

РЕШЕНИЕ

№ 812

гр. Бургас, 29.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, V ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две
хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Вяра Ив. Камбурова

Членове: Галя В. Белева
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Тания Н. Михова
като разгледа докладваното от Галя В. Белева Въззивно гражданско дело №
20212100501315 по описа за 2021 година

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

Образувано е по повод въззивна жалба вх.№ 260351/ 26.05.2021г. по описа на РС-
Малко Търново, подадена от адв. Галина Павлова като пълномощник на Ж. Т. К. и С. К. К.,
двата от *** против Решение № 260011 от 26.04.2021г., постановено по гр.д.№ 148/2020
г. по описа на Районен съд Малко Търново.

С него са отхвърлени предявените от въззивниците против Г. Н. М. от ***, искове за
обявяване на нищожност на нотариален акт №158, т.ІІ, рег.№467 дело №351/11.08.2014г. на
Тихомир Костов- съдия по вписванията при Малкотърновския районен съд и сделката
обективизирана в него, с която ищцата е продала на ответницата дворно място в ***,
представляващо 560/650 кв.м. ид.ч. от УПИ VII-184 в кв.10 по плана на селото, целият с
площ 650 кв.м., ведно с построената в имота двуетажна масивна жилищна сграда със
застроена площ от 65 кв.м. за сумата 4310 лв. на следните основания: 1/ поради
противоречие със закона, изразяващо се в наличие на уговорка за обратно изкупуване; 2/
поради заобикаляне на закона, тъй като продажбата била сключена с цел да се предотврати
изнасянето на имота на публична продан; 3/ поради противоречие с добрите нрави, 4/
поради това, че действителната продажна цена на имота надвишава десетократно
посочената в нотариалния акт; 5/ поради липса на предмет.

С решението са отхвърлени и следните искове- за унищожаване на договора поради
грешка в предмета, както и за установяване между страните, че ищците са собственици по

давност на процесните недвижими имоти.

С оглед изхода на делото ищците са осъдени да заплатят на ответницата разноските по делото.

Ищците- сега въззивници, са обжалвали решението изцяло. Твърдят, че същото е неправилно, по съображения, че е постановено в противоречие с материалния закон, при съществени процесуални нарушения и необоснованост. Считат, че при постановяване на решението съдът е извел погрешни правни изводи, които не са основани на цялостен и подробен анализ на доказателствения материал- поотделно и съвкупно. Доказателствата били тълкувани превратно и едностранно- в полза на ответната страна, а важни обстоятелства, на които се позовавали ищците били пренебрегнати или изтълкувани погрешно. В нарушение на процесуалния закон не били допуснати доказателства, от значение за опровергаване доказателствата на ответната страна, които били приети в нарушение на процесуалните правила, тъй като били преклудирани. Не била съобразена и задължителната за съдилищата съдебна практика на ВКС, а цитираната от съда била неотнормирана към процесния спор. Моли решението да бъде отменено- а исквете уважени.

Конкретните съображения са следните:

1/ Във връзка с иска за нищожност на договора поради противоречие с добрите нрави се сочи, че решението е необосновано и постановено при допуснати съществени процесуални нарушения, изразяващи се в липса на мотиви по изложените аргументи за взаимоотношенията между страните, както и поради противоречие с практиката на ВКС. Неправилни били изводите на съда за липса на съществено несъответствие между продажната цена и пазарната цена на имота, като цитираната от съда съдебна практика касаела случаи, които не са идентични с процесния. Сочат за относима практиката, съдържаща се в решението по гр.д.№1208/2009г. на ВКС , трето г.о., както и решението по гр.д.№753/1999г. на ВКС, пето г.о. Необосновани били и изводите на съда, че не е налице съществена нееквивалентност на престациите поради това, че с него се целяло единствено и само имота да не бъде изнесен на публична продажба, поради което определената от вещото лице цена нямало как да бъде заплатена от ответницата. Допуснато било смесване на две понятия, които следвало да бъдат съобразени при тълкуване на доказателствения материал- наличието на съществена нееквивалентност на престациите и дали при заплащането на конкретната цена се преследва забранена от закона цел, в който случай имало основание да се приеме, че са нарушени добрите нрави. В случая налице били и двата критерия- действителната цена на имота надвишавала 18 пъти продажната, а страните целели постигането на забранена от закона цел- в нарушение на чл.133 ЗЗД било осуетено удовлетворяването на вискателя чрез осребряването на имота. Молят да бъде съобразено разрешението, дадено по гр.д.№485/2011г. на ВКС. Изведен е извод, че въпреки, че целта на сделката била осуетяване на принудително изпълнение, от това не следвало правото на приобретателката да получи правото на собственост върху имота на цена, осемнадесет пъти по-ниска от пазарната. В допълнение се сочи, че по делото било доказано, че ответницата е злоупотребила с доверието на ищцата- майката на мъжа, с когото живяла на семейни начала, която ѝ се предоверила, като ѝ прехвърлила имота, вместо на сина си, не само с цел

да го запази от изнасяне на публична продан, но и с уговорката след отпадане на задълженията по изпълнителното дело /около 60000 лв./, да го получи обратно. Разпоредителното действие zlepоставяло интересите на ищцата, която със съпруга си направила голямо преустройство на къщата, а в нотариалният акт фигурирала само застроената площ от 65 кв.м., в нарушение на чл.26, ал.2 ЗЗД. Безспорно било, че полза от сделката извличала само ответницата, поради което следвало да бъде обявена за нищожна като сключена в противоречие с добрите нрави.

2/ Във връзка с иска за нищожност на сделката по чл.26, ал.1, предл.1 вр. чл.209 ЗЗД са изложени оплаквания за допуснати съществени процесуални нарушения, изразяващи се в превратно тълкуване на доказателствата, които не били съобразени в тяхната съвкупност, а едностранчиво, като важни обстоятелства, на които се позовавали ищците не били съобразени от съда. Така той достигнал до неправилния извод, че не е доказана уговорката за обратно изкупуване, тъй като искът бил заведен шест години след сключването на сделката. Необосновано не била дадена вяра на показанията на св.К.. Развити са съображения, че същите следва да бъдат кредитирани понеже са логични и последователни, подкрепят се от другите доказателства по делото, липсват доказателства, които да ги опровергават. Аргумент в подкрепа на неговите показания били писмените доказателства, че сградата не е била със застроена площ от 65 кв.м. при сключването на договора, а претърпяла значително разширение още през 2006г., което означавало, че целта на сделката била след прекратяване на изпълнителното дело ответницата да им върне обратно собствеността, която уговорка тя не спазила. Молят да бъде съобразено разрешението, възприето в решението по гр.д. №4243/18г. на ВКС, второ г.о., както и мотивите по в.гр.д.№2467/2013г. на БОС и по гр.д. №1519/2016г. на РС- Ловеч. В заключение се сочи, че след съвкупната преценка на гласните и писмените доказателства се установявало, че е налице уговорка за обратно изкупуване на имота по повод целта на сключването на договора- да се избегне принудителното изпълнение върху него.

3/ Във връзка с иска по чл.26, ал.1, пр.2 вр. чл.135 ЗЗД са изложени оплаквания, че съдът е допуснал нарушение на съдопроизводствените правила, понеже тълкувал неправилно фактите по спора, както и правните норми, а липсата на достатъчно мотиви следвало да се приравни на пълна липса на мотиви- основание за отмяна на решението. Неправилно съдът приел, че вземането не предхожда увреждащото действие на длъжника. Същевременно, в констатациите си по иска по чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД съдът приел, че изпълнителното дело било образувано през 2010г., а първата молба на вискателя за опис, възбрана и публична продан на имота били от 2011г., докато увреждащото действие на длъжника било от 11.08.2014г., когато била сключена сделката, след което имало депозирана нова молба от кредитора за предприемането на същите принудителни действия спрямо имота. Затова въззивниците считат, че е налице противоречие в мотивите на съда. Намират, че е налице основание да поискат обявяване нищожността на сделката и съобразно чл.26, ал.1, пр.2 ЗЗД. След като ищцата съзнателно заобиколила чл.135 ЗЗД, това не означавало, че не може да черпи права от нарушението на закона. За доказване на заявеното правно основание било необходимо установяването на субективният елемент- знанието на

двете страни по сделката, което било налице, тъй като с позволен от закона договор се целяло да се постигне забранен от закона резултат- осуствяване на принудителното изпълнение в нарушение на чл.133 ЗЗД. Ето защо намират иска по чл.26, ал.1, предл.2 ЗЗД за доказан.

4/ Във връзка с иска по чл.26, ал.2, предл.1 ЗЗД са изложени оплаквания за допуснати нарушения на съдопроизводствените правила, поради това, че съдът не е анализирал и не изложил мотиви за относимите към тази част на спора аргументи и доказателства. Вместо това, едностранно съдът се позовал избирателно само на едно вероятно доказателство в интерес на ответната страна. Заявяват, че към датата на сделката в процесното дворно място нямало самостоятелен обект двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 65 кв.м., поради реализирано още през 2005- 2006г. преустройство от страна на ищците. Това обстоятелство се установявало от двете експертизи, както и от показанията на св.К. и П., както и от протокола от с.з. на 11.07.2013г. по гр.д.№29/13г. на РС- Малко Търново, съгласно които РЗП на сградата била 224 кв.м., а в имота имало и едноетажна сграда- лятна кухня със застроена площ 36,50 кв.м. Сградата с площ от 65 кв.м. не съществувала, тъй като била съборена до основи и имало новопостроена и значително разширена сграда, а същевременно не можело да бъде обособена постройка, идентична с прехвърлената. Моли да бъдат приложени разрешенията, дадени с ТР №3/2016 по т.д.№3/2014 на ОСГТК на ВКС и решението по гр.д.№4017/2008г. на ВКС, второ г.о., по което спорът бил идентичен с процесния. Заявяват, че страните не били постигнали съгласие за прехвърляне на съществуващите към момента на сделката сгради, което било видно от нотариалния акт.

