатор 68134.630.135.2.1, построена в имот находящ се в гр. София, ул. „\*\*\*“ № \* с 1/6 идеална част от дворно място - поземлен имот с идентификатор 68134.630.135 и апартамент № 36, находящ се в гр. \*\*\*, ж.к. „\*\*\*“, бл. \*, вх. Б, ет. 4, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.614.145.3.36, обективирани в нотариален акт № 28, т. I, рег. № 806, дело № 28/11.08.2017 г. на нотариус Л. А., рег. № \*\*\* на НК, район на действие СРС и нотариален акт № 29. том I. рег. № 825. дело № 29/16.08.2017 год. на нотариус Л. А., поради противоречие с добрите нрави и евентуални искове с правно основание чл. 33 и чл. 87, ал. 3 ЗЗД за унищожаемост на горните сделки като сключени при крайна нужда и явно неизгодни условия и за развалянето им поради неизпълнение, като неоснователни. С решение от 09.06.2023 г. СГС е допълнил на основание чл. 250, ал. 1 ГПК решението си от 06.07.2021 г., като е отхвърлил предявените от Н. Т. И. против Н. С. Г. искове с правно основание чл. 17, ал. 1 ЗЗД - за прогласяване нищожността на договори за покупко-продажба на недвижими имоти: самостоятелен обект /жилище/ в сграда с идентификатор 68134.630.135.2.1, построена в имот, находящ се в гр. София, ул. \*\*\* № \* с 1 /6 идеална част от дворно място;

поземлен имот с идентификатор 68134.630.135 и апартамент № 36, находящи се в гр. София, ж. к. \*\*\*, блок \*\*\*, вх. Б, ет. 4, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.614.145.3.36, обективизирани в нотариален акт № 28, том I, рег. № 806, дело № 28/11.08.2017 г. на нотариус Л. А., район на действие СРС и нотариален акт № 29. том I, рег. № 825, дело № 29/16.08.2017 г. на нотариус Л. А., район на действие СРС като привидни, прикриващи дарение.

Посочените решения са обжалвани изцяло от ищеца Н. Т. И., действащ чрез процесуалния си представител. Във първоначалната въззивна жалба се излагат подробни съображения, че решението от 06.07.2021 г. е неправилно, незаконосъобразно, необосновано, постановено в несъответствие със събраните доказателства. Твърди се, че първоинстанционният съд е изложил частично фактическата обстановка и не кредитирал и не коментирал част от събраните по делото писмени доказателства. Освен това съдът неправилно приел, че не е предявен иск за нищожност на процесните договори като привидни, прикриващи дарение. Неправилно били интерпретирани показанията на свидетеля М. Б.. Неправилно съдът приемал, че не е налице нищожност поради противоречие с добрите нрави, макар продажната цена да била твърде ниска, 10 пъти под данъчната оценка и 30 пъти под пазарната цена. Поддържа се, че нееквивалентността в престациите води до нарушаване на добрите нрави, като приетото от съда в противен смисъл противоречало на закона и съдебната практика. Моли се да бъде отменено обжалваното решение и да бъдат уважени предявени искове за обявяване недействителност на двата процесни договора поради накърняване добрите нрави, поради симулация, прикриваща дарение, като сключени при явно неизгодни условия и на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД поради неизпълнение на договора за изплащане на съответната престация. Прави се искане въззивният съд да присъди сторените пред двете съдебни инстанции разноски.

Решението от 09.06.2023 г. на СГС, постановено по реда на чл. 250, ал. 1 ГПК, също е обжалвано от Н. Т. И., действащ чрез процесуалния си представител. Във въззивната жалба от 17.07.2023 г. се излагат съображения за неправилност на решението от 09.06.2023 г. на СГС. Моли се да бъде отменено решението, като въззивният съд прогласи за нищожни като привидни процесните договори за покупко-продажба на недвижими имоти.

В установения от закона срок, въззиваемият и ответник в първоинстанционното производство - Н. С. Г., действащ чрез процесуалния си представител, е депозирала отговори на въззивните жалби. В тях се излагат подробни съображения за неоснователност на въззивните жалби. Съответно сочат се доводи в подкрепа на законосъобразността на обжалваното съдебно решение. Моли се решението от 06.07.2021 г. да бъде потвърдено, като на въззиваемия бъдат присъдени сторените във въззивното производство разноски.

Въззивните жалби са подадени в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК от активно

легитимирана страна в процеса против решение, подлежащо на въззивно обжалване, поради което са допустими и следва да бъдат разгледани по същество.

