

# РЕШЕНИЕ

№ 169

гр. София, 20.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева  
Михаил Малчев

при участието на секретаря Ваня Ил. Иванова  
като разгледа докладваното от Катерина Рачева Въззивно гражданско дело  
№ 20231000502944 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по гр. дело 2944/2023 г. по описа на Апелативен съд - София, Гражданско отделение, 1 с-в е образувано по въззивна жалба на ищите А. Д. А., З. Р. А. и Ч. Р. А., чрез адв. К. Л. срещу решение № 260977/17.07.2023 г. на СГС, Първо ГО, 18 състав, с което са отхвърлени исквете им:

- с правно основание чл. 26, ал. 2 предложение второ във връзка с чл. 44 от ЗЗД за прогласяване за нищожно на нотариално заверено пълномощно с рег. № 4384 от 12.05.2020 г. на нотариус И. И.-Ж., тъй като подписът на мястото на „Упълномощител” в същото нотариално заверено пълномощно не е положен от Р. С. А., т.е. подписът е неистински и пълномощното не изхожда от него;
- с правно основание чл. 26, ал. 2 изр. първо предложение трето от ЗЗД за прогласяване за нищожно на същото нотариално заверено пълномощно, тъй като подписът положен под „упълномощител” е положен извън нотариалната кантора, което обстоятелство не е надлежно отбелязано, както и че нотариалното удостоверяване не е извършено пред нотариус, а пред помощник- нотариус, без това обстоятелство да е надлежно отбелязано в процесното пълномощно;
- иск с правно основание чл. 42, ал.2 от ЗЗД за прогласяване за недействителен договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, обективиран в нот. акт 115, том 1, рег. № 4733, дело № 103 на нотариус И. И.-Ж., нотариус с район на действие съдебен район на Софийски районен съд, рег. № \*\*\* на Нотариална камара и вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 25397 от 2020г. акт. № 122, том LX, дело № 18880/2020 г., с който пълномощникът Н. Л. К. е сключил договор за прехвърляне на следния недвижимия имот, собственост на Р. А., срещу задължение за гледане и издръжка на С. Д. Х., самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.305.6.5.93 с адрес на имота гр. \*\*\*, Район \*\*\*, ж.к. „\*\*\*\*”, блок \*, вх. \*, етаж \*, апартамент \*, с площ от площ от 54,47 кв.м., с прилежащи части:

избено помещение № 13, с площ от 3,34 кв.м., заедно с 0,407 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.305.6.5.92, 68134.305.6.5.94, под обекта: 68134.305.6.5.88, над обекта: 68134.305.6.5.98 и обективиран в нот. акт № 115, том 1, рег. № 4733, дело № 103 на нотариус И. И.-Ж., и вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 25397 от 2020 г. акт. № 122, том LX, дело № 18880/2020 г., като сключен без представителна власт;

- иск с правно основание чл. 26, ал.2 предложение четвърто от ЗЗД за прогласяване за нищожен на посочения договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка поради липса на основание за сключването му.
- иск с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД за разваляне на описания договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, поради виновно неизпълнение на насрещните договорни задължения от страна на приобретателя, изразяващо се в неполагане на всички необходими грижи от страна на приобретателката Х. към Р. А. и недаване на цялата необходима издръжка.

Въззивната жалба е подадена срещу решението в цялост, но изложените оплаквания са във връзка с твърдяната нищожност на алеаторния договор поради липса на основание и евентуално виновното му неизпълнение от страна на ответницата-приобретател.

Жалбата е подадена в срок и е допустима. Постъпил е отговор от ответницата С. Д. Х. чрез адв. М. Т., в който се поддържа неоснователност на жалбата.

Няма направени доказателствени или други искания към въззивната инстанция и не са събрани нови доказателства пред тази инстанция.

В съдебно заседание страните чрез процесуалните си представители поддържат позициите си и претендират заплащане на разноски.

Софийският апелативен съд, след като съобрази твърденията и възраженията на страните и направи самостоятелна преценка на представените по делото доказателства, приема следното:

Въззивната жалба на А. Д. А., З. Р. А. и Ч. Р. А. е подадена в срок и производството пред въззивния съд е допустимо. Атакуваното решение е валидно и допустимо.

Първоинстанционното производство е образувано по искове на въззивните жалбоподатели за прогласяване за нищожност на нотариално заверено пълномощно от 12.05.2020 г. и на сключения въз основа на него договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, обективиран в нот. акт 115, том 1, рег. № 4733, дело № 103 от 22.05.2020 г. на нотариус И. И.-Ж., с който пълномощникът Н. Л. К. е сключил договор за прехвърляне на недвижим имот, собственост на наследодателя на ищите – Р. А., с ответницата С. Д. Х.. Твърди се, че пълномощното е нищожно поради неавтентичност, както и поради факта, че подписът положен под „упълномощител” е положен извън нотариалната кантора, което обстоятелство не е надлежно отбелязано, както и че нотариалното удостоверяване не е извършено пред нотариус, а пред помощник-нотариус, без това обстоятелство да е надлежно отбелязано в процесното пълномощно. Поради нищожност на пълномощното се твърди, че договорът е сключен без представителна власт. Във въззивната жалба няма оплаквания срещу приетото от СГС, че пълномощното е автентично, че не е нищожно поради описаните обстоятелства и че договорът не е сключен без представителна власт. Поради бланкетното обжалване на решението в тези части съдът посочва, че няма нарушени императивни материалноправни норми по исковете за нищожност на пълномощното и иска за недействителност на договора като сключен без представителна власт и решението следва да бъде потвърдено в тези части.