5/ Във връзка с иска по чл.27 вр. чл.28 ЗЗД са изложени оплаквания за липса на мотиви, поради това, че фактическите изводи на съда не съответстват на доказателствата по делото в тяхната съвкупност, което представлява съществено процесуално нарушение. От доказателствата се установявало, че ищцата е допуснала грешка в предмета на сделката, което се доказало във връзка с оспорването на сделката поради липса на предмет. Немотивирани били изводите на съда за липса на правен интерес за установяване на този порок, тъй като ищцата желала това с оглед приключването на изпълнителното дело. Доказало се несъзнавано несъответствие между представата на на сключващото договора лице- ответницата, с обстоятелствата, имащи значение при формиране на волята ѝ за сключване надоговора относно неговия предмет по отношение на сградата, което несъответствие се отнасяло до съществени качества на сградата- размери, осъществено значително преустройство, което се отразявало съществено на цената на сградата. Според задължителната съдебна практика било необходимо не прехвърлителят, а приобретателят да придобие погрешни представи за предмета при това основание. Цитирано е в тази връзка решение по гр.д.№472/10г. на ВКС, IV г.о., както по гр.д.№563/2008г. на ВКС , второ г.о. В случая имало грешка в предмета, понеже като след като се запознала с представените документи за сделката, в които била отразена площта от 65 кв.м. и знаела, че такава сграда в дворното място не съществува, ответницата сключила сделката, преценявайки погрешно тези факти и обстоятелства.

В заключение се сочи, че достатъчно доказателство за взаимоотношенията между

страните и действителната им воля- ответницата да придобие формално собствеността и след прекратяване на изпълнителното дело да я върне на ищците, било обстоятелството, че ответницата не е влизала в процесния имот и не е извършвала никакви СМР нито лично, нито чрез другото. Имотът бил влядан само от ищците, които единствени имали ключове за него, за разлика от ответницата. Молят да бъдат кредитирани показанията на св.К., че владението на имота никога не е било предавано на ответницата, както и да се съобрази, че задълженията на имота били заплащани само от ищците, а така също и показанията на св.П., че не е виждал ответницата в имота, а само ищците го посещавали събота и неделя, както и че къщата била модернизирана през 2005-2007г. Показанията на св.М., който е брат на ответницата не следвало да бъдат кредитирани, тъй като били недостоверни и срещу него било образувано досъдебно производство по чл.290 НК с №4236/15.04.2021г. на РП- Бургас, ТО Малко Търново.

Молят да се приеме, че след като сделката и нотариалният акт, в който е обективизирана са нищожни, то правото на собственост не е напускало патримониума на прехвърлителката, а с оглед писмените и гласни доказателства да се приеме, че ищците са придобили правото на собственост на основание чл.79, ал.2 от ЗС. Развити са подробни съображения.

На основание т.3 от ТР №1/9.12.2013г. по т.д.№1/2013г. на ОСГК на ВКС молят да не се приемат фактическите констатации на районния съд, а да се допусне ново доказване на фактите, понеже било допуснато съществено нарушение на съдопроизводствените правила и неправилно тълкуване на императивната разпоредба на чл.26, ал.2, предл.1 от ЗЗД.

Ангажирани са доказателства.

Въззиваемата Г. Н. М. е подала отговор на въззивната жалба чрез пълномощника си адв. Десислава Ангелова. С него жалбата е оспорена като неоснователна. Според въззиваемата, първоинстанционният съд е постановил правилно и законосъобразно решение, при пълнота на доказателствата. Възражава срещу оплакванията за допуснати съществени процесуални нарушения. Според нея решаващият съд е обсъдил както всички предявени искове, така и събраните по делото доказателства.

Сочи, че по повод твърдението в жалбата за наличие на противоречие с добрите нрави поради несъответните престации при продажбата, подробно били възпроизведени правни теории и избирателно била цитирана съдебна практика, но без конкретика. В тази връзка намира за необходимо да посочи, че стойността на недвижимия имот се определя от търсенето и предлагането, неговото местоположение, състоянието му към датата на продажбата и в крайна сметка се свеждало до намирането на купувач, готов да плати търсената от продавача цена в определен срок. Дори стойността на вещта преди или след продажбата да била значително по-висока, това не влечало като последица нищожност на договора предвид прогласената в ЗЗД свобода на договаряне. Нуждата на продавача от средства и възможността на купувача да заплати определената цена веднага, обуславяли значителна разлика в цената в сравнение с тази, която би била заплатена на части или след време. Личността на страните по сделката също била от значение, тъй като близките им отношения в конкретния случай предполагали различна цена спрямо тази, която би била

договорена с лица, с които продавачите не са в такива. В случая договора за продажба е в предписаната от закона форма, в съответствие с уговорките между тях, цената на имота била договорена на база състоянието на имота към момента на сключването на договора и изплатена изцяло от ответницата преди изповядването на сделката. Заявява, че не е налице облагодетелстване на купувачката за сметка на продавачката. Изтъква, че доказателства за вида и състоянието на имота към момента на продажбата, респективно за пазарната му стойност не били представени. Следвало да бъдат съобразени и отношенията между страните към 2014г.- продавачката се разпоредила с имота в полза на майката на своята внучка с ясното съзнание, че ще продължи да достъпва имота и няма да бъде ограничавана от новия собственик. От показанията на св. М. и К. се доказало плащането на цената изцяло и в брой преди продажбата, както и лошото състояние на имота към 2014г., а така също и готовността на К. да продава поради липсата на средства. Освен това се касало за имот с неуредени регулационни сметки, като липсвали доказателства за собствеността на останалите 90 кв.м., което намалявало стойността на имота. Имотът се намирал в неатрактивен район, без търсене на имоти, поради което трудно би се намерил купувач извън близкия кръг. Не били доказани по никакъв начин твърденията за пазарна цена на имота надхвърляща десетократно цената, на която ответницата го придобила. Правилно и съобразно практиката на ВКС, съдът приел, че договорът не е нищожен защото продажната цена надвишава данъчната оценка, поради което не нарушава добрите нрави и второ, защото продажбата целяла да се осуети възможността имота да бъде изнесен на публична продажба, при която продавачите нямало да получат никаква част от цената на имота, а същата щяла да отиде за погасяването на дълга им по ИД №825/2010г. на ЧСИ Таня Маджарова.

Обосновано съдът приел и че не е налице уговорка за обратно изкупуване. Такава не била доказано по делото, нито каквато и да било уговорка между страните извън обективизираната в нотариалния акт. Видно от решението по в.гр.д.№2467/13г. на БОС, въззивницата провела съдебно производство при уговорка за обратно изкупуване и към момента на продажбата- месец след постановяването на решението, била наясно, че при такава уговорка следва да има писмен документ или начало на писмено доказателство, т.е. била е наясно не само с правната природа на обратното изкупуване, а и с начините на доказването му. С други думи- ако продавачката е имала намерение за обратно изкупуване, тя щяла да се снабди с доказателство за това. Такова доказателство нямало, защото нямало подобна уговорка.

На следващо място се сочи, че години наред ответницата влагала лично и чрез близки време и средства в преустройството, ремонтирането и обзавеждането на къщата, за да я направи годна за обитаване, а също и за облагородяването на двора. Това нямало да се случи, ако съществувала каквато и да било уговорка извън обективизираната в нотариалния акт от 11.08.2014г. или при индиция, че ответницата не е собственик на имота. Горното се доказвало от показанията на св. М. и К., а твърденията на въззивниците не се доказали чрез показанията на останалите разпитани свидетели. Последните не следвало да се ценят, тъй като не кореспондирали с останалите доказателства, а и поради това че св. К. е син на въззивниците, при това във влошени отношения с въззиваемата /поради имуществените му

претенции и повдигнатите от него имуществени спорове/. Св. П. дал противоречиви показания, понеже не знаел имената на ищците, които твърди, че познава и ги е виждал всяка седмица в имота, а така също не знаел колко квадратни метра е къщата. Тези противоречия били подробно обсъдени от районния съд, като били изложени мотиви защо не се ценят показанията на ищцовите свидетели.

Решението на съда съдържало мотиви и за оставеното без уважение твърдение за нищожност на договора поради заобикаляне на закона, като съдът се позовал на основния правен принцип, че никой не може да черпи права от собственото си неправомерно поведение. Изложени били и подробни мотиви относно твърденията за невъзможен предмет, както и за унищожаемост поради грешка в предмета. Изтъква се, че в случая няма нито фактическа, нито правна невъзможност, като е извършено позоваване на решение по гр.д. №5406/2016г. на ВКС, първо г.о. и решение по гр.д. №1548/2010г. на ВКС, четвърто г.о. Акцентираща се на това, че в случая сделката е за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ дворно място, ведно с построената в него къща, а дори да се приеме, че към момента на сключването на договора къщата не е съществувала в описания вид, договорът не бил нищожен, защото можело същата да възникне. Не бил доказан твърдения увеличен размер на къщата, нямало строителни книжа, но дори да било извършено пристрояване, то същото било незаконно и във всеки момент можело да бъде обект на заповед за премахване от органите на строителния контрол. За ищците липсвал правен интерес от иска за прогласяване на нищожност, тъй като именно те били страната, която при липса на предмет извършила закононарушение и се облагодетелствала от сделката, поради което според въззиваемата искът бил недопустим. Твърденията на въззивниците за извършено преустройство не кореспондирали с никакви доказателства по делото, а тези техни твърдения били въведени в предмета на делото едва след неговия доклад. Въпреки това съдът уважил доказателствените им искания. Напротив- твърденията за преустройство и ремонт били наведени от ответницата с отговора на исковата молба, понеже били извършени от нея, а освен това представила писмени доказателства- касови фискални бонове за закупуване на строителни материали за ремонт на сградата, по изрично указание на съда. Ищците не представили нито едно писмено доказателство за това, че са извършили твърдяното от тях преустройство, което било в значителен обем. Не се доказало още и това, че са разполагали със средства за извършване на преустройството, срещу ищеца имало изпълнителни производства, което навеждало на извод, че не е разполагал със средства за подобни преустройства и достроявания. Макар да твърдят, че били извършили преустройството през 2005- 2006г., до 2010г. ищците не били собственици на имота. През 2010г. бащата на ищцата, като негов собственик го отчуждил, за да гарантира заема на ищците. Впоследствие починал и имота се върнал в патримониума на ищците с решението по в.гр.д. №2467/2013г. по описа на БОС. Затова било нелогично да се твърди, че продавачката би могла да направи грешка в предмета при отчуждаването на имота.

