

РЕШЕНИЕ

№ 99

гр. Пазарджик, 26.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК в публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев
ИВАНИНА ИГН. ИВАНОВА

при участието на секретаря Константина Д. Рядкова
като разгледа докладваното от Минка П. Трънджиева Въззивно гражданско дело № 20245200500025 по описа за 2024 година

Производството е въззивно , по чл.258 и следващите от Граждански процесуален кодекс.

С решение на Районен съд Велинград , постановено по гр. д.№ 87 по описа за 2023 година са отхвърлени предявените от В. И. Г.а с ЕГН *****, срещу Г. Г. Ц. с ЕГН ***** искове с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД - за прогласяване на нищожност поради противоречието им с добрите нрави на обективирания в Нотариален акт от 20.07.2020г. с № 31, том II, рег. № 2480, нот. д. № 227/2020г. по описа на нотариус С.Д. и Нотариален акт от 04.08.2020г. с № 43, том II, рег. № 2647, нот. д. № 239/2020г. по описа на нотариус С.Д., договори за покупко-продажба на недвижими имоти.

Осъдена е В. И. Г.а с ЕГН ***** и адрес гр. Велинград, ул. „Братовчеди Пухалеви“ № 35, да заплати на Г. Г. Ц. с ЕГН ***** и адрес гр. Велинград, ул. „Братовчеди Пухалеви“ № 35, сумата от 800 лева – разноски по делото.

В срок така постановеното решение е обжалвано от ищцата В. Г.а.

Съдът отхвърлил исковете ,като приел, че единият от имотите е прехвърлян на цена, равна на данъчната му оценка, а другият на цена -по-ниска от данъчната оценка, но страните са в близки родствени отношения- майка и син и продавачът е запазил безвъзмездно и пожизнено право на ползване върху продаваните имоти .По–ниската продажна цена се обосновавала от тези обстоятелства и липсвало нарушаване на принципите на справедливост и добросъвестност на сключените сделки.

Жалбоподателката излага оплаквания за неправилност и нарушение на материалния закон, както и на съдопроизводствените правила ,както и за необоснованост на обжалваното решение.

Безспорно било установено по делото , че ищцата е майка на ответника Г. Ц..

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 31. том II, рег.№ 2480. н. дело № 227/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1309, акт 91. гом V. дело № 1302/20.07.2020г. В. И. Г. продава на Г. Г. Ц. следния свой недвижим имот, а именно: Двуетажна масивна сграда „кафе-сладкарница“, със застроена площ от 133кв.м., заснета и нанесена в кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № Рд 18-58/25.01.2019г. на ИД на АГКК като сграда с идентификатор 65534.1.70.1. построена в с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, с предназначение: Сграда за обществено хранене, брой етажи- 1. заедно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата по акт за собственост съставляващо парцел 70 от масив 1, имот с пълен № 001070 в землището на с. Света Петка, ЕКАТТЕ 65534, местност „Юндола“, целият с площ от 2181кв.м., десета категория, начин на трайно ползване: др. тер. нестоп., образуван от имот № 001061, заснет и нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД 18-58/25.01.2019г. на ИД на АГКК като поземлен имот с идентификатор 65534.1.70, при съседни съгласно кадастрална карта: улица от три страни и 65534.1.71, като продавачът В. И. Г. си запазва безвъзмездно пожизнено вещно право на ползване върху продаваната сграда. Цената по сделката е в

размер на 4 200лв. и в акта се съдържа изявлението на продавачката, че е получила цената в брой