Със свое определение от 21.03.2023 г. въззивният съд е приел, че правилната правна квалификация на един от предявени иски за прогласяване на нищожността на процесните договори за покупко-продажба е не чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД - нищожност поради противоречие с добрите нрави, а чл. 40 ЗЗД - недействителност поради действия на упълномощения във вреда на представлявания. В тази насока е извършено разпределение на доказателствената тежест, като на ищеца в първоинстанционното производство е указано, че по иска с правно основание чл. 40 ЗЗД - за недействителност на процесните два договора поради действия на упълномощения от продавача във вреда на представлявания, следва да докаже, че договорите са сключени от упълномощено лице, че това упълномощено лице е действало във вреда на представлявания продавач, (че същият е увреден или реално може да бъде увреден), както и че упълномощеният и този, с когото е договарял са се споразумели във вреда на представлявания продавач (и двамата са действали недобросъвестно, като са знаели за увредата).

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо.

*СОФИЙСКИЯТ АПЕЛАТИВЕН СЪД, след преценка на изложените от страните твърдения, доводи и възражения и на доказателствата по делото, съобразно разпоредбата на чл. 235 ГПК, приема следното:*

Софийски градски съд е бил сезиран с обективно съединени иски, подадени от Н. Т. И. срещу А. А. М., с правно основание съответно чл. 40 ЗЗД, чл. 17, ал. 1 ЗЗД, чл. 33, ал. 1 ЗЗД и чл. 87, ал. 3 ЗЗД, за прогласяване на недействителност на процесните два договора за покупко-продажба, сключени на 11.08.2017 г. и 16.08.2017 г., поради действия на упълномощения от продавача във вреда на представлявания, за обявяването за симулативни като прикриващи договори за дарения, за унищожаването им като сключени поради крайна нужда и явно неизгодни условия и за развалянето поради виновното неизпълнение на купувача да заплати продажната цена. Тъй като ищецът не е посочил точно кои от предявените иски желае да бъде разгледан като главен, а предвид естеството на исковете е изключена възможността на кумулативното им обективно съединяване, то въззивният съд ще разгледа като главен предявеният иск с правно основание чл. 40 ЗЗД, а като евентуално предявени следващите иски съответно с правно основание чл. 17, ал. 1 ЗЗД, чл. 33, ал. 1 ЗЗД и чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

Въззивният съд е обвързан само от наведените във въззивната жалба доводи за неправилност на първоинстанционното решение – арг. чл. 269, изр. 2 ГПК, поради което следва да се произнесе само в пределите на

релевираните доводи във въззивната жалба, а служебно, само когато неправилно е приложена императивна материалноправна разпоредба.

*От приетите в първоинстанционното и въззивното производство доказателства се установява следната фактическа обстановка:*

Видно е от приетите като доказателства в първоинстанционното производство – решения на ТЕЛК и НЕЛК на лицето Т. Н. И. за периода от 2001 г. до 2017 г. (намиращи се на л. 101 – л. 118), че приживе И. е страдал от флебит и тромбоза (варикозни вени на долните крайници), за което му е била призната трайно намалена работоспособност над 50 %.

От удостоверение, издадено на 14.12.2016 г. ТП на НОИ – София град, се установява, че на Т. Н. И. е била отпусната безсрочна лична пенсия за инвалидност поради общо заболяване, като нейният размер към м. декември 2016 г. е 268.27 лева.

Видно е от приетите като доказателства в първоинстанционното производство медицински документи – лист за преглед на пациент, консултация, протокол от рентгеново изследване и лабораторни изследвания (намиращи се на л. 96 – л. 100), че на 13.07.2017 г. на Т. Н. И. са извършени ЕКГ, рентген на бял дроб и сърце, както и консултация със съдов хирург. Анамнезата на пациента е, че от дълги години е с постфребитен синдром на двете подбедрици и захарен диабет. Обективното състояние на пациента е било следното: двата крака с отоци по типа на лимфедем, мехури и рани със секрет; запазени периферни пулсации; УЗД – проходими дълбоки и повърхностни вени, рефлукс пред клапите на дълбоките вени. След прегледа и изследвания на Т. Н. И. е предписана съответна терапия.

Видно е от удостоверение, издадено от управителя на „7 ИМОТИ“ ЕООД на 13.02.2020 г., че на агенцията е било възложено от Т. Н. И. в средата на 2017 г. да обяви за продажба имота му с идентификатор 68134.630.135.2.1, находящ се в гр. София, Столична община, район Подуяне, на улица „\*\*\*“ № \*, в партерния етаж на двуетажната масивна сграда, със застроена площ около 37 кв. метра, ведно с 1/6 идеална част от дворното място, за цена от 21 000 евро.