Предявен е иск с правно основание чл. 26, ал.2 предложение четвърто от ЗЗД за прогласяване за нищожен на договора за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка поради липса на основание за сключването му, както и евентуален иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД за разваляне на същия договор поради виновно

неизпълнение на насрещните договорни задължения от страна на приобретателя, изразяващо се в неполагане на всички необходими грижи от страна на приобретателката Х. към Р. А. и недаване на цялата необходима издръжка.

Пред настоящата инстанция не е спорно, че ишците са деца и преживяла съпруга и са наследници по закон на Р. А., починал на \*\*\*\*\* г., както и че пълномощникът Н. Л. К. е син на С. Д. Х.. Не е спорно също, че пълномощното е подписано на 12.05.2020 г., че договорът е сключен на 22.05.2020 г. и че Р. А. е бил собственик на имота към деня на сключване на договора за издръжка и гледане.

Ишците като наследници по закон на прехвърлителя по договора за издръжка и гледане всеки от тях с квота от по 1/3, имат право при смъртта на своя наследодател да търсят прогласяване за нищожен и разваляне на договора за издръжка и гледане поради неговото твърдяно неизпълнение в пълен размер. Следователно страните са материално правно легитимирани по предявените иски за обявяване на нищожност и за разваляне на договора за прехвърляне на собственост срещу издръжка и гледане.

Спорно пред въззивния съд е дали е основание на договора за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане и ако е дали е основание на договора и той е валиден, дали е неизпълнение от страна на приобретателката, което да обоснове развалянето му по съдебен ред.

Известно е, че договорът за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане е изцяло плод на свободата на договаряне, чиито принцип е закрепен с чл. 9 от ЗЗД. По въпроса за съществуването на основание при близка смърт на прехвърлителя е дали е обилна практика на ВС и на ВКС. В нея е изяснено, че при договор, по силата на който се прехвърля имот срещу поето от приобретателя задължение да гледа и издържа прехвърлителя, основанието, от една страна, е прехвърлянето на собствеността на имота, и, от друга, поетото задължение за гледане и издръжка. Това задължение е срочно, но определеният в договора срок е относително неопределен, т. е. страните сключват договора с оглед на едно събитие, което непременно ще настъпи - това е смъртта на прехвърлителя, но не е известно кога ще настъпи. В това се изразява алеаторността на договора. Той може да има действие по-продължително време, ако прехвърлителят достигне дълбока старост, или по-кратко време, дори съвсем кратко време, ако той почине сравнително скоро след датата на договора. Настъпилата кратко време след сключването на сделката смърт на предишния собственик не означава, че сделката е без основание. Да се приеме обратното, би означавало да се отрече алеаторността като съществена характеристика на договора. Само тогава, когато смъртта настъпи твърде скоро след датата на договора и нейното настъпване е било положително известно на приобретателя, договорът би следвало да се признае за нищожен като такъв без насрещно основание. Това е така, защото известността на близкото настъпване на смъртта и действителното й настъпване в сравнително известния кратък срок означава, че приобретателят не е поел насрещно задължение. Самото болестно състояние на прехвърлителя и знанието на това състояние от приобретателя не означава, че договорът е лишен от основание. Обикновено именно при продължително заболяване или при песимистична след продължително заболяване прогноза да се прибегва до прехвърляне на имот срещу задължение за гледане, защото точно тогава прехвърлителят се нуждае от грижи, а и от издръжка. (Решение № 148 от 12.ІІ.1991 г. по гр. д. № 1448/90 г., І г. о, Решение № 871 от 1.ІІ.1996 г. по гр. д. № 453/1996 г., ІІ г. о.)

По настоящото дело е безспорно, че прехвърлителят е починал по-малко от месец след сключване на договора, като са неоснователни доводите на ответницата, че следва да се отчита периодът от упълномощаването до смъртта, а не от договора до смъртта на прехвърлителя. Дори и да се отчете този по-дълъг период обаче – от 12.05.2020 г. до 15.06.2020 г., смъртта е съвсем скоро, както след договора – 24 дни, така и след упълномощаването – 34 дни. Независимо от тази твърде скорошна смърт не може да се приеме липса на основание на договора, тъй като не е доказано знанието на приобретателката за близката неизбежна смърт на прехвърлителя. Вероятно е тя да е допускала това обстоятелство – в този смисъл са основателни доводите на ишците, че през

пролетта на 2020 г. ежедневно и постоянно всички медии оповестяваха колко са разболелите се от Ковид 19, колко са хоспитализирани, колко са починали и кои са рисковите групи. Допускането, че прехвърлителят по алеаторен договор за продажба на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане може скоро да почине, не е равнозначно на знание за близка, скорошна и неизбежна смърт и не лишава уговорените насрещни престации от еквивалентност, нито води до нищожност поради противоречие с добите нрави (така Решение № 384 от 10.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1190/2009 г., III г. о., ГК).