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 43, том II, рег.№ 2647. н. дело №239/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в ИК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1414. акт 160. том V. дело №673/04.08.2020г. В. И. Г., продава на Г. Г. Ц.. следния недвижим имот, а именно: 1/2ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 10450.501.2900 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-1214/06.06.2018г. на ИД на АГКК. последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на имота съгласно скица № 15- 661534/24.07.2020г., изд. от СГКК Пазарджик: гр.Велинград, ул.“Братовчеди Пухалеви“ № 35, с площ по скица от 520кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м.), предходен идентификатор- няма номер по предходен план, и по акт за собственост съставляващ парцел XII-85, квартал 447. по регулационния план на гр.Велинград, при съседни по представената скица имоти с идентификатори 10450.501.3111, 10450.501.2899, 10450.501.73 и 10450.501.2208. заедно с 1/2ид.ч. от построената в имота сграда с идентификатор 10450.501.2900.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Велинград, общ.Велинград. обл.Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-1214/06.06.2018г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на сградата, съгласно скица № 15-661536/24.07.2020г., изд. от СГКК гр.Пазарджик: гр.Велинград. ул.“Братя Пухалеви” № 35, със застроена площ от 135кв.м., брой етажи: 4. като последните три етажа за изградени до фаза груб строеж, предназначение: жилищна сграда - еднофамилна, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно Удостоверение за описание на сграда № 92/18.02.2013г., изд. от общ. Велинград жилищна сграда, състояща се от изби, три жилищни етажа и таван, със застроена площ от 135кв.м., като продавачът В. И. Г. си запазва безвъзмездно пожизнено вещно право на ползване върху 1/2ид.ч. от продаваната сграда. Посочена е продажна цена в размер на 9 900лв. и отново се съдържа изявлението на продавачката, че е получила цената в брой.

Ищцата твърди, че двата договора за покупко-продажба на недвижими

имоти с които е продала на ответника свои недвижими имоти са нищожни поради противоречие с добрите нрави. Сделка, която нарушава изискванията за еквивалентност на престациите и условията на сключването ѝ сочат на необичайност ,противоречи на добрите нрави. Страните не са уговаряли свободно продажната цена на имотите, с което е нарушен принципа на свободното договаряне.

В нарушение на съдопроизводствените правила съдът отказал събиране на доказателства за установяване на предявените искове и за които на ищцата е възложена доказателствената тежест.

Моли решението да бъде отменено и предявените искове уважени.

Направено е доказателствено искане , при условията на чл.266 ал.3 от ГПК, което съдът е приел за основателно и уважил.

Въззивната инстанция е приела заключение на експерт по задачите , поставени от страните.

В срок е постъпил писмен отговор от ответника Ц..

Той намира жалбата за неоснователна. Установено било по делото , че атакуваните сделки са осъществени между майка и син; имуществото, което е прехвърлено е придобито от ищцата по време на съжителството ѝ с бащата на ответника, при съвместен принос; цената по сделките е определена свободно и същата е платена; ищцата си е запазила право да ползва имотите докато е жива.

Съдът не бил допуснал процесуално нарушение ,отказвайки да допусне исканата експертиза. Прието било в практиката, че „само наличието на нееквивалентност на насрещните престации според представата на съда не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес.

Съдът правилно приел,че установяване на пазарната стойност на продаваните имоти е ненужно, защото наличието на еквивалентност или известна нееквивалентност не е релевантно за изхода на делото, след като към момента на сключване на сделките и двете страни са били удовлетворени от

постигнатия резултат.

В дадения от съда срок е постъпил писмена защита от процесуалния представител на ищцата.

В нея се анализират събраните по делото пред въззивната инстанция доказателства – заключението на експерта в светлината на съответствието на сделката с добрите нрави.

Тъй като съобразяването с добрите нрави предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. Становището в съдебната практика било, че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически почти нулева. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Позовава се на съдебна практика -Решение № 158 от 05.07.2022 г. по гр. д. № 493 / 2021 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение

Единият имот бил продаден на цена тридесет и един пъти под пазарната, а другият на цена десет пъти под пазарната. Родствената връзка между ищцата и ответника - майка и син, не могли да оправдаят явната нееквивалентност на насрещните престации, което пък е основание за уважаване на предявения иск.

Съдът, като прецени валидността и допустимостта на постановеното решение, за да се произнесе по съществото на спора, взе предвид следното:

По отношения на единия от съединените искове, постановеното решение е недопустимо, като постановено по иск, който не е бил подсъден като първа инстанция на РС Велинград.

Предявени са искове с правно основание чл.26 ал.1 изр. 3-то от ЗЗД.

В исковата си молба против Г. Г. Ц. ищцата В. И. Г. твърди, че е майка на ответника като има и друг син - В.Б..