С пълномощно от 31.07.2017 г., чието съдържание и подпис е нотариално заверен на същата дата със заверки съответно №756 и №757 от нотариус Л. А., рег. № \*\*\* на НК, район на действие СРС, Т. Н. И. е упълномощил А. Н. А. да го представлява пред съответния нотариус, като продаде от негово име и за негова сметка на Н. С. Г. неговия собствен апартамент № 36, подробно индивидуализиран в пълномощното, за сума не по-голяма от 5 000 лева, като изрази съгласие за продажбата вместо него и да подписва нотариалния акт. С посоченото пълномощно във връзка с продажбата са предоставени права на А. Н. А. да представлява Т. Н. И. пред всички институции, като подписва от негово име всички необходими книжа, да получава всички необходими документи, да заплаща необходимите данъци и такси, и да преупълномощава и трети лица с учредените права или част по

тях по нейна преценка. Посочено е, че пълномощното следва да се тълкува разширително в полза на упълномощеното лице.

С пълномощно от 31.07.2017 г., чието съдържание и подпис е нотариално заверен на същата дата със заверки съответно №758 и №759 от нотариус Л. А., рег. № \*\*\* на НК, район на действие СРС, Т. Н. И. е упълномощил А. Н. А. да го представлява пред съответния нотариус, като продаде от негово име на когото намери за добре и при цена и условия, каквито намери за добре, следния собствен негов имот - жилище с идентификатор 68134.630.135.2.1, находящо се в гр. София, Столична община, район Подуяне, на улица „\*\*\*\*“ № \*, в партерния етаж на двуетажната масивна сграда, със застроена площ около 37 кв. метра, ведно с 1/6 идеална част от дворното място, върху което сградата е построена, с идентификатор 68134.630.135, подробно индивидуализирани в пълномощното, като изрази съгласие за продажбата вместо него и да подписва нотариалния акт. С посоченото пълномощно във връзка с продажбата са предоставени следните права на А. Н. А. да представлява Т. Н. И.: да води преговори за продажбата, да подписва предварителни договори, да получава съответното капаро, да открива на негово име и за негова сметка банкови сметки в която банка намери за добре, да изрази съгласие за превод на цената по негова сметка, която намери за добре, да внася и тегли неограничено суми в левове или друга валута от банковите му сметки, да го представлява пред всички институции, като подписва от негово име всички необходими книжа, да получава всички необходими документи, да заплаща необходимите данъци и такси, и да преупълномощава и трети лица с учредените права или част по тях по нейна преценка. Посочено е, че пълномощното следва да се тълкува разширително в полза на упълномощеното лице.

Видно е от нотариален акт № 28, том I, рег. № 806, дело № 28/11.08.2017 г., съставен от нотариус Л. А., рег. № \*\*\* на НК, район на действие СРС, че на 11.08.2017 г. Т. Н. И., ЕГН \*\*\*\*\*, действащ чрез упълномощен на 31.07.2017 г. свои пълномощник - А. Н. А., е продал на Н. С. Г. собственото си жилище с идентификатор 68134.630.135.2.1, находящо се в гр. София, Столична община, район Подуяне, на улица „\*\*\*\*“ № \*, в партерния етаж на двуетажната масивна сграда, със застроена площ около 37 кв. метра, ведно с 1/6 идеална част от дворното място, върху което сградата е построена, с идентификатор 68134.630.135, цялото с площ 488 кв. метра, съставляващо по нотариален акт парцел IV-108 от квартал 264 (по плана на град София, местност Левски, за цена от 4 000 лв. Тази сума е посочено в нотариалния акт, че продавачът, действащ чрез своя пълномощник, е получил в брой от купувача преди подписването на нотариалния акт.

Видно е от нотариален акт № 29, том I, рег. № 825, дело № 29/16.08.2017 г., съставен от нотариус Л. А., рег. № \*\*\* на НК, район на действие СРС, че на \*\*\*\*\* г. Т. Н. И., ЕГН \*\*\*\*\*, действащ чрез упълномощен на 31.07.2017 г. свои пълномощник - А. Н. А., е продал на Н. С.