Установява се безпротиворечиво от писмените доказателства, от заключението на СМЕ, изготвено от д-р М. и от свидетелските показания, че към момента на сключване на договора прехвърлителят е имал множество заболявания: чернодробна цироза /вследствие от дългогодишна злоупотреба с алкохол, за която разказват свидетелите и близките по данни в анамнезата/, чернодробна енцефалопатия, хеморагична диатеза, масивна хематемеза, хеморагичен шок, ерозивен гастрит и дуоденит, хроничен панкреатит, инсулинозависим диабет, диабетна невропатия, дислипидемия, хронична бъбречна недостатъчност, артериална хипертония, мозъчно-съдова болест - състояние след исхемичен мозъчен инсулт, състояние на пертروхантерно счупване на лява бедрена кост. Тези заболявания са описани в предаутопсионната епикриза от Клиника по интензивна терапия към ВМА – МБАЛ София по ИЗ 13734/2020 г. От тази епикриза и от признанията на страните се установява, че на 28.05.2020 г. Р. А. е приет в лечебното заведение, докаран с частна линейка, в тежко общо състояние, неконтактен и неадекватен, като по данни на близките е със затруднено дишане, слабост и неадекватност, пиел по литър алкохол на ден и от три дни не е пил. По данни на близките и според констатацията на невролога д-р Ц. болният се е залежал от месеци, като възбудата и дезориентацията му се дължат най-вероятно на абстиненция. Вещото лице д-р М. при изслушването в с.з. на 13.10.2022 г. посочва, че част от описаните хронични заболявания са свързани с хроничната алкохолна употреба: на панкреаса, на черния дроб и диабета, както и че усиляването на алкохолната консумация влошава хроничните заболявания. Според твърдението в отговора на исковата молба, което не е оспорено от ищите и не се опровергава от други доказателства, праводателят е закаран в Александровска болница с частна линейка, придружен от ответницата.

Установява се още от епикриза от Първа клиника по ортопедия и травматология от УМБАЛСМ „Пирогов“ от 09.04.2020 г. и от заключението на допълнителната СМЕ, че е постъпил на 02.04.2020 г. по повод травма от предишния ден, която е диагностицирана като разместена бедрена фрактура. На 03.04.2020 г. е извършена операция и бедрената кост е стабилизирана с интрамедуларен заключващ пирон. На 09.04.2020 г. е изписан с препоръки да спазва следстационарен режим, да провежда рехабилитационна програма в съответния оздравителен период, да продължи антикоагулантна терапия след изписване за шест седмици. Посочено е, че има право на два безплатни контролни прегледа в срок от един месец от изписването.

От епикриза от МИ – МВР, клиника по гастроентерология от 14.02.2020 г. се установява, че Р. А. е постъпил в това лечебно заведение на 11.02.2020 г. по повод обща слабост, диарен синдром и е пролежал в него три дни, като окончателната диагноза е хроничен панкреатит, псевдокиста и фистула между панкреаса и стомаха. Екзокринна панкреасна недостатъчност. Регионерно лимфаденомалгия. Изписан е с препоръка за диетичен режим, без алкохолна консумация и съобразен със захарния диабет.

Няма съмнение, че прехвърлителят е имал множество хронични заболявания, чиито симптоми са се усилвали при консумацията на алкохол. Според заключението на д-р М. обаче, включително изслушването в с.з., при постъпването в болницата през април изрично е записано, че е в добро общо състояние и след като са го оперирали, е прието, че състоянието му позволява операция. Може да се направи извод, че след операцията през април А. се е залежал, но няма данни състоянието му да е било силно влошено към деня на заверяване на пълномощното или към деня на изповядване на сделката. Разпитаните по делото нотариус и помощник-нотариус не установяват влошено състояние към деня на

заверката. Основателно е твърдението в жалбата, че разпитаната по делото А. Х. разказва, че когато се е обадила на брат си по повод операцията на крака, той е кашлял два дни поред, а на третия ден вече не е можел да говори по телефона. Неоснователно е обаче твърдението, че А. се е намирал в това състояние и към 12.05.2020 г. Недоказано е останало твърдението на ищите, че праводателят им е бил в тежко състояние много преди приема в болница. Отговорите на д-р М. в с.з. от 13.10.2022 г. за развитие в продължение на няколко дни до седмица на антитела, констатирани при приема, не дават основание да се приеме, че към датата на договора е бил болен от Ковид 19. Д-р М. не се е ангажирал с такава констатация, а отговорил, че ако повече дни е бил в тежко състояние както последните два дни, неблагоприятният изход би настъпил по-рано. Разпитът на личния лекар на А., издала амбулаторния лист на 27.05.2020 г., също не дават основание за подобен извод – д-р И. З. не помни какво точно лечение е предписала, тъй като по това време много от нейните пациенти са имали Ковид 19. От събраните доказателства не се установява знанието на ответницата за предстоящата близка смърт: през април след счупването на бедрената кост праводателят е изписан в добро общо състояние, а няма данни, че в деня на заверката на пълномощното или в деня на сключване на договора от негово име той е имал Ковид-19 и Х. е била наясно с този факт.

Ето защо, неоснователен е искът с правно основание чл. 26, ал.2 предложение четвърто от ЗЗД за прогласяване за нищожен на договора за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка поради липса на основание за сключването му и решението в тази част е правилно.

Предвид неоснователност на главния иск следва да се разгледа евентуалния - правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД, по повод на който въззивният съд излага следните мотиви.