През 2020г. ответникът Г. Ц. настоявал ищцата да му прехвърли притежаваните от нея недвижим имоти, като се аргументирал, че другият син

на ищцата - В.Б., като потенциален наследник по закон, би имал собственически права от имотите на майка си. Ищцата решила да удовлетвори желанието на ответника и му възложила да се снабди с необходимите документи за прехвърляне на правото на собственост, като заявила, че ще прехвърли имотите с дарение.

Документите били подготвени и времето на сделката уговорено от ответника. Със собствения си автомобил ответникът взел майка си от мястото на живеене и на 20.07.2020г. заедно се явили в нотариалната кантора на Нотариус Д.. По пътя към гр.Велинград ответникът казал на майка си, че в нотариалния акт ще се пише, че имотите му се продават, защото „така е по-сигурно“. Ищцата е възразила, като е отбелязала, че разноските по прехвърлянето ще са много, но ответника посочил, че той ще ги плати.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 31, том II, рег.№ 2480, н. дело № 227/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1309, акт 91, том V, дело №1302/20.07.2020г. В. И. Г., продава на Г. Г. Ц., следния свой недвижим имот, а именно: Двуетажна масивна сграда „кафе-сладкарница“, със застроена площ от 133кв.м., заснета и нанесена в кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № Рд 18-58/25.01.2019г. на ИД на АГКК като сграда с идентификатор 65534.1.70.1, построена в с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, с предназначение: Сграда за обществено хранене, брой етажи- 1, заедно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата по акт за собственост съставляващо парцел 70 от масив 1, имот с пълен № 001070 в землището на с. Света Петка, ЕКАТТЕ 65534, местност „Юндола“, целият с площ от 2181кв.м., десета категория, начин на трайно ползване: др. тер. нестоп., образуван от имот №001061, заснет и нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД 18-58/25.01.2019г. на ИД на АГКК като поземлен имот с идентификатор 65534.1.70, при съседни съгласно кадастрална карта: улица от три страни и 65534.1.71, като продавачът В. И. Г. си запазва безвъзмездно пожизнено вещно право на ползване върху продаваната сграда. Посочена е продажна цена в размер на 4 200лв. и се съдържа изявлението на продавачката, че е получила цената в брой, макар и да не е получила посочената цена.

След две седмици ответника отново се обади на майка си за да се явят пред нотариус за прехвърляне на правото на собственост и на друг недвижим имот. Ответникът взел майка си и по пътя към гр.Велинград отново казал, че договора ще е за покупко-продажба на имота. Ищцата отново е възразила, че разносните ще са големи, а ответника казал, че двамата ще си ги разделят.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 43, том II, рег.№ 2647, н. дело №239/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1414, акт 160, том V, дело №673/04.08.2020г. В. И. Г., продава на Г. Г. Ц., следния недвижим имот, а именно: 1/2ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 10450.501.2900 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-1214/06.06.2018г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на имота съгласно скица № 15- 661534/24.07.2020г., изд. от СГКК Пазарджик: гр.Велинград, ул.“Братовчеди Пухалеви“ № 35, с площ по скица от 520кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м.), предходен идентификатор- няма номер по предходен план, и по акт за собственост съставляващ парцел ХП-85, квартал 447, по регулационния план на гр.Велинград, при съседни по представената скица имоти с идентификатори 10450.501.3111, 10450.501.2899, 10450.501.73 и 10450.501.2208, заедно с 1/2ид.ч. от построената в имота сграда с идентификатор 10450.501.2900.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Велинград, общ.Велинград, обл.Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-1214/06.06.2018г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на сградата, съгласно скица № 15-661536/24.07.2020г., изд. от СГКК гр.Пазарджик: гр.Велинград, ул.“Братя Пухалеви“ № 35, със застроена площ от 135кв.м., брой етажи: 4, като последните три етажа за изградени до фаза груб строеж, предназначение: жилищна сграда — еднофамилна, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно Удостоверение за описание на сграда № 92/18.02.2013г., изд. от общ. Велинград жилищна сграда, състояща се от изби, три жилищни етажа и таван, със застроена площ от 135кв.м., като продавачът В. И. Г. си запазва безвъзмездно пожизнено вещно

право на ползване върху 1/2 ид.ч. от продаваната сграда. Посочена е продажна цена в размер на 9 900 лв. и отново се съдържа изявлението на продавачката, че е получила цената в брой, макар и тя да не е получила посочената цена.