По отношение на твърдението на ищците, че са придобили по давност процесния имот се сочи, че същите не са заявили периода, в който са осъществявали владението. По делото не било доказано, че ищците са владели имота на правно основание, годно да ги

направи собственици, каквото в случая не било налице. Напротив, същите имали достъп до имота като членове на близкия кръг на ответницата, т.е. не били владетци, нито са го владели необезпокоявано в посочения от закона срок. Същевременно, ответницата придобила имота през 2014г., заплащала данъци да него, извършвала подобрения и се грижела за собствеността си. Закупила го, за да го ползва като вилен имот, без намерение да заобикаля закона или добрите нрави, без знание или намерение за каквато и да било симулация. Намира претенциите на ишците за намиращи се в пълно противоречие с правния ред, установен в страната.

Възразява срещу доказателствените искания, като са развити съображения, че същите са ирелевантни, исканията били преклудирани- не се касаело за нови факти и обстоятелства по смисъла на ГПК и не следвало да бъдат допускани на основание чл.266 ГПК.

Моли, жалбата да се остави без уважение, а обжалваното решение да бъде потвърдено. Претендират се разноски.

По допустимостта на производството:

Въззивната жалба е подадена против подлежащ на обжалване съдебен акт, в законоустановения срок, от надлежно упълномощен представител на лица, които имат правен интерес да го обжалват. Жалбата отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 ГПК и е допустима, поради което следва да се разгледа по същество.

В исковата си молба, подадена на 21.08.2020г. ишците Ж. Т. К. и С. К. К. /съпрузи/ са изложили следните обстоятелства.

През м.юни 2012г. ответницата Г. Н. М. заживяла на съпругески начала със сина на страните К. С. К., от когото имала шестгодишна дъщеря. На 11.08.2014г. ишцата и ответницата сключили договор за покупко- продажба, за който бил съставен нотариален акт №158, т.П, рег.№ 467, дело №351. С него ишцата продала на ответницата следния свой собствен недвижим имот- дворна място в ***, представляващо 560/650 кв.м. ид.ч. от УПИ VII- 184 в кв.10, по плана на селото, целия имот с площ от 650 кв.м., при граници, описани в исковата молба, ведно с находящата се в този имот двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 65 кв.м.

Ишците твърдят, че тази сделка, както и нотариалният акт в който е обективирана, е нищожна и молят за установяване на това обстоятелство, на следните основания:

1. Противоречие с добрите нрави- иск с правно основание чл.26, ал.1, предл.3 ЗЗД.

Ишцата сочи, че с ответницата били като роднини по сватовство, понеже при евентуален брак между нея и сина на ишците, тя щяла да ѝ бъде снаха. Заявява, че след фактическата раздяла на ответницата и сина на страните, ответницата злоупотребила с доверието на ишцата и се отменала от уговорките, които имали. Поведението на ответницата представлявало действие, което накърнявало добрите нрави, злепоставяло интересите на ишцата с цел извличане на собствена облага, въпреки уговорките между тях, че сделката ще бъде сключена формално. С този договор били нарушени принципите на справедливост, добросъвестност в гражданските отношения и на предотвратяване на несправедливо облагодетелстване. Такова противоречие било налице и тъй като цената, посочена в нотариалния акт- 4310 лв. не отговаряла на действителната пазарна цена на

имота, която към 2009г. била 72400 лв.

2. Заобикаляне на закона- иск с правно основание чл.26, ал.1, предл.2 ЗЗД.

Твърди се, че сделката била сключена с цел да не се даде възможност на Прокредитбанк /България/ ЕАД да изнесе процесния имот на публична продажба по изпълнително дело №825/2010г. на ЧСИ Таня Маджарова, образувано срещу ищцата и сина ѝ К. К., понеже банката била подала молба с подобно искане. Към момента на сключване на сделката ищцата и сина ѝ били в добри отношения с ответницата. Затова ответницата се съгласила формално да стане собственик и на закупени от сина на ищцата автомобили. Страните съзнателно заобиколили разпоредбата на чл.135 ЗЗД към момента на сключването на процесната сделка, понеже имало вземане, нужда от неговото обезпечаване, обусловено от поведението на длъжниците /т.е. ищците/, неизпълнение на задължението и разпореждане с имуществото, което служи за обезпечение на всяко вземане в случай на неизпълнение, както и знание от страна на ответницата, че със сделката се уврежда кредитора.

3. Противоречие със закона- иск по чл.26, ал.1, предл.1 вр. чл.209 от ЗЗД, предвид наличието на уговорка за обратно изкупуване.

Сочи се, че с ответницата имали споразумение, за да не бъде изнесен имота на публична продажба по изпълнителното дело, тя да стане формално негова приобретателка, а след прекратяването на изпълнителното дело да върне обратно собствеността. Нормата на чл.209 ЗЗД била с императивен характер и нарушаването ѝ означавало, че страните не са желали настъпването на правните последици на покупко- продажбата.

С допълнителна молба- л.159 от делото на РС /представена в първото по делото заседание на 17.02.2021г./, ищците са извършили, а съдът в следващото с.з. на 17.03.2021г. /след като е дал възможност на ответната страна да вземе становище/ е приел на основание чл.214 ГПК, изменение на иска за нищожност, като е добавено и следното основание за нищожност на сделката:

4. Липса на предмет в частта за жилищната сграда- иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.1 ЗЗД.

Твърди се, че към момента на сключването на договора за продажба сградата, описана в нотариалния акт с площ от 65 кв.м. не е съществувала, тъй като първоначалната била преустроена от ищците в двуетажна масивна жилищна сграда с РЗП от 224 кв.м., от която първия етаж бил с площ от 98,50 кв.м., а вторият- с площ от 123,10 кв.м. От така съществуващата в дворното място сграда било невъзможно да се обособи самостоятелна сграда със застроена площ от 65 кв.м. От първоначално съществуващата сграда били запазени само зидовете от каменна зидария без тавански дървен гредоред.

Със същата молба е предявен от ищците и приет за разглеждане от съда и нов иск:

5/ за унищожаване на договора поради грешка в предмета.

Досежно обстоятелствата, на които се основава този иск ищците препращат към обстоятелствата, изложени относно иска за нищожност на договора поради липса на предмет.

С исковата молба двамата ищци са предявили против ответницата и **установителен**

иск за собственост, с правно основание чл.124, ал.1 ГПК:

6/ Твърдят, че са собственици на процесния имот по давност, като се позовават на разпоредбата на чл.79, ал.2 ЗС, касаеща придобиването на собственост върху недвижим имот чрез добросъвестно владение с кратката 5- годишна давност. Заявяват, че двамата ищци към момента на сключването на процесната сделка са знаели за нейните пороци, както и за пороците на нотариалния акт, осъзнавали, че нотариалния акт и сделката са нищожни и не пораждат правни последици. От този момент до предявяването на исковата молба двамата непрекъснато, постоянно, несъмнено и несмущавано владели имота- дворното място и жилищната сграда, на която правили и преустройство и в която вложили много средства. Твърдят, че са заплащали редовно данъците. Твърдят също, че ответницата не е владяла имота.

С молбата си на л.159 от делото на РС ишците са уточнили петитума на този иск, като са коригирали площта на сградата, съобразно твърденията си във връзка с исковете за нищожност и унищожаемост на договора поради липса на предмет и грешка в предмета.

Това уточнение не е прието за разглеждане от районния съд /видно от протокола на с.з. от 17.03.2021г. приети са само исковете за нищожност поради липса на предмет и унищожаемост на договора поради грешка в предмета/.

Ангажирани са доказателства. Претендират се разноси.

В законния срок ответницата е представила отговор на исковата молба, с който е оспорила исковете като недопустими и неоснователни и моли за тяхното отхвърляне.