Алеаторният договор е такъв, при който кредиторът срещу прехвърляне право на собственост върху недвижим имот получава като насрещна престация грижи и издръжка. За да е налице точно изпълнение на същия от страна на длъжника, той следва да предоставя ежедневно и непрекъснато грижи и издръжка в натура на кредитора в обем да бъдат задоволени нуждите му от място за живеене, храна, отопление, осветление, медицинско обслужване, лекарства и други ежедневни нужди. Специфичната крайна социална цел при алеаторния договор е да се осигури на кредитора един по-добър начин на живот, изразяваща се в ежедневно покриване на потребностите му (ТР № 6 от 15.05.2012 г. по т. д. № 6/2011 г., ОСГК на ВКС). Обемът и съдържанието на поетите задължения с договор за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка следва да се определят от постигнатото между страните съгласие (Решение № 15 от 11.02.2010 г. по гр. д. № 46/2009 г., III г. о. на ВКС). При тълкуването на волята на страните съгласно изискванията на чл. 20 ЗЗД се изхожда от правилото, че ако не са уговорени ограничения в обема на дължимата издръжка и грижи, се дължат цялата необходима издръжка и всички необходими грижи (Решение № 343 от 26.05.2004 г. по гр. д. № 609/2003 г., II г. о. на ВКС, Решение № 26/ 06.02.2009 г. по гр. д. № 5524/2007 г., II г. о. на ВКС, Решение № 70 от 05.07.2011 г. по гр. д. № 612/2010 г. на III г. о. ВКС, Решение № 82/05.04.2011 г. по гр. д. № 1313/2009 г. IV г. о. на ВКС).

В случая постигнатото съгласие за грижи е обща по характер уговорка: срещу прехвърленото право на собственост върху недвижимия имот ответницата се е задължила да поеме гледането и издръжката на Р. А., като му осигури спокоен и нормален живот, какъвто е водил досега. Ето защо се дължи цялата необходима издръжка и всички необходими грижи. Грижите включват грижи за здравето, хигиената и домакинството на прехвърлителя според неговата нужда и възможностите му да се справя сам (Решение № 20/22.07.2015 по гр. д. №1853/2014 IV г. о. на ВКС). Изпълнението на задължението за гледане и издръжка, когато то не е детайлно уговорено, както е в случая, се определя от действителните нужди на кредитора. Към момента на сключване на договора прехвърлителят е бил на 65 години, с множество хронични заболявания, описани по-горе, с нужда от диета, съобразена със захарния диабет и неконсумация на алкохол, след прекарана операция на бедрена кост и с нужда от рехабилитация. Изводи за тези нужди съдът прави от анамнезата, диагнозите и препоръките в епикриза от МИ – МВР, клиника по гастроентерология от февруари 2020 г. и

от УМБАЛСМ „Пирогов“ от април 2020 г. Фактът, че е диабетик, се потвърждава и от показанията на свидетелите Х., П. и Н..

При съпоставката между договорено и изпълнено съдът следва да съобрази нуждите и възможностите на кредитора, неговото физическо, здравословно състояние, възраст и необходимост за обгрижване. Неизпълнението – независимо дали е неточно или непълно в количествено или качествено отношение, освен ако е незначително, е основание за разваляне на договора за прехвърляне на право на собственост срещу издръжка и гледане.

В рамките на предявения в настоящото прозиводство иск за разваляне на договор, в тежест на ответника е да докаже, че е предоставял на прехвърлителя в натура ежедневно и непрекъснато грижи и издръжка в обем, който е бил достатъчен за задоволяване на нуждите му, включително и с оглед на здравословното му състояние и напредналата му възраст. За нуждата от доказване на тези факти първоинстанционният съд е указал на ответницата с определения от 14.04.2021 г. Въззивният съд приема, че ответницата по делото не доказва цялостно изпълнение на поетото по договора за издръжка и гледане задължение.

Твърденията в отговора на исковата молба са, че Р. А. не е бил алкохолно зависим, че договорът е сключен като свидетелство за благодарността му за полагащите грижи и за даваната издръжка до момента на сключването му, като по този повод е търсила юридическа консултация, а след сключване на договора ответницата помолила сина си да ѝ помага с доставяне на храна и лекарства, за да не се налага да излиза извън дома и да изостави Р. и неотлъчно е била до него и го е обгрижвала. В случай че бъдат доказани, възраженията в отговора на исковата молба могат да се тълкуват като воля на страните да сключат договора и за положените до момента грижи. Независимо че такава воля не се установява по делото, тъй като периодът от сключване на договора, а дори и от подписване на пълномощното, е твърде кратък – 23 дни, съответно 33 дни, съдът ще изследва и периода преди 12.05.2020 г.

Установява се от събраните по делото доказателства, че страните по алеаторния договор са живеели като семейство десет години преди смъртта на прехвърлителя. Фактическото съпружеско съжителство се определя като неформална трайна интимна, духовна и материална връзка между мъж и жена. (така решение № 65 от 18.05.2015 г. на ВКС, Второ ГО по гр.дело № 7088 / 2014 г.). Съгласно тълкувателно решение № 96 от 28.06.1966 г. по гр. д. № 65/1966 г., ОСГК на ВС договорите за прехвърляне на вещни права срещу задължение за издръжка и гледане имат социална цел и предназначение - да обезпечат на кредитора по това задължение по-добри социално-битови условия за преживяване. Задълженията по тях и по отношение на двете страни са наситени с нравствено-етични и социално-битови изисквания.