Г. собствения си апартамент, а именно апартамент № 36 с идентификатор 68134.614.145.3.36, находящ се в гр. София, Столична община, район Подуяне, ж.к. \*\*\*, бивш ж.к. Левски, блок № \*\*\*, бивш блок № 27, във вход Б, етаж 4, с площ от 85.70 кв. метра, заедно със зимнично помещение без посочена площ по нотариален акт, с декларирана площ в данъчната оценка 4.00 кв. метра, ведно с 2.471 % идеални части от общите части на сградата, построена върху държавна земя и правото на строеж, който апартамент по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-4 от 09.03.2016 г., на Изпълнителния директор на АГКК, съставлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.614.145.3.36, за продажна цена от 5000 лв.

В първоинстанционното производство са изискани и приети заверени преписи от двете нотариални дела - дело № 28/11.08.2017 г. и дело № 29/16.08.2017 г., видно е налични документи в тях е, че още на 31.07.2017 г. са били съставени част от необходимите документи за продажбата на двата имота – например лично подписани от Т. Н. И. с нотариална заверка на подписа му декларации по чл. 264, ал. 1 ДОПК и декларации по чл. 25, ал. 8 ЗННД.

От фиш за спешна медицинска помощ, издаден на \*\*\*\*\* г., се установява, че при посещение на адрес - гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \* е констатирано от медицинското лице, че в 20.30 часа на мястото Т. Н. И. е мъртъв.

От съобщение за смърт №29/17.08.2017 г., издадено от д-р М. Т., се установява, че настъпилата на \*\*\*\*\* г. смърт на Т. Н. И. е поради „сърдечно - съдова недостатъчност“, като мястото на констатираната смърт е гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*. В съответната графа на съобщението за смърт в графа 7 относно мястото на смъртта е отбелязано квадратчето – другаде, защото Т. Н. И. не е починал на постоянния си адрес към този момент – в гр. \*\*\*, к. ж. \*\*\*, бл. \*, вх. Б, ет. 4, ап. 36, а в гр. София, ул. „\*\*\*\*“ № \*. На последния адрес, където се намира къща, собственост на Н. С. Г., последната е живяла с Т. Н. И. повече от двадесет години в едно домакинство на съпругески начала.

От представения препис-извлечение от акт за смърт №0563/17.08.2017 г. се установява, че Т. Н. И. е починал на \*\*\*\*\* г., като в препис извлечението не е посочена часа и минутата на смъртта.

Видно е от удостоверение за наследници, издадено на 21.08.2017 г. от Столична община, р-н Подуяне, че единственият наследник по закон на Т. Н. И. е неговият син Н. Т. И..

От удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7219016276/22.02.2018 г., издадено от Столична община, р-н Подуяне, се установява, че данъчната оценка към този момент на жилището с идентификатор 68134.630.135.2.1, находящо се в гр. София, Столична община, район Подуяне, на улица „\*\*\*\*“ № \*, в партерния етаж на двуетажната масивна сграда, със застроена площ около 37 кв. метра, ведно с 1/6 идеална част от дворното място, е размер общо на 8783.40 лв.

От удостоверение за данъчна оценка изх. № 7219016277/22.02.2018 г. издадено от Столична община, р-н Подуяне, се установява, че данъчната оценка към този момент на апартамент № 36 с идентификатор 68134.614.145.3.36, е размер на 51 807.90 лв.

Видно е от справка за банкови сметки и сейфове, издадена от БНБ – Регистър за банкови сметки и сейфове №БНБ 11968/24.01.2020 г., че за лицето Т. Н. И. и за периода от 31.10.2016 г. до 24.01.2020 г. липсват данни за налични банкови сметки и за банков сейф.

Видно е влязла в сила на 07.11.2019 г. присъда, постановена по НАХД №11900/2019 г. по описа на НО на Софийски районен съд, че А. Н. А. е призната за невиновна по обвинение по чл. 309, ал. 1 НК - за съставяне на неистински частен документ - декларация за кремация на Т. Н. И. от 17.08.2027 г. с неистински текст и подпис на Н. Т. И..

В първоинстанционното производство са разпитани свидетелите Й. Х. Х., който е доведен от ищеца и се явява негов доведен син, както и М. Н. Б., която е доведена от ответницата и е сестра на починалия Т. Н. И., съответно леля на ищеца.

Според свидетелските показания на Й. Х. ищецът и баща му Т. Н. И. са имали добри отношения, макар да се виждали само по няколко пъти в годината. Т. е живеел отделно на семейни начала с Н. в къща в гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, където лично свидетелят заедно с Н., неговата майка и сестра му, са ходили няколко пъти на гости. Макар, че свидетелят се е виждал не повече от веднъж годишно с Т., от последния знае жилищата му са давани под наем. Свидателят твърди, че семейната традиция е предполагала имотите на Т. да бъдат оставени на поколението му - Н., което се е очаквало от него. Според свидетеля отношенията на Н. с Н. и дъщеря й А. приживе на Т. са били добри и приятелски. Около 40 дни след погребението на Т., Н. е разбрал, че имотите са продадени, след което той и семейството му спряло да си говори с Н. и А..