Признава, че тя и сина на ишците са живели на семейни начала около 8 години /до м.февруари 2020г./, а през 2014г. се родило и общото им дете. Твърди, че още преди раждането на детето им, с К. К. обмисляли варианти за закупуване на жилище, понеже живели под наем. В този период ишците не работели, често се оплаквали, че нямат средства, вземали заеми от различни хора. През 2013г. ответницата разбрала, че по повод такъв заем майката на партньора ѝ /ишцата по делото/ води съдебен спор за имота в *** със заемотателя. Веднага след приключването на делото ишците обявили, че ще продават имота, защото имат нужда от пари и се надяват да вземат към 5000 лв. Тъй като знаел, че ответницата разполага със средства от рента от земите на баща си, както и че можела да получи заем, а и понеже бил привързан към мястото от малък, партньорът ѝ предложил да купи къщата на майка му. Понеже била ходила в *** и знаела, че къщата е в окаяно състояние /първият етаж бил на гол камък, а покривът- изцяло компрометиран, всичко било рухнало и окрадено, сградата на практика била неизползваема, а и част от дворното място не било на Ж./, тя преценила, че си струва да купи имота за цената, на която ѝ го предлагат /равна на данъчната оценка/. Решението за това съгласувала с родителите си и брат си, който ѝ предложил помощта си, за да го стегне. Затова е закупила на 14.08.2014 г. През следващите шест години малко по малко, с нейни и на родителите ѝ средства и с помощ от брат ѝ и от приятели ремонтирали и обзавели къщата- оградили дворното място, изчистили двора от камъни и отпадъци, закупили и насадила различни овощни дръвчета, лози и декоративни растения. Ремонтирали основно къщата- ремонтирали покрива частично и пренаредили керемидите, сменили повечето стъкла на къщата, които били счупени,

ремонтирали дървената дограма, обновили я и я лакирали, подменили тръбите в банята и кухнята. Купили фаянс и теракот, както и санитария, ремонтирали банята, която била на цимент. В двете спални и всекидневната сложили ламинат и ги боядисали, изградили парапет на вътрешните стълби, във всекидневната изградили кухненски бокс, който обзавели с употребявани уреди от кухнята на нейната майка, които ѝ били подарени, поставили и обзавеждане. Таваните на всички помещения били затворени с плоскости OSB, които били лакирани, в коридора сложили теракот. Почти всички свободни дни прекарвали в къщата, за да я направят годна за обитаване. През това време ищците, които не работели, също прекарвали много време в имота, дори повече от тях, тъй като тя не ги ограничавала били едно семейство и всички живели под наем в една къща в г***. Повече от пет години тя не ги ограничавала да посещават имота, включително след раздялата ѝ със сина им през февруари 2020г. Когато предявила иск за издръжка на детето срещу сина на ищците, през м. май 2020г. отношенията им с бившия ѝ партньор и родителите му се влошили, те сменили ключалката на общото им жилище в *** и се наложило тя и детето да се преместят при майка ѝ в ***, без да има възможност да си вземе личните вещи и тези на детето. С помощта на полицията успяла да влезе в жилището в ***, но всички документи, които съхранявала, били изчезнали, включително тези, с които би могла да докаже извършените подобрения. закупеното обзавеждане и строителни материали, платените данъчни и комунални задължения.

Сочи още, че ищците са завели против нея още две дела, относно собствеността на притежаваните от нея МПС, на същите основания, като тези за недвижимия имот, с които, освен че ѝ оказвали психически тормоз, основната им цел била да се облагодетелстват за нейна сметка. По тази причина още през м.юли 2020г. ги уведомила с нотариална покана, че не желае те да посещават имота ѝ в *** и ги поканила да ѝ върнат ключовете от процесния имот, които останали у ищците. Въпреки това ищците продължили да посещават имота и да извършват неправомерни действия в него- нанасяли щети, въвеждали в заблуждение органите на МВР, подавали сигнали за кражби, каквито нямало и т.н.

Заявява, че е закупила имота със съзнанието, че осъществява покупка на къща, в която да живее като основно или допълнително жилище- вила, без намерение да заобикаля закона или добрите нрави, без знание или намерение за каквато и да е симулация. Заявява, че между нея и ищците не е имало уговорка за обратно изкупуване, нито каквито и да било индиции, че тя не е реален собственик на имота, а само формален, както твърдели ищците. Ищцата, предвид предходното, водено дело- ВТД №2467/2013г. на БОС, била наясно още при продажбата на процесния имот, че за да има уговорка за обратно изкупуване следва да има писмен документ или начало на писмено доказателство за това, поради което счита, че ако е имало такава уговорка между тях, тя щяла да се снабди с документ за това, което не било сторено.

Намира, че не е налице противоречие с добрите нрави, тъй като е закупила имота на цена, договорена на база състоянието му към момента на сключване на договора, като цената била изцяло заплатена от нея.

Заявява, че не е участвала в сделки с цел заобикаляне на закона, а за изпълнителното

дело научила от исковата молба. Длъжник по него бил ищецът, а не съпругата му, нямало данни имота да е възбранен по изпълнителното дело, нито да е предявяван иск по чл.135 ЗЗД от взыскателя. Затова намира твърденията за заобикаляне на закона за несъстоятелни.

Моли исковете да бъдат отхвърлени.

Също ангажира доказателства и претендира присъждане на деловодни разноски.

Във връзка с отговора и преди първото по делото заседание, ищите са представили становище /л.65 и сл. от делото на РС/, с което оспорват като неверни твърденията в него.

Заявяват, че след смъртта на майката на ищцата, през 2006г. къщата била съборена до камък, т. нар. „първи етаж”, след това била излята плоча с помощта на местни хора. Вторият етаж бил иззидан от ищеца и майстор от гр.Котел, а керемидите, дограмата, мрежата, с която бил заграден имота, коловете- всичко било направено със средства на ищите. Заявяват, че ищцата не е извършвала никакви строителни дейности в имота, а покривът и всички довършителни дейности били направени от тях. Ответницата не била в състояние да осъществи сочените от нея подобрения, тъй като не осъществявала фактическа власт върху имота в продължение на повече от пет години. Оспорват твърдението, че не са разполагали с финансови средства- ищецът и сина им работели в строителството, а ищцата- в магазин за хранителни стоки, а освен това от 2000г. същата имало собствена фирма с предмет-транспортна дейност. По тази причина ищецът изтеглил кредит от Прокредитбанк, по който съдлъжници били както съпругата му, така и синът им.

Оспорват и твърдението, че между страните няма уговорка за обратно изкупуване. Заявяват, че обратно писмо или начало на писмено доказателство е необходимо в случай, че основанието на иска е чл.17 ЗЗД и ако се касае за привидна и прикрита сделка, а правният спор не бил в тази насока. Отново твърди, че между страните е имало уговорка, предвид опасността имотът да бъде изнесен на публична продажба, тя да го продаде по данъчна оценка на тогавашната си снаха, след което при прекратяване на изпълнителното дело, същата да върне имота обратно на ищцата. В подкрепа на горното било и твърдението им, че са придобили имота след 11.07.2017г. по давност, при условията на добросъвестно владение. Те заплащали всички консумативи на имота, както и данъците, а партидите за ток и вода все още се водели на името на бащата на ищцата Т. К.. Сателитната телевизия също било заплащана от тях, а се водела на името на майката на ищеца. Л. К.. Оспорват твърденията на ответницата за вложени средства от ренти, получавани от земите на баща ѝ, при осъществяване на подобренията в процесния имот, като твърдят, че дори да е имало такива средства, те са разходвани за лични нужди на ответницата. Заявяват, че ответницата никога не е имала ключ от процесния имот, поради което с брат си разбили входната врата и стъклопакета на първия етаж, за което била образувана полицейска преписка.

По повод представената в първото съдебно заседание молба за изменение на иска по чл.214 ГПК, ответницата е депозирала становище- л.185 от делото /съобразно предоставената ѝ от съда възможност/, с което е възразила против допустимостта на изменението, както и срещу основателността на предявените нови искове. Сочи, че в конкретния случай сделката е за покупко- продажба на недвижим имот- дворно място с построяната в него къща. Дори да се приеме, че къщата не е съществувала в описания в

нотариалния акт вид, договорът не е нищожен, тъй като било възможно къщата да възникне. Цитирана е съдебна практика, в която са изяснени предпоставките за нищожност на договора поради невъзможен и поради липсващ предмет, като се твърди, че в случая те не са налице. Счита, че ищцата няма правен интерес да предяви иска, тъй като тя е страната, която при липса на предмет е извършила закононарушение и се е облагодетелствала от сделката. Изтъква, че не са представени строителни книжа- разрешение за строеж в чужд имот /на ищцата/, нито в исковата молба имало твърдения за извършено разширение и преустройство. Затова намира исканото изменение на иска, касаещо валидността на сделката за недопустимо.

По уточнението на установителния иск за собственост е посочила, че в уточняващата молба не е посочен период на владението. Намира този иск за неоснователен, тъй като е придобила имота през 2014г. и от тогава го владее като собственик, заплащала е данъци, извършвала е подобрения и се е грижила за собствеността си.

Във въззивната инстанция, по повод указанията на въззивния съд за уточняване на периода на владението /който не е посочен в уточняващата молба на л.159- гръб/, ищите, чрез пълномощника си са заявили /молба на лист 26 от делото на БОС /т.4/, че въззивницата Ж.К. е единствен наследник на баща си Т. К. К.. Приложена е уточняваща молба- л.33 от делото на БОС. В нея се сочи, че ищцата е придобила имота /поддържа се, че къщата е 224 кв.м./ по давност, в периода от 14.12.2005г. до момента и продължавала да го владее, като присъединява владението си към това на нейния баща Т. К. /К./, починал на 19.02.2011г. Ищецът придобил в съсобственост със съпругата си процесния имот в периода от 20.02.2011г. до момента, като продължавал да го владее. Бащата на ищцата се легитимирал като собственик на имота с нотариален акт от 14.12.2005г.

С обжалваното решение районният съд е отхвърлил всички предявени искове като неоснователни.

За да отхвърли иска с правно основание [чл. 26, ал. 1, предл. трето 33Д](#), районният съд е приел, че размерът на продажната цена е уговорен между страните в съответствие с договорната свобода, въведен с [чл. 9 33Д](#). Посочил е, че според практиката на ВКС, разликата между пазарната стойност на имота и продажната му цена не влече безусловно нищожност на договора. Съгласно удостоверението, данъчната оценка на процесния имот е 4306,30 лв., а продажната цена е определена от страните съобразно нея, поради което не е налице накърняване на добрите нрави. Позовал се е на съдебна практика – Определение № 330/30.05.2016 г. по гр. д. № 1919/2016 г. на I ГО на ВКС; Решение № 452/25.06.2010 г. по гр. д. № 4277/2008 г. на IV ГО на ВКС.