По делото са разпитани свидетелите А. С. Х., сестра на починалия Р. А., И. Д. П., негов съсед и Н. П. Н., приятелка на ответницата. Впечатленията на всички разпитани по делото свидетели дори и за периода преди сключване на договора не са плод на ежедневни наблюдения и категорично не установяват полагане на грижи и даване на издръжка от страна на ответницата към праводателя по време на съвместното съжителство. А. Х. разказва, че се е запознала със С. Х. след последното му разболяване, редовно е контактувала с брат си по телефона, той е ходел на гости в дома им по празниците, а свидетелката е ходела в дома му в „\*\*\*“ в нейно отсъствие. Свидетелката многократно е давала пари на заем на брат си за погасяване на сметки към „Топлофикация“, майка им също му била давала пари и си водела тефтер за тези суми. Един път, когато имал нужда, свидетелката занесла в дома на брат си килим, който му е подарила с цел да бъде продаден и с парите от продажбата да погасят задълженията си. При това свое посещение е видяла и ответницата. Разказва, че брат ѝ не бил виждал майка им две години преди смъртта ѝ, тъй като С. го била убедила, че майка му ѝ е направила магия. Брат ѝ бил прибрал С. от съжаление, защото децата ѝ не я искали. Брат ѝ имал диабет отдавна, пиел по много, а ответницата му позволявала да пие по литър алкохол на ден. Показанията в частта относно направата на магия и причините, поради които С. е живяла с Р., не могат да се кредитират, тъй като са предположения, а не лични възприятия, но в останалата част не се опровергават от други доказателства, плод са на лични възприятия и независимо от негативното

отношение на свидетелката към ответницата, което тя не крие, следва да се да се кредитират.

Св. И. П. разказва, че от осемнайсет години живее в „\*\*\*\*“ и че с Р. А. са работели в една сграда, единият бил служител на НСБОП, другият – на НСС. Знае, че С. му е жена, виждал ги е извън дома им заедно, като Р. не го бил виждал да държи торба в ръка. Казвал му е, че С. правела хубави манджи. За последно видял Р., когато последният му бил на свиждане в санаториума в Банкя през 2013 г. Два месеца преди смъртта си, Р. не излизал. Опитал се да говори с него по телефона, а Р. му казал, че е на легло и не може да ходи. Свидетелят знае, че е страдал от диабетна невропатия, а самият свидетел бил диабетик и знаел колко е тежко. Двамата често пиели кафе пред блока, не знае дали Р. пие ракия. Един път Р. е бил на гости на свидетеля, като тогава му е споделил, че има две големи деца, че е разведен и че сега С. му въртяла къщата. Не знае кой е идвал в дома на Р. и кой се е грижил за него, но предполага, че щом е съжителствал със С., тя се е грижила за него. Свидетелят никога не е ходил в апартамента на Р.. Р. винаги бил гладко избръснат и добре облечен.

Св. Н. познава С. от 35 години, според нея двамата с Р. са двойка от 30 години, първо живеели в „\*\*\*\*“, а после петнайсет години в „Зоната“, били колеги в МВР. За последно видяла Р. в началото на 2020-та година случайно в квартала. В жилището в „Зоната“ не била ходила. Виждала е С. да пазарува, а Р. не го е срещала в магазина. Не знае дали Р. е имал друго семейство. На два-три месеца се виждала със С., а по-често се чували по телефона. Убедена е, че С. е била перфектна домакиня и треперела над външния му вид и това е признак на любов. Р. бил диабетик, за други заболявания не знае. Чувала е, че синът на С. бил непрекъснато в помощ. В периода преди смъртта на Р. свидетелката имала гости от Испания за един месец и е разбрала за нея по-късно, след погребението.

Никой от свидетелите няма непосредствени впечатления от грижата, която С. е предоставяла на Р.. Само сестра му е ходила в дома му, но в повечето случаи в отсъствие на съжителката му. Свидетелите П. и Н. нямат непосредствени впечатления от тази грижа, а изказват предположения, че щом са живели заедно, е имало такава грижа. Може да се приеме, че Р. е ходел добре облечен и че С. е пазарувала. От тези два факта не може да се приеме за доказано, че тя се е грижила и е давала издръжка нито преди, нито след сключване на договора.

Неоснователни са твърденията на ответницата, че му е осигурявала възможността да води достоен, нормален и спокоен живот, поради което няма неизпълнение от нейна страна на договора.

На първо място, не се установяват твърденията в отговора на исковата молба, че ответницата е дала най-добрите грижи на „приятеля“ си Р. А.. От факта, че синът ѝ е упълномощен да прехвърли имота, не може да се направи извод, че е помагал на Р. през годините. Препоръката в епикриза от 14.02.2020 г. е да се спазва диетичен режим, без алкохолна консумация, съобразен със захарния диабет, а препоръката от епикриза от 09.04.2020 г. е да спазва диета и да провежда рехабилитационна програма. По делото няма никакви данни за провеждана рехабилитационна програма, напротив констатацията на д-р В. (вътрешни билести) от предаутопсионната епикриза е, че пациентът се е залежал след операцията през април. Според снетата анамнеза по данни от ответницата, придружавала А. при приема му в болница на 28.05.2020 г., той е пиел по литър алкохол на ден, като от три дни не е пил. Данните за алкохолна зависимост се потвърждават от хематолога д-р Н. и от невролога д-р Ц.. Ответницата не само не доказва да се е погрижила г-н А. да се съобрази с препоръките на лекарите за диета и неконсумация на алкохол, а се установява, че както преди, така и след сключване на договора за издръжка и гледане той е пиел по литър алкохол на ден. Съдът приема за доказано наличието на алкохолна зависимост от обсъдените по-горе епикризи и свидетелски показания на сестрата на починалия независимо от тяхната предубеденост по отношение на ответницата. От една страна, последните не се опровергават от другите доказателства, а се подкрепят от медицинските документи, а от друга страна свидетелката сама не крие негативно отношение към С. Х. и няма основание да не се кредитират показанията в тази им част.