От свидетелските показания на М. Б., се установява, че приживе на Т. отношенията им са били много близките. Сестрата често се е срещала с брат си Т.. Тя знае, че отношенията между ищеца и баща му били променливи, ту добри, ту не толкова добри. Пет или шест години преди смъртта си Т. спрял да работи, краката му били непрекъснато подути и с рани. Поради това не можел да ходи самостоятелно и се наложило да ползва патерици. Приживе Т. на няколко пъти е споделял на сестра си, че желае да остави на жената, с която живее – Н., процесните две жилища. На неговия син Н. не мислел да ги остави, защото имал много дългове и се опасявал, че веднага ще бъдат продадени за изплащането на задълженията му. Няколко месеца преди смъртта му здравословното му състояние се било влошило, дори е бил преминал на памперси. За него изцяло са полагани грижи само от Н. и дъщеря й А.. Т. не бил материално затруднен, защото разходите за лекарствата и превръзките му се поемали от Н. и дъщеря й А.. В деня на смъртта му свидетелката е била до Т. неотлъчно – от сутринта до 17 часа. Разходите за

погребението му са изцяло заплатени от Н.. Преди да почине свидетелката знае за приготвени 4000 или 5000 лева, които пари Н. е дала на Т., който ѝ е казал тя да запази за лечението му.

От свидетелските показания на разпитания пред въззивния съд свидетел З. Д. К., която живее във фактическо съпружеско съжителство с Н. Т. И. от 2008 г., като има родена дъщеря през 2010 г. От нейните свидетелски показания се установява, че тя знае за процесните имоти, но никога не е ходила в тях. Според свидетелката тези имоти са наследствени имоти на Т. от неговия баща и дядо, предават се от поколение на поколение и би следвало да останат в рода. Тя не е чувала за намерение на Т. приживе да ги дарява на Н. или пък за негови намерение въобще да се разпорежда с тях. До смъртта на Т. отношенията им с Н. били добри, същите се влошили, когато Н. разбрал, че са ѝ прехвърлени имотите. Свидетелката е чувала, че Т. е давал имотите под наем, а с парите от наема е помагал на А. – дъщерята на Н.. Според свидетелката, която не е била виждала Т. от много време преди да почине, същият приживе е бил в добро здравословно състояние, не е имал нужда от грижи и затова Н. не се е грижил за него.

Въззивният съд приема за достоверни показанията на свидетелката М. Н. Б., тъй като, преценени с всички други събрани по делото доказателства - арг. чл. 172 ГПК, те не са вътрешно противоречиви, житейски логични са, потвърждават се и от останалите събрани по делото доказателства, като субективните възприятия за обстоятелствата, за които тя свидетелства, са непосредствени. От друга страна свидетелските показания на доведените от ищеца свидетели Й. Х. Х. и З. Д. К. не установяват релевантни за предмета на доказване обстоятелства. Освен това свидетелските показания на двамата са косвени, същите рядко са общували с починалия Т. И.. Никога не виждали лично процесните имоти. А частта от свидетелските показания на З. Д. К., която не е виждала Т. от много време преди да почине, че същият е бил в добро здравословно състояние са категорични опровергани от наличната медицинска документация, което като доказателства в първоинстанционното производство.

От заключението на приетата в първоинстанционното производство съдебно-оценителната експертиза, се установява, че пазарната цена към м. юни 2020 г. на жилище с идентификатор 68134.630.135.2.1, със застроена площ около 37 кв. метра, ведно е 1/6 идеална част от дворното място, е в размер на 61 400 лева, а пазарната цената към м. юни 2020 г. на апартамент с идентификатор 68134.614.145.3.36 в гр. София, ж. к. \*\*\*, блок № \*\*\*, вход Б, етаж 4 е в размер на 150 800 лева. Пазарните цени на двата имота към момента на тяхната продажба през 2017 г. според вещото лице са били между 6 % до 15 % по – ниски.

При обсъждане на съдебно-оценителната експертиза настоящият съдебен състав възприема изцяло направените доказателствени (фактически) изводи, тъй като тя е отговорила обосновано на поставената задача.



Останалите събрани в първоинстанционното производство документи не следва да се обсъждат, тъй като не се установяват релевантни за спора факти.