При заплащане на таксите и разноските по прехвърлянето ищцата заплатила 1 000 лв., а ответника е заплатил 600 лв.

Сградата в с. Света Петка се намирала на разклона Банско-Велинград, Банско-Белово, на място което е оформено като паркинг за почивка на преминаващите пътници, с няколко заведения за обществено хранене и е пазар. Сградата била триетажна и се състояла от сутерен с няколко складови помещения, гараж и санитарен възел, първи етаж който се използва за кафе-сладкарница и за живеене на ищцата, втори етаж който е построен, но не е напълно завършен, с проектирани пет помещения за отдых. Разгърнатата застроена площ на сградата е около 350 кв.м. На нивото на сладкарницата имало голяма площадка на която в подходящо време се разполагат маси и столове за клиентите.

Пазарната стойност на сградата към датата на продажба- 20.07.2020г. била над 300 000 лв.

Сградата в гр.Велинград, ул.“Братя Пухалеви“ № 35, със застроена площ от 135 кв.м., се състояла от изба и четири етажа, като последните три етажа били на етап груб строеж, а първият етаж завършен и в него живеел ответника. Пазарната стойност на 1/2 ид.ч. от сградата към датата на продажба - 04.08.2020г. била над 135 000 лв.

Договорите били нищожни поради противоречие с добрите нрави. Сделка, която нарушава изискванията за еквивалентност на престациите и условията на сключването ѝ сочат на необичайност противоречи на добрите нрави. Разликата между посочената в нотариалните актове продажна цена и пазарната им стойност била огромна, освен това, ответника при сключването на договорите е убедил ищцата да оформят договорите като покупко-продажба, което е в разрез с нейната действителна воля. Страните не са уговаряли свободно продажната цена на имотите, с което е нарушен принципа на свободното договаряне.

Моли сделките, сключени с посочените нотариални актове да бъдат прогласени за нищожни, поради противоречие с добрите нрави.

Веднага следва да се отбележи ,че доводите каква е била действителната воля на ищцата са без отношение към това производство.

Те биха могли да се обсъждат в производство по атакуване на сделките като симулативни , при условията на относителна симулация при спазване на доказателствените ограничения.

В писмения си отговор Г. Ц. е оспорил исковете.

Твърди че разговорите за продажба на имотите били по искане на ищцата , а не по негово настояване. Съображенията на ищцата били ,че имотите са придобити съвместно с покойния му баща

Причините, които изложила пред него преди продажбата, се състояли в това, че тези имоти са придобити с общи усилия и средства по време на съжителството на ищцата бащата на ответника Г. Ц.. На неговия едноутробен брат тя била дала имотите ,които са принадлежали на неговия баща. Уговорката им била също да ги ползва докато е жива , за да реализира доходи от тях.

Твърди, че е платил цената посочена като продажна цена по сделките, като не оспорва ,че при сключване на втората сделка ищцата заплатила 1000лв. за нотариалните такси, но по нейно настояване.

Счита ,че не се касае за нееквивалентност на сделките ,тъй като и двете страни били наясно ,че предмет на сделките са имотите , придобити съвместно от ищцата и неговия баща , който формално не се легитимира като собственик , поради това ,че не е бил в брак с майка му. Освен това ищцата си запазила правото на ползване. Всички тези обстоятелства били относими към определяне на цената на имотите. Продажната цена била уговорена съвсем свободно.

Отношенията на ответника с неговата майка винаги били отлични и взаимни.

От няколко месеца тя не желала да контактува с него под въздействието на брат му, който предявил и иск срещу него относно част от единия имот.

Съдът , като прецени доказателствата по делото и доводите на страните , прие за установено следното:

Не се спори по делото ,че ищцата В. Г.а е майка на ответника Г. Ц..