Посочил е още, че според Решение № 128 от 17.01.2019 г. по гр. д. № 3170/2017 г. на ВКС, нищожност на сделка поради противоречие с добрите нрави е налице при толкова съществена нееквивалентност на престациите, която практически води до липса на престация. Районният съд е приел, че процесния казус не попада в горната хипотеза, тъй като сделката е сключена, за да се осуети възможността на банката- вискател да го придобие вследствие излагането му на публична продан. Затова е счел, че цената, определена от вещото лице няма как да бъде заплатена от ответника, тъй като целта е била

единствено и само имота да не бъде изнесен на публична продажба. По тази причина районният съд е приел, че не е налице съществена нееквивалентност на престациите на контрахентите по процесния договор, респективно- че договорът не накърнява добрите нрави.

За да отхвърли иска с правно основание [чл. 26, ал. 1, пр. 1](#) вр. [чл. 209 от ЗЗД](#) районният съд е съобразил императивната норма на чл.209 ЗЗД, съгласно която продажбата с уговорка за изкупуване е недействителна, като преценявайки събраните по делото доказателства- свидетелски показания, съдът е счел, че такава уговорка за доброволно изкупуване не е била налице. Единствено и само синът на ищците заявил, че е такава договорка е била постигната между ищците- негови родители и ответницата, на която той присъствал, но съдът не е кредитирал неговите показания, тъй като свидетелят е заинтересован от изхода на спора.

Изложил е съображения, че за доказване наличието на уговорка за обратно изкупуване не е задължително такава да съществува в писмен вид, като изрична клауза в договора или в друг нарочен документ, респ. да има оформено обратно писмо, потвърждение за наличието на уговорката можело да се търси и в последващото поведение на страните. В конкретния случай, договорка за обратно изкупуване не била налице, тъй като видно от писмените доказателства имота бил продаден през 2014 г. и едва шест години по късно ищците решили да си потърсят правата си по съдебен ред. Понеже не се доказало страните по договора да са постигнали съгласие, че при осъществяването на определени предпоставки, приобретателят ще прехвърли собствеността обратно на прехвърлителите, съдът е заключил, че твърдяното основание за нищожност не е налице.

По отношение иска с правно основание [чл. 26, ал. 1, пр. 2](#) вр. [чл. 135 от ЗЗД](#) съдът е посочил, че с иска по [чл. 135 ЗЗД](#) разполага лице, което има качеството на кредитор на длъжника независимо от вида на вземането му - парично или непарично, без да е необходимо това вземане да бъде изискуемо, ликвидно или да е съдебно признато, тъй като в хода на процеса по [чл. 135 ЗЗД](#) кредиторът може да докаже вземането си с всички допустими доказателствени средства, стига вземането да предхожда увреждащото кредиторът действие на длъжника, което не се доказало в настоящия процес. Освен това самите ищци в исковата си молба твърдели, че съзнателно са заобиколили [чл.135 от ЗЗД](#). Като се е позовал на правния принцип, че никой не може да черпи права от нарушение на закона, което съзнателно е извършил, районният съд е приел, че и това основание за нищожност не е налице.

По иска с правно основание [чл. 26, ал. 2, предложение 1 ЗЗД](#), районният съд е очертал съдържанието на понятието "невъзможен предмет", като е посочил, че същото включва вещи и действия, които са извън гражданския оборот. Посочил е още, че договорът е нищожен поради невъзможен предмет, ако към момента на сключването му вещта, предмет на разпореждане, не съществува фактически или не отговаря на установените в действащия устройствен закон изисквания за самостоятелен обект, т. е. с оглед тези изисквания не представлява годен за извършване на разпоредителни сделки самостоятелен обект. Преценката за това следва да бъде извършена с оглед състоянието на вещта към

момента на извършване на разпореждането, като следвало да бъде взето предвид и дали към този момент обособяването на вещта като самостоятелна е възможно, както и дали подобно обособяване реално е извършено. Като се е позовал на Решение № 102/8.04.2010 г. по гр. дело № 4017/2008 г. на II-ро гр. отд. на ВКС, районният съд е посочил, че дори към определен минал момент вещта да не е съществувала като самостоятелна по причина, че е била вградена в друга, по-голяма вещ и е представлявала част от нея, ако към момента на извършване на сделката е приключило фактическото ѝ отделяне като самостоятелен обект и реалното ѝ обособяване като такъв, съответстващ на изискванията на действащите към този момент строителни правила и норми, следва да се приеме, че е налице годин обект на разпореждане по смисъла на [чл. 26, ал. 2 от ЗЗД](#). В конкретният случай, въз основа на събраните в хода на производството доказателства- писмени и гласни, е приел за безспорно установено, че към момента на извършената разпоредителна сделка сградите са съществували, а и били индивидуализирани в нотариалния акт, поради което е счел, че и този иск следва да бъде отхвърлен изцяло.

По иска с правно основание [чл. 27](#) вр. [чл. 28 ЗЗД](#) районният съд е приел, че грешка в предмета е основание за унищожение на договора тогава, когато се отнася до съществени качества на същия. Това са такива качества на предмета, които го правят годен за употреба съгласно обикновеното му предназначение и които се отразяват чувствително върху цената на веща. Грешката в предмета е основание за унищожение на договора, когато тя се отнася до онова, за което е правена оферта, за което е направено насрещното волеизявление, респективно, когато се отнася до предмета, за който е сключен договорът и е постигнато съгласието. Волята на страната е опорочена винаги, когато при сключването на договора тя е имала погрешна представа за съдържанието на насрещните престации (предмета на договора), което е основание за неговото унищожаване. Волята бива опорочена по различен начин и с различни правни последици в зависимост от това кой е предизвикал невярната представа и кой е знаел за съществуването ѝ.

От събраните по делото писмени и гласни доказателства не се установило ищецът, който е извършил волеизявлението да е в грешка- че е имал неверни представи или изобщо не е знаел обстоятелства, които имат значение за него при формиране на вътрешната воля за сключване на сделката от 11.08.2014 г. Акцентиран е, че не може да се пренебрегне факта, че ищецът е снабдил нотариуса с необходимите документи за изготвяне на нотариалния акт за покупко-продажбата на имота. Съгласно нотариалния акт и скицата на имота, и в двата документа построената сграда фигурирала като такава с площ 65 кв. м., а площта на имота - 560 кв. м. Не бил оспорен фактът, че при изповядването на сделката нотариусът е прочел на страните съдържанието на акта и след одобрението им са положени подписите както от участващите в сделката, така и от нотариуса. Не било установено по никакъв начин ищецът да е преценил, че е допуснал грешка в предмета, отнасяща се до съществени качества на същия, както и сделката да е била сключена въз основа на неверни представи за действителността. Продавачът бил наясно със съществените характеристики и качества на имота, който продава, поради което съдът е приел, че иска е неоснователен.

За да отхвърли установителният иск за собственост, районният съд е изложил

следните мотиви: Съгласно [чл. 77 от ЗС](#) правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона. В случая се претендираше правото на собственост да е придобито в резултат на давностно владение, продължило от 2014 година до момента. След кратък анализ на свидетелските показания съдът е приел, че тези на св. П. не следва да се кредитират, тъй като е объркал имената на ишците в съдебно заседание, макар да твърдял, че ги е виждал всяка събота и неделя в имота, а бил кмет на ***. От друга страна св. М. заявил, че е ходил след покупката в имота 5- 6 пъти и е пренасял керемиди. Като е приложил последиците на доказателствената тежест, съдът е приел, че в производството не е установено чрез пълно и главно доказване ищецът да е придобил собствеността на основание осъществено от него в продължение на повече от 5 години явно, спокойно и непрекъснато владение, поради което е отхвърлил и този иск като неоснователен.

При проверката, извършена на основание чл.269 ГПК, Бургаският окръжен съд приема следното. Решението е постановено е от надлежен състав, в предвидената от закона форма, волята на съда е ясна и разбираема, поради което решението не е нищожно.

Решението е постановено в рамките на предявените искове, които са допустими /с изключение на иска по чл.27 вр. 28 от ЗЗД/. Конкретни съображенията за това ще бъдат изложени при разглеждането на отделните искове.

По същество.

Не се спори, че ответницата и сина на ишците са живели на семейни начала, считано от м. юни 2012г. до м. февруари 2020г., като двамата имат малолетна дъщеря, родена през м. февруари 2014г. В този период семействата на ишците и на ответницата живели в къща под наем в гр.Бургас, кв. Ветрен, като обитавали различни етажи, а отношенията между тях били добри.

С влязло в сила на 11.07.2014г. решение по в.гр.д.№ 2467/2013г. по описа на БОС е отхвърлен иск с правно основание чл.108 от ЗС, предявен от трето за настоящия спор лице- Н. Г. против ишцата по настоящото дело Ж.К., за предаване на владението на недвижим имот, находящ се в ***, съставляващ дворно място с площ от 560/650 кв.м. ид.ч. от УПИ VII- 184 в кв. 10 по плана на селото, ведно с построената в дворното място двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 65 кв.м. Видно от мотивите на решението, Г. се е легитимирал като собственик на имота с нотариален акт от 2009г., съгласно който е закупил посочения по- горе имот от бащата на ишцата- Т. К., починал на 19.02.2011г. Този договор обаче е бил счетен от съда за нищожен, като противоречащ на императивната разпоредба на чл.209 ЗЗД- сключен с уговорка за обратно изкупуване, тъй като обезпечавал изпълнението на задължение за заем на Ж. и С.К. към Н. Г..