Основателно е твърдението на ищите, че е заведен в болница чак при дезориентираност, неадекватност, което се доказва от предаутопсионната епикриза, а според показанията на св. Х. е кашлял три дни преди приема в болница. Не е доказано категорично, че ако беше заведен по-рано, изходът щеше да е друг, но тежестта за навременност и адекватност на положената грижа е за ответницата. От представените от нея документи със становище от 10.06.2021 г. се установява, че на 28.05.2020 г. в 10 ч. е заявена линейка, (заявка на л. 112 по делото), което е 23 часа след насочването от личния лекар. Видно от амбулаторния лист от 27.05.2020 г., на тази дата в 11 часа пациентът е насочен за хоспитализация поради задух, епизодични припадъци. Дори и да се приеме за основателен доводът в отговора на въззивната жалба, че линейките на „Бърза помощ“ са били „абсолютно претрупани“ с искания за докарване на болни, а организирането на частна линейка е израз на „върховна грижа“, не следва да извод за изпълнение на договора за издръжка и гледане. Вярно е също така, както се твърди в отговора на исковата молба, че след 13 март 2020 г. в продължение на три месеца в България и в света беше обявена епидемия от Ковид 19. От този факт обаче също не може да се направи значим за изпълнението на процесния договор извод. От показанията на свидетелите не се установява твърдението, че Х. е била неотлъчно до праводателя през дните от 22.05.2020 г. до 28.05.2020 г. и синът ѝ е осигурявал нужните им храни и лекарства. Никой свидетел не споменава подобно нещо. За времето след сключването на договора единственото доказателство в подкрепа на твърдението на ответницата, че се е грижила, е закарването в болницата с частна линейка, което не се оспорва от насрещната страна. Този факт категорично не е достатъчен за доказване предоставяне на издръжка и грижа в пълен обем. За престоя на А. в болничното заведение не се установява какво е било поведението на ответницата, за този период се установява само, че сестра му се е осведомила за състоянието му от свой познат. Вероятно след като е закаран в „Александровска“ болница, А. не се е нуждаел от грижите на ответницата, но от тази вероятност също не може да се обоснове извод за изпълнение на договора.

На второ място, не се установява да е давана каквато и да е издръжка и да са поемани разходи от ответницата за нуждите на праводателя. Нуждата приобетателят да предоставя издръжка е независимо от възможността на прехвърлителя да се издържа от собственото си имущество и доходи (така Решение № 20/22.07.2015 по гр. д. №1853/2014 IV г. о. на ВКС). По делото не са ангажирани никакви доказателства за давани от ответницата издръжка нито за периода преди сключване на договора, нито след това. Представените споразумение с „Топлофикация“ ЕАД от 24.10.2019 г., подписано от Р. А., и фискални бонове от края на 2019 г. и началото на 2020 г. не доказват, че средствата са осигурени от ответницата. Твърдението ѝ, че е осигурявала издръжка, се опровергава от показанията на св. Х., че е давала пари на брат си, че е занесла килим в жилището на брат си, за да го продаде и с парите от продажбата да си погаси задълженията, както и че е вземал пари назаем от майка им, която си водела тефтер за дадените суми. Нелогично житейски е твърдението на ответницата, че не е плащала сметките към „Топлофикация“, тъй като Р. не ѝ давал. Нелогично е не защото не е трябвало да се съобрази с желанието на партньора си, а защото загрижеността ѝ за неговото и за благото на двамата би следвало да я доведе до заплащане на сметките. Съгласно договор за предоставяне на потребителски кредит от 08.06.2018 г., сключен между Р. А. и „ОББ“ АД (л. 133 – л. 141) за кредит от 9450 лева кредитополучателят е следвало да плаща анюитетна вноска всеки месец от 192,93 лева в продължение на 60 месеца – до 07.06.2023 г. Не се установява ответницата да е участвала в плащането на анюитетните вноски. Установява се, че след смъртта на праводателя синът му е заплатил на 24.07.2020 г., на 11.08.2020 г., на 11.09.2020 г. и на 27.10.2020 г. различни суми между 49 и 330 лева, а на 20.10.2020 г. е платил 6500 лева „вноска за пълно погасяване на починал“. От платежни нареждания за кредитен превод от 11.12.2020 г. на л. 191 и 192 се установява също, че Ч. Р. А. е заплатил задължения към „Топлофикация София“ ЕАД по гр.д. 26434/2013 г. и гр.д. 61393/2018 г. От представените от двете страни по делото касови бележки на „Топлофикация София“ ЕАД се установява, че са за един и същ абонатен номер – 205613, но не се установява кой ги е заплатил. От цитираните платежни нареждания от