Не е спорно още ,че нотариален акт за продажба на недвижим имот № 31, том II, рег.№ 2480, н. дело № 227/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1309, акт 91, том V, дело №1302/20.07.2020г. В. И. Г. е продала на Г. Г. Ц. свой недвижим имот: Двуетажна масивна сграда „кафе-сладкарница“, със застроена площ от 133кв.м., заснета и нанесена в кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № Рд 18- 58/25.01.2019г. на ИД на АГКК като сграда с идентификатор 65534.1.70.1, построена в с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, с предназначение: Сграда за обществено хранене, брой етажи- 1, заедно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата по акт за собственост съставляващо парцел 70 от масив 1, имот с пълен № 001070 в землището на с. Света Петка, ЕКАТТЕ 65534, местност „Юндола“, целият с площ от 2181кв.м., десета категория, начин на трайно ползване: др. тер. нестоп., образуван от имот №001061, заснет и нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Света Петка, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД 18-58/25.01.2019г. на ИД на АГКК като поземлен имот с идентификатор 65534.1.70, при съседни съгласно кадастрална карта: улица от три страни и 65534.1.71, като продавачът В. И. Г. си е **запазила безвъзмездно пожизнено вещно право на ползване** върху продаваната сграда. Продажната цена е в размер на **4 200лв.** и продавачката е заявила , че е получила цената в брой.

С нотариален акт № 43, том II, рег.№ 2647, н. дело №239/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1414, акт 160, том V, дело №673/04.08.2020г. В. И. Г. е продала на Г. Г. Ц.: 1/2ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 10450.501.2900 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, общ. Велинград, обл. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-1214/06.06.2018г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на имота съгласно скица № 15- 661534/24.07.2020г., изд. от СГКК Пазарджик: гр.Велинград, ул.“Братовчеди Пухалеви“ № 35, с площ по скица от 520кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м.), предходен идентификатор- няма номер по предходен план, и по акт за собственост съставляващ парцел ХП-85, квартал 447, по регулационния план на гр.Велинград, при съседни по

представената скица имоти с идентификатори 10450.501.3111, 10450.501.2899, 10450.501.73 и 10450.501.2208, заедно с 1/2ид.ч. от построената в имота сграда с идентификатор 10450.501.2900.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Велинград, общ.Велинград, обл.Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-1214/06.06.2018г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на сградата, съгласно скица № 15-661536/24.07.2020г., изд. от СГКК гр.Пазарджик: гр.Велинград, ул.“Братя Пухалеви“ № 35, със застроена площ от 135кв.м., брой етажи: 4, като последните три етажа за изградени до фаза груб строеж, предназначение: жилищна сграда — еднофамилна, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно Удостоверение за описание на сграда № 92/18.02.2013г., изд. от общ. Велинград жилищна сграда, състояща се от изби, три жилищни етажа и таван, със застроена площ от 135кв.м. Ищцата В. И. Г. си е **запазила безвъзмездно пожизнено вещно право на ползване** върху 1/2ид.ч. от продаваната сграда. Посочена е продажна цена в размер на **9 900лв.** и като продавачката е заявила ,че е получила цената в брой.

Видно е от представените писмени доказателства ,че данъчната оценка на първия имот е 5946,90 лева.

Данъчната оценка на втория имот в гр. Велинград ,на който е посочена степен на завършеност 63 % е **57 285,80 лева**, като върху половината от нея е определена и държавната такса по правилата на чл.69 ал.1 т.4 във връзка с т.2 от ГПК.

По отношение на този имот съдът намира ,че постановеното решение недопустимо, тъй като този иск е бил подсъден на Окръжен съд като първа инстанция.

Родовата подсъдност е положителна процесуална предпоставка, от категорията на абсолютните, за наличието на която съдът е длъжен да следи служебно през цялото времетраене на процеса. При служебно извършената проверка за допустимост на решението в обжалваната му част съдът констатира, че по отношение на имота в гр.Велинград решението е постановено в нарушение на правилата на родовата подсъдност, което е абсолютна положителна процесуална предпоставка за допустимостта на

производството, за която съдът е длъжен да следи служебно и без възражение на страна по делото. Съгласно [чл. 103 ГПК](#) на районния съд са подсъдни всички граждански дела, с изключение на тези, които са подсъдни на окръжния съд като първа инстанция - делата посочени в [чл. 104 ГПК](#). Когато районният съд е сезиран с иск, родово подсъден на окръжен съд, той няма право да разгледа и реши делото, а следва да прекрати производството по него и да изпрати делото по компетентност на окръжния съд, а в случаите, когато пропусне да стори това и постанови решение по съществото на гражданскоправния спор, решението е недопустимо и същото следва да бъде обезсилено от въззивния съд на основание [чл. 270, ал. 3, изр. 2 ГПК](#), като делото следва да се изпрати на компетентния съд.