Ком момента на влизане в сила на горепосоченото решение, срещу ишците и техния син- съжител на ответницата, е било образувано изпълнително дело № 825/ 2010г. по описа на ЧСИ Тания Маджарова, с взыскател Прокредит банк /България/ ЕАД. Делото е образувано въз основа на изпълнителен лист от 2009г., като по- късно е присъединен изпълнителен лист от 2010г. През 2010г. изпълнението е насочено срещу автомобил /съобщение на л.164 от делото на РС/. През м. април 2011г. /след смъртта на бащата на ишцата/, банката е подала молба до ЧСИ /л.40 от делото на РС и удостоверение на л.162/, за налагане на възбрана и извършване на опис по отношение на наследствен имот, собственост на Ж.К., находящ се в ***, която, макар и да не е описан, очевидно е идентичен с процесния. Няма данни съдебният изпълнител да е наложил възбрана и да е пристъпил към опис на имота, още повече, че формално, според нотариалният акт от 2009 г., собственик на този имот към този момент е бил Н. Г..

На 11.08.2014г., т.е. месец след влизане в сила на решението по гр.д.№ 2467/2013г. по описа на БОС, ишцата Ж.К. е продала на ответницата Г. Н. М. следния свой собствен недвижим имот- ДВОРНО МЯСТО в ***, представляващо 560/650 кв.м. ид.ч. от УПИ VII- 184 в кв.10 по плана на селото, целият с площ 650 кв.м., ведно с построената в имота

двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 65 кв.м. за сумата 4310 лв., получена в брой от продавача, при данъчна оценка, посочена в нотариалния акт- 4306,30 лв. Сделката е обективизирана в нотариален акт №158, т. II, рег.№467, дело №350 на съдията по вписванията при РС Малко Търново /л.50 от делото на РС/. Според експертното заключение на в.л. Янко Добрев /л.131/, прието от РС- Малко Търново, което се кредитира и отнастоящия съдебен състав, към сключването на процесния договор през 2014г. пазарната цена на имота е била 73261,84 лв. за къщата, 2190 лв. за лятната кухня, или закръглено - общо 75452 лв. Следователно, имотът е продаден от ищцата на ответницата на цена, която е около 18 пъти по- ниска от средната пазарна цена.

Свидетелите М. - брат на ответницата и К. - приятелка на същия свидетел, сочат, че са придружавали ответницата в гр.Малко Търново при покупката на процесния имот, но не са присъствали на изповядването на сделката. Ответницата носела в брой парите по сделката, като 1000 лв. от тях били осигурени от брат й. Фактът на получаването на парите от продажбата не е част от предмета на спора по делото /същият е удостоверен в нотариалния акт с изявление на продавача- ищцата по делото/.

В нотариалния акт не се съдържа уговорка за обратно изкупуване на имота. Единствено в показанията на сина на ищите - св.К. К. / л.190, гръб/ се твърди, че между страните по сделката е имало уговорка за изкупуване- ответницата обещала да прехвърли къщата отново на ищцата, след като свършат проблемите на последната с банката. Този свидетел твърди още, че имотът бил прехвърлен на ответницата, за да бъде спасена къщата от принудително изпълнение, тъй като били наложени запори на камиони и друга техника за дълговете към банката.

Не се спори /видно от отговора на исковата молба/, че и след сключването на договора за продажба ищите са имали неограничен достъп до закупения от ответницата процесен имот.

На 29.08.2014г. „Прокредит банк /България/” ЕАД е изготвила молба за налагане на възбрана, и насрочване на опис и публична продажба върху няколко недвижими имота на ищцата Ж.К.- четири земеделски имота. В същата се съдържа и искане за извършване на справка за собствеността върху процесния имот- дворно място и сграда и в случай, че се установи, че К. е техен собственик, да се наложи възбрана върху имота. Същата е депозирана по изпълнителното дело през м.октомври 2010г. /л.163 от делото на РС/.

Изпълнителното дело е прекратено по искане на ищцата поради перемпция на основание чл.433, ал.1, т.8 ГПК, поради това, че вискателят не е поискал извършването на изпълнителни действия в продължение на две години /съобщение на л.166 с дата 13.07.2020г./. Няма данни дългът, за който е образувано изпълнителното дело да е бил погасен чрез плащане или по давност.

Не се спори, че през м.февруари 2020г. ответницата и синът на ищите се разделили, като до м. май 2020г. ответницата останала да живее с детето в къщата в ***, обитавана и от ищите.

От приложените пред въззивната инстанция преписки, жалби и постановления за отказ за образуване на ндосъдебно производство се изяснява, че през лятото на 2020г.

отношенията между страните по делото са се влошили много.

Ответницата потърсила съдействие от органите на МВР да бъдат иззети ключовете на ищците за имота в ***. Същата се оплакала и че на бензиностанция ОМВ в кв.Ветрен, на 19.08.2020г. микробусът ѝ бил блокиран от ищците, повод за което били претенциите им относно собствеността на микробуса. По този повод както на ищцата, така и на ответницата са съставени протоколи за полицейско предупреждение да не отправят закани, обиди и заплахи една към друга.

Ищецът също е потърсил съдействие от полицията, като относно описания по-горе случай в бензиностанцията е заявил, че в микробуса са се намирали инструментите и материалите, с които ищецът и сина му работели на техни строителни обекти, а така също там била и папка с документи за закупени материали за тези обекти, които по-късно били използвани от ответницата пред РС- Малко Търново за установяване на твърденията ѝ за извършени от нея подобрения в процесния имот.

Пред въззивната инстанция е разпитан свидетелят Т., колега на ищеца и неговия син, с които работели на обекти в строителството. Същият твърди, че е присъствал на случилото се в бензиностанцията, тъй като пътувал заедно с ищците след работа. Той лично видял микробуса на бензиностанцията и след като казал на ищеца за това се върнали на мястото, където установили, че ответницата няма ключ за него и е повикала ключар, а освен това сключвала застраховка „Гражданска отговорност” на микробуса. Този свидетел твърди, че в микробуса имало инструменти на ищеца, както и негови, но ответницата не ги пуснала в микробуса, за да си ги вземат. В него имало и папка с документи- фактури, за закупувани стоки и материали в обектите, на които работели, които пазели за около година, за да докажат на клиента какво са закупили. По отношение на представените му стокови разписки заявява, че си спомня, че мрежата, описана в едната от тях е била закупена от К. К. по негова препоръка от същия магазин, с цел да бъде монтирана на оградата на процесния имот, която била паднала. Не е присъствал на монтажа ѝ, не знае дали е била монтирана. При преценката на тези показания съдът съобрази от една страна, че свидетелят е посочил различна година от тази, на която се е случило събитието с микробуса, което разколебава достоверността на показанията му, че е присъствал на случката с микробуса, още повече, че не е посочен като свидетел пристигането на полицията, но намира, че тези показания следва да бъдат ценени с всички останали по делото, като намира, че същите следва да бъдат ценени, тъй като липсват доказателства, които да ги опровергават.

Спорен и пред въззивната инстанция е въпроса кога и от кого са извършени подобренията в процесния имот.

Няма спор, че първоначално съществуващата къща в дворното място, с площ от 65 кв.м. е била преустроена. Видно от съдебно-техническата експертиза, изпълнена от в.л. Янко Добрев /л.128 и сл. от делото на РС/, масивната двуетажна сграда, намираща се в процесното дворно място е със застроена площ 224 кв.м. Първият етаж е със застроена площ 98,25 кв.м. и степен на завършеност 63%, а на втория е с площ 123,10 кв.м., включително с терасите и е със степен на завършеност 90%, а в двора е изградена и едноетажна лятна кухня с площ от 36 кв.м. Според вещото лице основното преустройство на къщата е било

извършено към 2014г., като този негов извод се потвърждава и от данните по съдебно-техническата експертиза, изпълнена от в.л. Раканова във връзка с гр.д. №30.06.2014г. по описа на БОС /л.68 и сл. от делото на РС/, огледа за която е бил извършен на 3.06.2014г., т.е. преди сключването на процесната сделка между ищцата и ответницата. При тези данни и предвид приложените многобройни писмени доказателства- разписки, фактури, касови бележки и пр. от страна на ищите, за закупувани строителни материали, въззивната инстанция приема, че основното преустройство на сградата е било извършено от ищите в периода от 2005-2006г. /докато бащата на ищцата е бил жив/. В тази насока са и показанията на св.П., който е бил кмет на селото в този период и който твърди, че познава само ищите /макар и да е сгрешил имената им при разпита си/, но не и ответницата. Няма пречка същите да бъдат кредитирани, доколкото няма данни този свидетел да е заинтересован по смисъла на чл.172 ГПК, а и липсват данни, които да опровергават изложеното от него, което касае периода преди сключването на процесната сделка.

При съпоставка с констатациите на вещото лице Янко Добрев с тези на в.л. Раканова относно степента на довършеност на помещенията в сградата обаче, може да се направи обоснован извод, че и след сключването на договора за продажба от 2014г., ремонтните работи са продължили, предимно на втория /жилищния/ етаж, като двете спални, дневната с кухненски кът вече са в напълно завършен вид, оборудвани с уреди и обзаведени, а холът и тоалетната- не.

Самите ищци не твърдят те да са извършвали довършителни работи в имота след продажбата му. В показанията си св.М. сочи, че е посетил къщата три месеца след покупката ѝ от сестра му /ответницата/. Прозорците на къщата били стари. Покривът на къщата бил сменен, както и прозорците, а в банята били поставени плочки Сочи, че е присъствал няколко пъти докато са правени ремонти и е пренасял керемиди. В момента оградата била от изгнила мрежа.

Ищите оспорват показанията на този свидетел, като са сезирали прокуратурата, че в показанията си на 17.03.2021г. пред районния съд той е осъществил състав на лъжесвидетелстване. Първоначално е постановен отказ да бъде образувано производство, който е отменен. Няма данни срещу свидетеля да е постановена влязла в сила присъда за лъжесвидетелстване за някое от обстоятелствата, изложени по- горе. От събраните по делото доказателства също не може да се установи, че показанията на свидетеля, описани по- горе не отговарят на истината. Освен това показанията му не съдържат данни за това кой и с какви средства е закупил керемидите, нито, че самите ремонти са били извършвани от сестра му, а е очевидно, че след като бившият партньор на ответницата е бил строител, довършителните дейности не са били извършвани от ответницата /няма и такива твърдения/.