11.12.2020 г. обаче става ясно, че към 11.12.2020 г. все още е имало неплатени задължения за топлинна енергия по стари дела, следователно недоказани са твърденията на С. Х. в отговора на исковата молба, че е заплатила всички задължения към „Топлофикация София“ ЕАД. Недоказано е и твърдението, че тя е плащала всички данъци за имота. Вярно е, че на 14.05.2020 г. С. Х. е платила данъчните задължения за имота за периода 2015-2019 г. след акт за установяване на задължения по чл. 103, ал. 3 ДОПК от 13.05.2020 г. От една страна, няма никакви доказателства, че средствата за плащането на данъците са на ответницата, а от друга страна, без погасяването на тези задължения, нямаше да бъде изповядана сделката за прехвърляне на имота, следователно тя има личен интерес от плащането им. Ето защо, неоснователно е възражението, че ответницата е плащала данъците и таксите за имота, а ищците не са се интересували от имота и от баща си. Отношенията между децата и починалия не са предмет на изследване в настоящото дело, но се установява, че операцията през април 2020 г. на бедрената кост е платена от сина му, а разходите за погребението са поети от дъщеря му. Неоснователни са доводите в отговора на въззивна жалба, че плащанията по кредити, водените дела срещу „Топлофикация София“ ЕАД и други подобни плащания само доказват сложността, трайността и дълговечността на взаимоотношенията между двамата. Плащанията по кредити и на вноски за комунални услуги от децата на праводателя на ответницата след смъртта му, както и плащането на операцията през април 2020 г. се тълкуват от настоящата инстанция като недоказване от страна на ответницата на задълженията ѝ за осигуряване на издръжка и гледане. Те нямат отношение към сложността и трайността на връзката между двамата, а израз на благодарността можеше да бъде намерен в безвъзмездна сделка. След като е избран начин за благодарност сключване на двустранен договор с взаимни задължения, изпълнението на тези задължения следва да се докаже.

Не се доказва и твърдението за изразено желание много преди сделката да прехвърли имот на С. и за търсената от него юридическа помощ в тази връзка. Този факт няма отношение към изпълнението на договора, но би могъл при евентуално доказване, каквото няма, да сочи симулативност на алеаторния договор.

Дори и да се приеме за доказано, че след като са живели заедно, ответницата го е гледала, макар показанията на свидетелите да не са достатъчни за такова приемане, а писмени доказателства няма, не може да се приеме наличие на изпълнение по договора. По алеаторните договори задължението за издръжка и гледане е неделимо поради своята природа и поради намерението на договорящите. Изпълнението по този договор трябва да е пълно и цялостно както спрямо субектите, които се ползват от него, така и спрямо продължителността на изпълнението. Грижите, положени за минало време, не обосновават наличие на изпълнение, защото договорът за издръжка и гледане поражда задължения занапред. По отношение на въпроса какво правно значение има клаузата, според която имотът се прехвърля за грижи и издръжка за минало време, ВКС посочва в Решение № 420 от 11.01.2012 г. на ВКС по гр. д. № 99/2011 г., III г. о., ГК, че съдебната практика е непротиворечива, че по алеаторните договори задължението за издръжка и гледане е неделимо поради своята природа и поради намерението на договорящите /чл. 128, ал. 1 ЗЗД и ТР № 30/81 г. на ОСГК/. Изпълнението по този договор трябва да е пълно и цялостно както спрямо субектите, които се ползват от него, така и спрямо продължителността на изпълнението. Грижите, положени за минало време, не обосновават наличие на изпълнение, защото договорът за издръжка и гледане поражда задължения занапред. Законът - чл. 79, ал. 1 ЗЗД, изисква точното изпълнение на договора. То предполага изпълнение на дължимата престация по вид, обем и качество. Редом с това изпълнението трябва да е съобразено с правилата на добросъвестността и на морала чл. 63, ал. 1 ЗЗД. Последното изискване на закона е от особено съществено значение за алеаторните договори с начално прехвърляне на вещни права и право на собственост срещу задължения за издръжка и гледане ( ТР № 30 ОТ 17.06.1981 г. по гр.д.. № 2/1981г., ОСГК на ВС)

С оглед на всичко изложено, поради недоказване на предоставянето на грижи и издръжка в пълен обем, искът за разваляне следва да бъде уважен.

Поради несъвпадане на изводите на двете инстанции обжалваното решение следва да

бъде отменено в частта относно предявения конститутивен иск с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, като бъде постановено друго, с което той бъде уважен.

С оглед изхода на спора, за първата инстанция разноските за СМЕ и СГЕ следва да останат в тежест на ишците, тъй като са във връзка с отхвърлените искове, а решението следва да се отмени само за присъдените разноси на ответницата за адвокатски хонорар. Ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ишците разноси за държавна такса в размер на 1052,48 лева за производството пред първата инстанция и в размер на 526,24 лева държавна такса за въззивната инстанция.

На адв. К. Л. следва да се определи адвокатски хонорар по чл. 38, ал. 2 ЗАдв в минималния размер за двете инстанции съгласно Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в редакция й към деня на образуване на делото – 05.08.2020 г.: 2000 (две хиляди) лева за първата инстанция и 2000 (две хиляди) лева за въззивната инстанция.