*При така установената фактическа обстановка, въззивният съд намира от правна страна следното:*

*По иска с правно основание чл. 40 ЗЗД:*

Относно точната правна квалификация на този иск следва да се посочи, че в хипотеза, когато се претендира недействителност/нищожност на двустранен възмезден договор, сключен чрез представител на ищеца, при твърдения на последния за нееквивалентност на насрещните престации по двустранен възмезден договор, правното основание (правната квалификация) на иска е по чл. 40 ЗЗД, а не чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД. Този извод ясно следва от имащите задължителен характер, разяснения, дадени в мотивите към т. 1 и т. 3 от Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. на ОСГТК на ВКС. Това е разбиране е застъпено и в решение № 241/15.01.2021 г. по гр. д. № 3796/2019 г. на ВКС, IV г. о.

Ищецът в първоинстанционното производство по иска с правно основание чл. 40 ЗЗД - за недействителност на процесните два договора поради действия на упълномощения от продавача във вреда на представлявания, следва да докаже, че договорите за покупко-продажба са сключени от упълномощено лице, че това упълномощено лице е действало във вреда на представлявания продавач, (че същият е увреден или реално може да бъде увреден), както и че упълномощеният и този, с когото е договарял са се споразумели във вреда на представлявания продавач (и двамата са действали недобросъвестно, като са знаели за увредата).

В разглеждания случай, безспорно е, че при сключването на процесните два договора за покупко-продажба продавачът Т. Н. И. бил представляван от надлежно упълномощената А. Н. А.. От съдържание са съставените в нейна полза пълномощни на 31.07.2017 г. и от свидетелските показания на М. Б. (сестрата на продава) става ясно, че упълномощения представител и купувача не са действали във вреда на продавача. Обстоятелствата, че пълномощника А. А. е дъщеря на купувача Н. С. Г. и че продажната цена на двамата жилищни обекта е значително под пазарната такава, не могат да доведат по извод за увреждане на представлявания по смисъла на чл. 40 ЗЗД, о още по-малко до противоречието на договорите за продажба на добрите нрави съгласно чл. 26, ал. 1 ЗЗД. На първо място в случая намира приложение принципът, застъпен още в римското частно право, *volenti non fit injuria* – не е увреден онзи, който го е желаел. Още на 31.07.2017 г. Т. Н. И. е указал на пълномощника си А. Н. А., че я упълномощава да го представлява пред съответния нотариус, като продаде от негово име и за негова сметка на Н. С. Г. неговия собствен апартамент № 36, подробно индивидуализиран в пълномощното, за сума не по-голяма от 5 000 лева. Поради тази причина същият е приел, че реализираната на 16.08.2017 г. покупко-продажба точни

при посочените условия от него, го удовлетворява. Няма как впоследствие оспорването на това положение от ищеца с твърдения за увреждане, нееквивалентност на престациите и противоречие на добрите нрави да бъде прието за основателно. По отношение на другия сключен договор на 11.08.2017 г. продажната цена от 4 000 лв. е половината от размера на данъчната оценка на жилищния обект, като в пълномощното на А. Н. А. ѝ е била предоставена пълна свобода да определи цената, на която да продаде и лицето, на което да продаде. В тази насока несъстоятелни са твърденията на ищеца, че тя се е отклонила от уредената ѝ представителна власт. Клаузата от пълномощното, касаеща откриването на банкова сметка на името на продавача, не е задължаваща, а предоставя такива пълномощия само ако се налага. Важно обстоятелство в случая е, че договорите за покупко-продажба са сключени между две лица, които са живели на съпружески начала и според свидетелските показания на М. Б. са се разбирали отлично. Купувачът Н. С. Г. ежедневно е полагала грижи за продавача до смъртта му съгласно показанията на неговата сестра. Това обстоятелство обяснява занижения размер на продажната цена.