След съвкупна преценка на събраните писмени доказателства и свидетелски показания въззивната инстанция приема, че не се доказват твърденията на ответницата именно тя и с лични средства да е извършила довършителните работи в процесния имот, описани в отговора на исковата молба. Няма и доказателства, че до раздялата си със сина на страните е притежавала свой ключ за имота – в обратна насока са показанията на св. К.. Не се доказват по какъвто и да било начин и твърденията ѝ относно плановете на двойката за

придобият имота на ищцата в с. Звездец, нито тези за мотивите на страните при сключването на договора за продажба от 2014г.

При така установените факти, въззивният съд приема следните правни изводи:

1. По иска за нищожност на договора поради противоречие със закона.

По делото не се доказват твърденията на ищите, че процесния договор за продажба от 2014г. е сключен от тях с уговорка за обратно изкупуване по смисъла на чл.209 ЗЗД, а именно, че ответницата ще прехвърли имота на ищцата след прекратяване на изпълнителното дело.

С оглед събраните по делото доказателства за въззивната инстанция няма съмнение, че продажбата е извършена с цел да се осуети възможността процесния имот да бъде изнесен на публична продажба по изпълнително дело №825/2010г. по описа на ЧСИ Маджарова. Това обстоятелство само по себе си не е достатъчно, за да се приеме за установено, че между страните е съществувала уговорка за обратно изкупуване. За такава свидетелства единствено сина на страните- К. К., който, освен че е син на страните и длъжник по изпълнителното дело, е заинтересован от изхода на делото на основание чл.172 ЗЗД и предвид обстоятелството, че е в лоши отношения с ответницата. Предвид цитираната правна норма показанията на такъв свидетел /в частта им за уговорката за обратно изкупуване/ следва да се ценят с оглед на всички останали доказателства, но по делото няма такива, които да подкрепят неговите твърдения.

Освен това съдът намира, че тази уговорка, макар и да не е задължително да се съдържа в самия нотариален акт, следва да се установява с писмени доказателства, имащи характер на начало на писмено доказателство /с оглед естеството ѝ на правопрекратяващо условие за договора за продажба, което е съществен елемент от договора/, каквито по делото не са събрани.

Нещо повече- в съдебната практика няма колебание, че разпоредбата на чл.209 ЗЗД е специфично проявление на правилото на чл.152 ЗЗД, поради което настоящият съдебен състав намира, че е необходимо да се установи, че процесната продажба, за която се твърди, че е с уговорка за обратно изкупуване служи за обезпечаване на кредитора по друго задължение, най- често заем. В случая такива твърдения дори не са изложени от ищите в исковата им молба. В тази връзка следва изрично да се посочи, че исковата молба, която не съдържа подобни твърдения, не е нередовна /доколкото ищите сочат, че сделката е фиктивна, а собствеността е прехвърлена фиктивно на купувача/, т.е. съдържат се твърдения за персонална симулация. В случая ищцовата страна с изрична молба е уточнила, че не претендира установяване нищожността на сделката на основание чл.17 ЗЗД /поради симулативност/. Ето защо, въззивната инстанция намира, че е сезирана и следва да се произнесе по иск с правно основание чл.26, ал.1, предл.1 ЗЗД вр. чл.209 ЗЗД, при така очертаните с исковата молба обстоятелства. Тъй като не се установяват твърденията на ищите за наличието на уговорка между страните по договора за продажба от 2014г. за обратно изкупуване на имота, то този иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

2. По иска за нищожност на продажбата поради заобикаляне на закона.

Заобикаляне на закона е налице, когато с разрешена от закона сделка се цели

настъпването на резултат, който е забранен от закона. В случая не е налице подобна хипотеза.

Твърденията на ищците са, че забранения от закона резултат, който са целели при сключването на продажбата е да бъде намалено имуществото на ищцата, което служи за обезпечение на кредиторите ѝ, както и да осуетят възможността продажбата да бъде обявена за относително недействителна по реда на чл.135 ЗЗД. Така заявената цел обаче не е забранена от закона. Липсва норма, която да забранява на лицата да се разпореждат с имуществото си, дори когато имат изискуеми задължения към свои кредитори. В подобна хипотеза кредиторът, по свое усмотрение може да поиска по реда на чл.135 ЗЗД такава сделка да бъде обявена за относително недействителна спрямо него, с цел да насочи принудително изпълнение и да удовлетвори вземането си от стойността на този имот при продажбата му. Самата сделка обаче поражда действие между страните по нея.

Дори забраната на чл.451, ал.2 вр. ал.1 ГПК за разпореждане с недвижим имот след налагане на възбрана по изпълнителното дело също дава основание да се приеме, че подобен резултат е забранен от закона. Индиция в тази насока е, че такава сделка /след наложена възбрана/ също не е нищожна. Единствената последица е, че такава сделка не е противопоставима на кредитора- чл.452, ал.2 ГПК.

Ето защо и този иск, с правно основание чл.26, ал.1, предл.2 ЗЗД е неоснователен.

3. Относно иска за нищожност на процесната продажба поради противоречие с добрите нрави

Съгласно чл. 26, ал. 1 от ЗЗД нищожни са договорите, които накърняват добрите нрави.

Понятието „добрите нрави“ не е легално дефинирано в Закона за задълженията и договорите. С оглед трайната и непротиворечива практика на ВКС на Република България, изразена в решение № 4 от 25.02.2009г., постановено по т.д. №395/2008г. по описа на ВКС и определение № 794 от 15.12.2011г., постановено по т.д.№224/2011г. по описа на ВКС и много други актове, накърняване на добрите нрави е налице тогава, когато се нарушава правен принцип, който може и да не е законодателно изрично формулиран, но спазването му е проведено чрез създаването на други разпоредби, част от действащото право. Такива са принципите на справедливостта, на добросъвестността в гражданските и търговските взаимоотношения и на предотвратяване на несправедливото облагодетелстване. „Добрите нрави“ по смисъла на чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД е обща правна категория, приложима към конкретни граждански, респ. търговски правоотношения, изведена от юридическите факти, обуславящи тези правоотношения, понятие, свързано с относително определени правни норми, при приложението на които съдът прави конкретна преценка на обстоятелствата. Във всеки отделен случай въз основа на доводите на страните и събраните доказателства по конкретното дело, съдът, като прецени дали поведението на конкретния правен субект съставлява действие, което накърнява "добрите нрави", zlepоставя чужди интереси с цел извличане на собствена изгода, с оглед тази конкретна преценка прави извода си налице ли са такива действия, които да правят договора нищожен поради накърняване на добрите нрави.

Съдебната практика приема още, че значителната липса на еквивалентност на

престациите по двустранните /възмездните/ договори, може да се приеме за противоречие с добрите нрави, доколкото те са определени в чл.9 от ЗЗД като граница на свободата на договаряне. Свободата на договаряне е ограничена също и от императивните норми на закона. При преценката на двустранните възмездни договори за противоречие с добрите нрави съдът следва да преценява действителната обща воля на страните на основание чл.20 от ЗЗД, формирана от всичките им уговорки, като се отчита взаимната им връзка и целта на договора. Понеже продажбата е каузална сделка, при преценката на действителността ѝ следва да се преценява целта ѝ, която най- често е свързана с удовлетворяване на допустим от закона интерес на страните.

В случая, какво бе посочено в изложението по т.2, дори единствената цел на процесната сделка да е била собствеността на ищцата върху имота да се прехвърли на ответницата с цел увреждането на кредитора /Прокредит банк ЕАД/, не може да се приеме, че тя противоречи на закона, нито на добрите нрави.

Видно от нотариалният акт, продажната цена е близка до данъчната оценка на имота, а според данните от експертното заключение за пазарната стойност на имота към сключването на договора през 2014г. е 18 пъти по- ниска от справедливата пазарна стойност на имота.

Въпреки горното, въззивната инстанция намира, че сделката не е нищожна на основание противоречие с добрите нрави. Въззивният съд изцяло споделя доводите на първоинстанционния съд и цитираната от него съдебна практика, съгласно която , за да се приеме, че такава продажба е нищожна поради противоречие с добрите нрави е необходимо да се установи, че нееквивалентността на престациите е толкова голяма, че да се доближава практически до липса на престация. Налице са и множество други съдебни решения в този смисъл – решение №119 от 22.03.2011г. по гр.д.№485/2010г. на първо гр.отд. на ВКС, решение №128 по гр.д.№3170/2017г. на същото отделение на ВКС, решение №156 по гр.д. №2451/2019г. на трето гр.отд. на ВКС.

Съображенията са следните: Данъчната оценка е призната от закона правно значима стойност като оценка на определен имот. Въведена е като законов критерий и база за определяне на задълженията на собствениците на оцененото имущество към държавата и общините при заплащане на данъци и извършването на сделки. Извършването на сделки по покупко – продажба на недвижими имоти по цена на или близка до данъчната им оценка не е въведено като нарушение на закона и не нарушава установените в обществото правни принципи на справедливост и добросъвестност. Законодателят допуска продажната цена на един недвижим имот да бъде по-ниска от данъчната оценка по волята на страните. След като не се нарушават императивни правни разпоредби и законът /ЗМДТ и ЗННД/ предвижда изрично възможност да се договаря цена, равна на данъчната оценка или по- ниска от нея, то не е налице нееквивалентност на престацията, водеща до абсолютна, изначална, непоправима нищожност поради накърняване на добрите нрави.