Предвид горното, съдът

## РЕШИ:

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 64260977/17.07.2023 г. на СГС, Първо ГО, 18 състав в частта, в която е отхвърлен искът с правно основание чл. 26, ал. 2 предложение второ във връзка с чл. 44 от ЗЗД за прогласяване за нищожно на нотариално заверено пълномощно с рег. № 4384 от 12.05.2020 г. на нотариус И. И.-Ж., тъй като подписът на мястото на „упълномощител” в същото нотариално заверено пълномощно не е положен от Р. С. А., т.е. подписът е неистински и пълномощното не изхожда от него; е отхвърлен искът с правно основание чл. 26, ал. 2 изр. първо предложение трето от ЗЗД за прогласяване за нищожно на същото нотариално заверено пълномощно, тъй като подписът положен под „упълномощител” е положен извън нотариалната кантора, което обстоятелство не е надлежно отбелязано, както и че нотариалното удостоверяване не е извършено пред нотариус, а пред помощник- нотариус, без това обстоятелство да е надлежно отбелязано в процесното пълномощно; е отхвърлен иск с правно основание чл. 42, ал.2 от ЗЗД за прогласяване за недействителен договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, обективиран в нот. акт 115, том 1, рег. № 4733, дело № 103 на нотариус И. И.-Ж., рег. № \*\*\* на НК и вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 25397 от 2020 г. акт. № 122, том LX, дело № 18880/2020 г., с който пълномощникът Н. Л. К. е сключил договор за прехвърляне на недвижимия имот, собственост на Р. А., срещу задължение за гледане и издръжка на С. Д. Х., като сключен без представителна власт; е отхвърлен иск с правно основание чл. 26, ал.2 предложение четвърто от ЗЗД за прогласяване за нищожен на същия договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка поради липса на основание за сключването му.

**ОТМЕНЯ** решение № 64260977/17.07.2023 г. на СГС, Първо ГО, 18 състав **в частта, в която** е отхвърлен искът на А. Д. А., З. Р. А. и Ч. Р. А. с правно основание **чл.87, ал.3 ЗЗД** срещу С. Д. Х. за разваляне на договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, обективиран в нот. акт 115, том 1, рег. № 4733, дело № 103 на нотариус И. И.-Ж., нотариус с район на действие съдебен район на Софийски районен съд, рег. № \*\*\* на Нотариална камара и вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 25397 от 2020г. акт. № 122, том LX, дело № 18880/2020 г., с който пълномощникът Н. Л. К. е сключил договор за прехвърляне на следния недвижимия имот, собственост на Р. А., срещу задължение за гледане и издръжка на С. Д. Х., самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.305.6.5.93 с адрес на имота гр. \*\*\*, Район \*\*\*, ж.к. „\*\*\*\*”, блок \*, вх. \*, етаж \*, апартамент \*, с площ от площ от 54,47 кв.м., с прилежащи части: избено помещение № 13, с площ от 3,34 кв.м., заедно с 0,407 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.305.6.5.92, 68134.305.6.5.94, под обекта: 68134.305.6.5.88,

над обекта: 68134.305.6.5.98 и обективиран в нот. акт № 115, том 1, рег. № 4733, дело № 103 на нотариус И. И.-Ж., и вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 25397 от 2020 г. акт. № 122, том LX, дело № 18880/2020 г., поради виновно неизпълнение на насрещните договорни задължения от страна на приобретателя, изразяващо се в неполагане на всички необходими грижи от страна на приобретателката Х. към Р. А. и недаване на цялата необходима издръжка **и в частта, в която ииците** са осъдени да заплатят на ответницата разноски в размер на 2500 (две хиляди и петстотин) лева за адвокатски хонорар и *вместо него постановява:*

**РАЗВАЛЯ** на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД по иск, предявен от А. Д. А. ЕГН \*\*\*\*\*, З. Р. А., ЕГН \*\*\*\*\*, и Ч. Р. А. ЕГН \*\*\*\*\*, и тримата с адрес гр. \*\*\*, ж.к. \*\*\*, бл. \*, вх. \*, ет. \*, ап. \* срещу С. Д. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. \*\*\*, ж.к. \*\*\*, бл. \*, вх. \*\*, ап. \* договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка, обективиран в нот. акт 115, том 1, рег. № 4733, дело № 103 на нотариус И. И.-Ж., нотариус с район на действие съдебен район на Софийски районен съд, рег. № \*\*\* на Нотариална камара и вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 25397 от 2020 г. акт. № 122, том LX, дело № 18880/2020 г., е който пълномощникът Н. Л. К. е сключил договор за прехвърляне на следния недвижимия имот, собственост на Р. А., срещу задължение за гледане и издръжка на С. Д. Х., самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.305.6.5.93 с адрес на имота гр. \*\*\*, Район \*\*\*, ж.к. \*\*\*\*, блок \*, вх. \*, етаж \*, апартамент \*, с площ от 54,47 кв.м., с прилежащи части: избено помещение № 13, с площ от 3,34 кв.м., заедно с 0,407 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.305.6.5.92, 68134.305.6.5.94, под обекта: 68134.305.6.5.88, над обекта: 68134.305.6.5.98 и обективиран в нот. акт № 115, том 1, рег. № 4733, дело № 103 на нотариус И. И.-Ж., и вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 25397 от 2020 г. акт. № 122, том LX, дело № 18880/2020 г., поради виновно неизпълнение на насрещните договорни задължения от страна на приобретателя, изразяващо се в неполагане на всички необходими грижи от страна на приобретателката Х. към Р. А. и недаване на цялата необходима издръжка.

ОСЪЖДА С. Д. Х. да заплати на А. Д. А., З. Р. А. и Ч. Р. А. разноски за държавна такса в размер на 1052,48 лева за производството пред първата инстанция и в размер на 526,24 лева държавна такса за въззивната инстанция.

ОСЪЖДА С. Д. Х. да заплати на адв. К. Л., Адвокатска колегия София на основание чл. 38, ал. 2 ЗАдв адвокатски хонорар за първата инстанция в размер на 2000 (две хиляди) лева и за въззивната инстанция в размер на 2000 (две хиляди) лева.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС по реда на чл. 280 от ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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