Съгласно трайно установената съдебна практика (например определение № 109/14.03.2022 г. по гр.д. № 4986/2021 г. на ВКС, I г. о. и решение № 241/15.01.2021 г. по гр. д. № 3796/2019 г. на ВКС, IV г. о.) нееквивалентността на насреещните престации по един двустранен възмезден договор, наведена от ищеца като основание на иска му за недействителност/нищожност на договора, може да съставлява накърняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД. В тази връзка следва да се има предвид и принципа на свободата на договаряне (чл. 9 от ЗЗД), съгласно който страните по договора са властни да определят вида и размера на насреещните си престации, при които волеизявленията им съвпадат, стига това да не противоречи на повелителни норми на закона и на добрите нрави. В този смисъл, накърняване на добрите нрави е налице единствено при прекриване на разумната граница на свободата на договаряне, при такава съществена нееквивалентност на насреещните престации, при която едната от тях е пренебрежимо малка в сравнение с другата – дотолкова, че с това се нарушават общоприети морални норми, възплащаващи общественото понятие за справедливост. Преценката за това не се ограничава единствено до сравняване на насреещните престации по договора, а обхваща и всички останали обстоятелства, установени по делото във всеки един конкретен случай, които са от значение за изясняване на действителните отношения между страните, включително – техните мотиви да сключат договора именно при значителна неравностойност на насреещните престации по него. Когато се извършва преценка за съответствието на една сделка с добрите нрави, свободата на договаряне на продажната цена по един договор за покупко-продажба обхваща и нейното определяне с оглед личността на страните по същия. Според действащото законодателство сключването на сделки между роднини и близки лица, в това число и възмездни, е допустимо. В

разглеждания случай е безспорно, че страните по атакуваните договори са полагали грижи една за друга във времето преди прехвърлителят по договорите да почине. И поради тази причина продавачът по договорите е приел обективно неизгодна за него насрещна престация. Това не може да обоснове нищожност или недействителност на сключените договори поради увреждане на Т. Н. И.. Така изложените от въззивния съд съображения съответстват и на практиката на ВКС (например решение № 128/17.01.2019 г. по гр.д. № 3170/2017 г. на I г.о.). Поради това изложените съображения следва да се приеме, че не е налице поддържаното от ищеца основание за нищожност на договорите съгласно чл. 40 ЗЗД вр. с чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД.

*По иска с правно основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД вр. с чл. 17 ЗЗД:*

За доказването на твърденията на ищеца, че действителната воля на страните по договорите за покупко-продажба е била не възмездното разпореждане на продавача в полза на купувача, а безвъзмездно такова, липсват доказателства. Напротив, от приетите писмени доказателства, както и от свидетелските показания на М. Б., която е видяла Н. Г. да предава на брат си сумата от около 5000 лева, може да се заключи е волята на страните е била насочена към възмездното отчуждаване, респективно придобиване на жилищните имоти. Установяването както на абсолютната, така и на относителната симулация, не може да почива на догадки и хипотетични разсъждения. В тази насока неверни са твърденията на ищеца и въззивен жалбоподател в настоящото производство, че ответницата Н. Г. е признала по делото, че с договорите са прикрити дарения. Напротив тя признава, че приживе Т. И. е изразявал многократно желание да ѝ „остави“ жилищата, което означава да ѝ ги прехвърли. Няма признание от нейна страна, че имотите са ѝ прехвърлени безвъзмездно. Показателно за това е заявлението ѝ, че реално и двете парични суми – продажната цена, за заплатени на продавача преди сключване на договорите.

За по-голяма яснота следва да бъде посочено и че липсва реален правен интерес за ищеца да установи относителна симулация в случая. Дори хипотетично да допуснем, че са налице сключени договори за дарения, няма данни по делото, че Н. Т. И. е приел наследството на баща си Т. Н. И. по опис в тримесечния срок от смъртта на наследодателя. В разглеждания случай приемането на наследството по опис ще бъде материално правна предпоставка за основателността на евентуален иск по чл. 30 ЗН за възстановяване на запазена част, тъй като даренията ще са в полза на лице, което не е наследник по закон на наследодателя.

Поради изложените доводи и искът с правно основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД вр. с чл. 17 ЗЗД е недоказан и неоснователен, като правилно е отхвърлен от първоинстанционния съд.

*По иска с правно основание чл. 33, ал. 1 ЗЗД:*

За уважаване на иска за унищожаване на договорите на основание чл. 33, ал. 1 ЗЗД ищецът следва да докаже, че продавачът ги е сключил поради

състояние на крайна нужда и при явно неизгодни условия. Двете обстоятелства трябва да са налице кумулативно, за да бъде унищожаем на това основание един възмезден договор. В разглеждания случай дори ищецът не отправя конкретни твърдения за това в какво точно се е изразявала крайната нужда на Т. Н. И., поради която да е сключил двата договора. Крайната нужда е състояние на субекта, което го принуждава да сключи договор, който не би сключил ако не е в това затруднено положение. По категоричен начин е установено по делото, че от много години преди да почине Т. И. е живеял сравнително нормален живот при наличните му заболявания. За него са полагани лични грижи и финансово е бил подпомаган от жената, с която е живял на съпружески начала. Дори разпитаният по искане на ищеца свидетел във въззвиното производство заявява, че Н. не се е грижил за баща си, защото последният не е имал нужда от грижи/помощ. Няма нито твърдения, нито доказателства в месеците преди сключването на договорите, да е настъпила чувствителна промяна, която да е довела до състояние на крайна нужда продавача. Поради изложените съображения става ясно, че Т. И. приживе не е изпадал в състояние на крайната нужда. Това означава, че и предявеният иск по чл. 33, ал. 1 ЗЗД е неоснователен.