Съгласно [чл. 104, т. 4 ГПК](#), исковете по граждански и търговски дела с цена на иска над 25 000 лева, с изключение на делата по искове за издръжка, за трудови спорове и по актове за начет, са подсъдни на окръжен съд като първа инстанция. Цената на иска е паричната оценка на предмета на делото - [чл. 68 ГПК](#), и тя се определя съобразно правилата на [чл. 69](#) и [чл. 70 ГПК](#). Предявеният иск по отношение на договора ,с който е продаден този имот е оценяем. Неговата цена се определя по правилото на [чл. 69, ал. 1, т. 4 от ГПК](#), а именно – по искове за съществуване, за унищожаване или за разваляне на договор и за сключване на окончателен договор – от стойността на договора, а когато договорът има за предмет вещни права върху имот – размерите по т. 2 – от данъчната оценка на недвижимия имот. В случая по делото е представено удостоверение за данъчна оценка на този недвижим имот и тя за целия имот е **57 285,80 лева** или за ½ идеална част е 28 642,90 лева.

Следователно – на основание [чл. 104, т. 4 от ГПК](#) така предявения иск е подсъден на Окръжен съд като първа инстанция.

Произнасяйки се по него , РС Велинград е постановил недопустимо решение в тази част , което следва да бъде обезсилено и на основание [чл. 270 ал. 3 пр-2-ро от ГПК](#) делото да се изпрати на компетентния съд – Окръжен съд Пазарджик.

Принципно при условията на [чл. 104 т. 6 от ГПК](#) е било възможно спора изцяло да бъде разгледан от Окръжния съд.

Тъй като се касае за два субективно и обективно съединени иска , първия от които е подсъден на Районния съд и след като не е приложена хипотезата на

чл.104 т.6 от ГПК ,то въззивната инстанция дължи произнасяне по същество по отношение на иска за прогласяване нищожността на сделката между страните относно другия имот , находящ се в с. Света Петка, м. Юндола .

Страните са уговорили продажна цена за този имот 4200 лева , при данъчна оценка 5946,90 лева.

Тъй като първоинстанционният съд е отказал да изследва въпроса за цената на имота ,то въззивната инстанция е приела заключение на експерт, като счита ,че за изясняване фактическата обстановка по спора и отговор на въпроса налице ли е нееквивалентност на престациите ,нарушаваща до добрите нрави и водеща до нищожност на сделката е било необходимо събирането на това доказателство.

Според експерта, който е извършил оглед на имота сградата е строена през 1994г. и въведена в експлоатация през 2000г. с ограждащи стени от тухла, ж.б.конструкция-колони греди и подова плоча и дървена покривана конструкция, покрита с керемиди.

Състои се от първи полуподземен етаж, пода на който е разположен под котлата на средното ниво на прилежащия тротоар две избени помещения и гараж, първи надземен етаж - основно търговско помещение, кухня и склад и необитаемо таванско подпокривно пространство. Обекта е захранен с ток и вода.

Имота е в близост до спа зони, парк и изградена инфраструктура с обслужване от път от републиканската пътна мрежа.

Експерта е определил цената на този имот на 173 960 лева.Както в заключението си ,така и в обясненията си в съдебно заседание експерта обосновава становището си ,че поради запазеното право на ползване на ищцата ,то цената се намалява с 25 % или е 130 470 лева.

Пред въззивната инстанция са представени данъчни оценки на този имот и на правото на строеж към момента. Видно от тези оценки правото на ползване е оценено около 22-23% от цената на имота.

Страните не са оспорили заключението на експерта и съдът го намира за обосновано и компетентно.

От събраните гласни доказателства се установява ,че ответникът има едноутробен брат , с когото имат спорове за недвижим имот.

Св. К. е без родство със страните и има непосредствени впечатления за отношенията между страните , тъй като им е съсед. По отношение на имота в м. Юндола той депозира показания ,че първоначално имало барачка , после каравана, след което била направена сградата.

Разходите по строителството се поемали от ищцата и тя се занимавал с търговия ,използвайки тази сграда. Ищцата и бащата на ответника живели заедно в сградата в м. Юндола над 20 години и там той починал.