Налага се извод, че когато е налице отклонение от пазарната стойност и заплащане на цена на имота по данъчната оценка не е налице такава неравностойност на престацията, която да съставлява нарушение на „добрите нрави“ и да води до нищожност на сделката при

условията на чл. 26, ал. 1, предл.3 от ЗЗД – налице е ответна престация, която макар да се отклонява от обичайната, не може да се приеме, че е така неравностойна, че да прави самата сделка нищожна.

Досежно оплакването във въззивната жалба, поддържано от ишците, че преследваната от ответницата цел при сключването на сделката е била да се облагодетелства за сметка на ишцата, следва да се посочи, че нищожността се преценява към датата на сключването на договора, към която дата отношенията на страните са били отлични, ответницата и сина на страните са имали няколкомесечно бебе- внучка на ишците, всички са живели в обща къща, макар и под наем, поради което не може да се презюмира, че целта на ответницата е именно посочената от ишците, още повече, че в исковата молба се сочи цел на страните имотът да бъде опазен от изнасяне на публична продан.

По отношение на посочените от въззивниците съдебни актове, в първия от които се приема, че разликата в цената на имота по нотариален акт и действителната цена от 12 пъти води до извод за нищожност поради противоречие с добрите нрави, а за втория се твърди, че е приет същия извод при разлика от 28 пъти, следва да се посочи следното. В решението по гр.д.№615 по гр.д.№1208/2009г. на Трето гр. отд. касае хипотеза, при която пълномощникът на продавача е договарял сам със себе си и е продал имота на цена по- ниска с 12 пъти от пазарната. Този казус е съществено различен от процесния, понеже се установява целта на пълномощника да се облагодетелства за сметка на упълномощителя. Второто решение- решение №119 от 22.03.2011г. по гр.д.№485/2010г. на Първо гр. отд. на ВКС, макар в други актове на ВКС /Решение №24 по гр.д.№2419/2015г. на Трето гр. отд. на ВКС/ да се цитира в смисъла, посочен от въззивниците, ВКС всъщност приема, че разлика от 28 пъти не води до нееквивалентност на престациите, поради което решението на въззивният съд, с което е прието обратното е било отменено.

4. По иска за нищожност на договора поради липса на предмет /т.е. поради невъзможен предмет/.

Тук следва да се отбележи, че това ново основание на иска за нищожност на договора за продажба е предявено чрез изменение на иска в срока по чл.214, ал.1 ГПК, в първото по ред съдебно заседание /на предходните две не е бил даван ход/ като в предмета на делото са въведени нови обстоятелства, относно преустройството на процесната сграда, извършено през 2005- 2006г., с твърдения, че сградата от 65 кв.м., на която е бил собственик бащата на ишцата и която е продадена на ответницата не е съществувала към този момент, от което е изведен извод, че сделката е с несъществуващ предмет.

Доколкото не е въведено ново основание, а петитумът на иска за нищожност на договора е запазен, това изменение е допустимо, поради което произнасянето на РС по този иск е допустимо. По същество и като краен резултат решението на районния съд и по този иск е правилно.

В съдебната практика- ТР 3/2014г. по тълк.д.№3/2014г. на ОСТК на ВКС, също и решение №60137 по гр.д.№609/2021г. на Второ гр. отд. на ВКС по безпротиворечив начин е изяснено, че фактическата невъзможност на предмета означава, че той не съществува в реалната действителност при сключването на договора и не може да възникне според

природните закони и с оглед нивото на развитието на науката, техниката и технологиите към момента на сделката, както и когато предметът е индивидуално определена вещь и тя е погинала преди постигането на съгласието. Правната невъзможност на предмета означава, че за неговото развитие или за разпореждането с него съществува непреодолима правна пречка.

Твърденията на ишците, които се установяват от събраните доказателства са, че наличната в дворното място постройка- двуетажна, е била основно преустроена през 2005-2006г., като са запазени само каменни основи и зидове. Това обаче само по себе си не води до извод за липса на предмет на продажбата. Сградата, обект на прехвърленото с продажбата право на собственост, която е притежавала ищцата към 11.08.2014г. е идентична с тази, която е прехвърлена на ответницата с нотариалния акт, в каквато насока е било и съгласието между страните. Този извод следва от твърденията в исковата молба, че целта на сделката е била имота да напусне патримониума на ищцата, за да не бъде изнесен на публична продажба. Очевидно е, че уговорките между страните, тълкувани по реда на чл.20 ЗЗД са били собствения към 2014г. на ищцата имот да бъде прехвърлен на ответницата в състоянието , което се намира. Няма уговорки за това имотът да бъде продаден в състоянието, в което е бил преди преустройството. Това, че по документи- скици, данъчна оценка, нотариален акт на праводател и съдебно решение, двуетажната жилищна сграда е отразена с площ от 65 кв.м., вместо действителната такава, установена от в.л. Янко Добрев, което се обяснява с липсата на строителни книжа за извършеното преустройство, не означава, че предмет на процесния договор не съществува. Къщата, с площта, описана в заключението на в.л. Добрев, представлява самостоятелен обект на право на собственост и представлява годен обект на разпоредителни сделки, още повече, че същата е продадена ведно с дворното място, което сочи, че уговорката между страните е била да се продаде всичко, притежавано от ищцата към този момент, а не същата да запази за себе си някаква част от него, а на ответницата да бъдат прехвърлени само 65 кв.м. от къщата .

5. По иска за унищожаване на договора поради грешка в предмета.

Този иск е недопустим. Приемайки изменението по чл.214 ГПК, наред с изменените обстоятелства, на които се основава иска, районният съд е приел и изменение на петитума на иска, което е забранено, предвид изричната разпоредба на чл.214, ал.1, изр.2 ГПК. Допуснато е съществено процесуално нарушение, като във вече висящо производство е приет за разглеждане нов иск, поради което в тази му част обжалваното решение е недопустимо и следва да бъде обезсилено, а производството по него следва да бъде прекратено.

В тази насока е съдебната практика- решение №165 по т.д.№ 2333/2014г. на ВКС, Първо търговско отд. и Решение №82 по гр.д.№5538/2015г. на ВКС, първо гр.отд.

6. По установителния иск за собственост.

Този иск също е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Видно от събраните по делото доказателства, ищцата е прехвърлила собствеността върху процесния имот с валидна правна сделка на ответницата, поради което същата няма качеството на добросъвестен владеец на имота след 11.08.2011г. до предявяването на иска.

Съгласно чл.70 от ЗС, владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена. Достатъчно е добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание.

В случая ищцата, дори да се приеме, че е държала имота като свой и след сключването на процесния договор и е продължила да упражнява фактическата власт върху него /безспорни доказателства в каквато насока по делото не са ангажирани, както и такива, че ответницата и упражнявала фактическата власт върху имота/, тя не отговаря на горните изисквания- няма правно основание, годно да я направи собственик /ищцата е прехвърлила валидно правото си на собственост, а ответникът преди сделката от 2014г. изобщо не е бил собственик или съсобственик на имота, нито се установява, че той е демонстрирал пред ответницата, че счита имота за свой/.

Дори в настоящото производство да беше установено, че процесната сделка е нищожна на някое от заявените в исковата молба основания, ищите отново не биха имали качеството добросъвестни владелци за да се приеме, че са придобили имота на основание чл.79, ал.2 ЗС, чрез упражнявано в продължение на повече от 5 години добросъвестно владение, тъй като изискването за добросъвестност по цитираната по- горе разпоредба на чл.70 ЗС се отнася до приобретателя по недействителната сделка, а не до прехвърлителя. Освен това, преди процесната сделка от 2014г. ищцата е била собственик на процесния имот по силата на наследяване от баща си и предвид нищожността на договора за продажба от 2009г., което изключва същата да е упражнявала фактическа власт върху имота в качеството на владеец, респективно- да присъедини владението си към това на баща си /който е бил собственик на имота с нотариален акт, а не негов владеец/. По тази причина е изключено ищцата и съпруга ѝ да са упражнявали съвладение върху имота преди сключването на договора за продажба от 2014г., което да присъединят към владението си след 2014г.

Тъй като крайните изводи на въззивната инстанция /с изключение на иска по чл.27 вр.28 от ЗЗД/ съвпадат с тези на първоинстанционния съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено, с изключение на частта, касаеща иска за унищожаване на процесната продажба поради грешка в предмета.

С оглед изхода на делото на въззивниците не се дължат разноски.

Същите следва да заплатят на въззиваемата разноските за въззивното производство- 900 лв., включващи адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от гореизложеното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА Решение № 260011 от 26.04.2021г., постановено по гр.д.№ 148/2020 г. по описа на Районен съд Малко Търново **В ЧАСТТА**, с която е отхвърлен иска на Ж. Т. К. и С. К. К., двамата от *** против Г. Н. М. от ***, за унищожаване на нотариален акт №158, т.П, рег.№467 дело №351/11.08.2014г. на Тихомир Костов- съдия по вписванията при Малкотърновския районен съд и сделката обективизирана в него, с която ищцата К. е продала

на ответницата М. дворно място в ***, представляващо 560/650 кв.м. ид.ч. от УПИ VII-184 в кв.10 по плана на селото, целият с площ 650 кв.м., ведно с построената в имота двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 65 кв.м. за сумата 4310 лв., поради грешка в предмета, и **ПРЕКРАТЯВА** производството по този иск като недопустимо.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260011 от 26.04.2021г., постановено по гр.д.№ 148/2020 г. по описа на Районен съд Малко Търново **В ОСТАНАЛИТЕ ОБЖАЛВАНИ ЧАСТИ.**

ОСЪЖДА Ж. Т. К. и С. К. К., двамата от *** да заплатят на Г. Н. М. от *** сумата от 900 лв., представляващи разноски за въззивното производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния касационен съд на Република България в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____