*По иска с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД:*

Следващият евентуално съединен иск е за разваляне на процесните договори на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД поради виновното изпълнение на задължението на купувача Н. Г. да плати продажната цена. Видно е от съдържанието на нотариален акт № 28, том I, рег. № 806, дело № 28/11.08.2017 г. и нотариален акт № 29, том I, рег. № 825, дело № 29/16.08.2017 г., че е налице отразено изявление на двете страни, че продажната цена и по двамата договора е заплетена в брой на продавача преди сключването на договорите. Тази част от съдържанието на нотариалните актове има характер на частния свидетелстващ документ: този документ се ползва с формална доказателствена сила относно факта на писменото изявление и неговото авторство. При оспорване верността на отразените в него обстоятелства не се открива производство по установяване на истинността му по смисъла на чл. 193, ал.1 ГПК, тъй като преценката на съда за верността на съдържащите се в него изявления се основава на всички доказателства по делото. С тази част продавачът е заявил неизгодни за него факти, поради което има сила на извънсъдебно признание и важи срещу своя издател. Това положение не се изменя и в случая, когато продавачът е действал, че надлежно упълномощен представител. Действително чрез свидетелски показания в настоящият процес ищецът, който е универсален правопреемник на починалия продавач, може да опровергае съдържанието на изявлението за получаване на продажната цена. Съгласно практиката на ВКС (например решение № 320/15.01.2013 г. по гр. д. № 94/2012 г. на III г. о.), която се споделя и от настоящия съдебен състав, за оборване на факта на плащане са допустими всички доказателствени средства, като доказателствената тежест е за оспорващия това обстоятелство. В настоящото

съдебно производство не са събрани доказателства, които да опровергават изявлението за получаване в брой на продажната цена. Напротив от свидетелските показания на сестрата на починалия Т. И. става ясно, че сума от около 5 000 лева му е била предадена. Поради тази причина – не опровергаване на изявлението за плащане, и предявеният конститутивен иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД е недоказан и основателно е бил отхвърлен от първоинстанционния съд.

От всичко гореизложено следва, че оплакванията за неправилност на първоинстанционното съдебно решение, релевиращи във въззивните жалби, са несъстоятелни. При така приетите за изяснени правнорелевантни обстоятелства и изложените правни съображения и настоящата съдебна инстанция достига до категоричния правен извод, че предявените иски са неоснователни.

Тъй като правният извод, до който настоящата съдебна инстанция достига, съвпада изцяло с крайните правни съждения на първоинстанционния съд, обжалваното решение, включително и допълнителното такова по реда на чл. 250 ГПК, следва да бъдат потвърдени.

*По разноските:*

С оглед изхода на правния спор пред въззивната инстанция на основание чл. 78, ал. 3 ГПК във вр. с чл. 273 ГПК, на въззиваемата страна следва да бъдат присъдени сторените във въззивното производство разноски. За тях е представен списък по реда на чл. 80 ГПК и надлежно доказателство за заплащане на уговорено адвокатско възнаграждение в размер на 8600 лева в полза на адвокатско дружество „М. и Д.“. Въззивният съд намира, че направеното възражение за прекомерност съгласно чл. 78, ал. 5 ГПК от насрещната страна е основателно, поради което предвид фактическата и правна сложност на делото същото следва да бъде намалено наполовина и да бъде присъдена сумата от 4300 лева.

Воден от изложеното, Апелативен съд – София

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение от 06.07.2021 г., допълнено с решение от 09.06.2023 г. на основание чл. 250, ал. 1 ГПК, постановени по гр.д. № 3010/2018 г. по описа на Софийски градски съд,.

**ОСЪЖДА** Н. Т. И., ЕГН:\*\*\*\*\*, да заплати на Н. С. Г., ЕГН:\*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК във вр. с чл. 273 ГПК сумата от 4300 лева, представляваща сторени разноски във въззивното производство за заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния

касационен съд по правилата на чл. 280 ГПК в 1-месечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_