Св. Б. е бивша съпруга на едноутробния брат на ответника.

Тази свидетелка също установява, че ищцата и бащата на ответника живеели в м.Юндола в сградата , в която имало заведение ,като първо имало павилионче, после била построена сградата , като средствата били на В.. Тази свидетелка установява ,че между двамата братя е възникнал спор по отношение собственост на част от имота в гр. Велинград. Бащата на ответника и ищцата нямали брак и ответникът допринасял за общото благо основно с труд ,занимавал се с майсторите.

Показанията на свП. не допринасят за изясняване на фактическата обстановка по спора ,но не противоречат на коментираните до тук гласни доказателства.

Депозирани са показания от св. Д. , която е във фактическо съжителство с ответника.

Според тази свидетелка инициативата за извършване на сделката по отношение на имота в м.Юндола била на ищцата. Тя се обадила на сина си ,като била афектирана от поведението на другия си син В.Б. ,който искал да продават заведението. Действията и били мотивирани и от обстоятелството ,че това са имоти ,които са придобили заедно с бащата на ответника. Документите – данъчни оценки били подготвени от нея и тя определила цената, както и желала да си запази правото на ползване. Впоследствие отношенията на ищцата и ответника се влошили и съответно – подобрили с другия и син Б.

Според експерта действителната пазарна цена на имота ,като се отчете и факта ,че ищцата е запазила върху целия имот правото си на собственост пожизнено е 130 470 лева., или около 30 пъти по-висока от посочената в нотариалния акт цена.

Установена е съдебна практика, че наличието на нееквивалентност на насрещните престации според представата на съда или чисто математически не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Допустима е известна обективна нееквивалентност, тъй като свободата на договаряне е основен принцип и предполага преценката за еквивалентност на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес.

Значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави.

Възможността страните да договорят цена, равна или близка до данъчната оценка на имота в практиката на ВКС е приета за допустима от закона, доколкото законодателят изрично допуска продажната цена на един имот да бъде по-ниска от данъчната му оценка по волята на страните, предвиждайки, че държавната такса се заплаща въз основа на данъчната оценка, дори ако договорената цена е по-ниска от нея, с оглед на което е прието, че само по себе си отклонението от пазарната стойност и заплащането на цена на имота по данъчната оценка не налага извод за такава неравностойност на престацията, която да съставлява нарушение на добрите нрави и да води до нищожност на сделката по смисъла на [чл. 26, ал. 1 ЗЗД](#), след като е налице насрещна престация, макар и отклоняваща се от обичайната.

Продажната цена, уговорена между страните и платена, според отразеното в нотариалния акт е 4200 лева при данъчна оценка е 5946,90 лева.

Известна и съдебната практика, в която е приемано, че еквивалентност е налице при продажна цена например 12 пъти по-малка от пазарната цена на имота. Наличието на установеният от практика критерий за нееквивалентност, обосноваваща нищожност, поради нарушение на установените норми, а именно наличието на прекомерна разлика в престациите, следва да се прецени от съда съобразно конкретните установени по делото обстоятелства. Само по себе си наличието на нееквивалентност на насрещните престации не е основание за нищожност. То става такова само

когато, в съответствие с конкретните обстоятелства съдът може да направи извода, че нееквивалентността е явна и значителна и следва да се приеме като нарушение на добрите нрави.

Именно изхождайки от конкретните обстоятелства ,въпреки значителната разлика в пазарната цена и уговорената по сделката, съдът споделя крайния извод на първоинстанционния съд , който е отхвърлил иска.

От доказателствата по делото не се установява сделките да са извършени по настояване на ответника. Нещо повече – от показанията на св.Д. ,които не се опровергават от доказателствата по делото ,преценени при условията на чл.172 от ГПК ,е видно ,че именно ищцата е инициирала подготовката и извършването на сделките. Ищцата е майка на ответника ,като поведението и е било мотивирано и от поведението на сина и от прекратен брак – Б. Тя е имала дългогодишно съжителство с бащата на ответника, който също е имал принос за придобиването на имота.

И на последно място , но от съществено значение за спора ищцата е запазила за себе си правото на ползване на имота изцяло. Безспорно е установено от данните по делото ,че тя го стопанисва ,получава гражданските плодове от него и живее там.

Също от гласните доказателства е видно ,че предявяването на иска е мотивирано от последвали сделката промени в отношенията със синовете и.

Всичко това позволява на съда извода ,че не е налице нееквивалентност на престацията ,която да води до накърняване на добрите нрави, като неписани морални норми.

В този смисъл е и съдебната практика , цитирана в писмената защита на процесуалния представител на ищцата.

Известно е ,че законът не дефинира понятието "накърняване на добрите нрави" по смисъла на чл. 26, ал. 1, изр. 3 ЗЗД. Накърняването на добрите нрави следва да се разглежда с оглед защитата на обществените отношения като цяло, а не само с оглед индивидуалния интерес на конкретен правен субект, при което преценката дали една сделка противоречи на добрите нрави не се ограничава само до нейното формално съдържание, а поради естеството на този порок следва да се съобрази дали крайният резултат на сделката е съвместим с общоприетите житейски норми за справедливост и

добросъвестност.

Именно съобразявайки всичко това , съдът приема , че не е налице противоречие с добрите нрави и като е постановил решение в този смисъл по отношение на сделката за този имот , първоинстанционният съд е постановил едно правилно решение.

Поради изложеното до тук , съдът счита ,че първоинстанционното решение , в частта му , с която е отхвърлен предявения от В. И. Г.а с ЕГН *****, срещу Г. Г. Ц. с ЕГН ***** иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД - за прогласяване на нищожност поради противоречието им с добрите нрави на договора , обективиран в нотариален акт № 43, том II, рег.№ 2647. н. дело №239/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в ИК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1414. акт 160. том V. дело №673/04.08.2020г. следва да бъде обезсилено и след влизане в сила на настоящото решение спорът разгледан от Окръжен съд Пазарджик , като първа инстанция.

В останалата част , с която е отхвърлен иска, предявен от В. И. Г.а с ЕГН *****, срещу Г. Г. Ц. с ЕГН ***** иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД - за прогласяване на нищожност поради противоречието им с добрите нрави на договора , обективиран в нотариален акт имот № 31. том II, рег.№ 2480. н. дело № 227/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1309, акт 91. том V. дело № 1302/20.07.2020г.,решението е правилно и следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора, като се има предвид ,че пред въззивната инстанция не са представени списъци по смисъла н чл.80 от ГПК от страните ,то съдът намира ,че разноси не следва да се присъждат, като по отношение на предявения иск за нищожност на договора за недвижимия имот в гр.Велинград разносите следва да бъдат определени при окончателното решаване на спор

Поради това и не прави корекция на разносите , присъдени в първоинстанционното производство.

Мотивиран от изложеното , Пазарджишки окръжен съд на основание чл.270 ал.3 изр.2-ро ГПК и чл.272 от ГПК

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение на Районен съд Велинград , постановено по гр. д. № 87 по описа за 2023 година, в частта , с която отхвърлен предявения от В. И. Г.а с ЕГН *****, срещу Г. Г. Ц. с ЕГН ***** иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД - за прогласяване на нищожност поради противоречието им с добрите нрави на договора , обективиран в нотариален акт № 43, том II, рег.№ 2647. н. дело №239/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в ИК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1414. акт 160. том V. дело №673/04.08.2020г.,като недопустимо , поради нарушение правилата за родова подсъдност.

След влизане в сила на решението ,делото следва да бъде изпратено за разглеждане от Окръжен съд Пазарджик , като първа инстанция.

ПОТВЪРЖДАВА решение на Районен съд Велинград , постановено по гр. д.№ 87 по описа за 2023 година в останалата част – с която е отхвърлен иска, предявен от В. И. Г.а с ЕГН *****, срещу Г. Г. Ц. с ЕГН ***** иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД - за прогласяване на нищожност поради противоречието им с добрите нрави на договора , обективиран в нотариален акт имот № 31. том II, рег.№ 2480. н. дело № 227/2020г. по описа на Нотариус С.Д. № 541 в НК, вписан в СВ гр.Велинград с вх.рег.№ 1309, акт 91. том V. дело № 1302/20.07.2020г.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд на РБългария в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____