

РЕШЕНИЕ

№ 2151

гр. Варна, 30.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 41 СЪСТАВ, в публично заседание на
тридесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: С. Т.

при участието на секретаря Х. И.
като разглежда докладваното от С. Т. Гражданско дело № 20213110108048 по
описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба от А. Ю. А., с ЕГН *****, Н.И.Р., с ЕГН ***** и Ф. И. Р., с ЕГН *****, действаща със съгласието на нейната майка и законен представител А. Ю. А., трите с адрес гр.***, чрез пълномощника им адв. Т.Д. – АК ***срещу Г. Р. М., с ЕГН *****, Х. Р. М., с ЕГН ***** и А. Р. М., с ЕГН ***** и тримата с адрес гр.***, с която е предявен иск с правно основание чл.34 ЗС за допускане до делба на следният недвижим имот:

№ ***, представляващ самостоятелен обект с идентификатор ***//, находящ се в град *** в сграда № ****, разположена в ПИ с идентификатор ***, с площ ***квadratни метра, състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения, при съседни самостоятелни обекта в сградата: на същия етаж ***, под обекта няма, и над обекта ***, заедно с принадлежащото му избено помещение № ***/, с площ от ***/ квадратни метра при граници: коридор, тоалетна и изба на ап. № ***, както и *** % /едно цяло седем хиляди деветстотин шестдесет и осем десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, при квоти и съделители:

- А. Ю. А. – 4/120 ид.ч.;
- Ф. И. Р. – 13/120 ид.ч.;
- Н. И. Р. – 13/120 ид.ч.;
- Г. Р. М. – 30/120 ид.ч.;
- Х. Р. М. – 30/120 ид.ч. и

- А. Р. М. – 30/120 ид.ч.

Ищците основават исковите си претенции на следните фактически твърдения, заложиени в обстоятелствената част на **исковата молба**:

На 04.06.1992г. Р.М. М. и Н.И.М. закупили от община ***процесния апартамент № ***, находящ се в гр.***

Р.М. М. починал на 18.09.2011г. и оставил за свои наследници преживялата съпруга Н.И.М. и децата си Г. Р. М., Х. Р. М., А. Р. М. и И.Р.М..

Н.И.М. била с българско име Н.И.К.

На 22.10.2020г. починал И.Р.М. и негови наследници по закон били ищците А.. Ю. А. – преживяла съпруга, Н. И. Р. – дъщеря и Ф. И. Р. – дъщеря.

С договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № ***г. на нотариус В.П., с район на действие ВРС, вписан в РНК под № ***, Г. Р. М., Х. Р. М. и А. Р. М. закупили от своята майка Н.И.М. собствените ѝ 6/10 ид.ч от процесния апартамент.

Към датата на сделката никой от купувачите не бил в граждански брак.

На 12.04.2021г. починала Н.И.М. и нейни наследници били децата □ Г.. Р. М., Х. Р. М. и А. Р. М. и внуците и Н. И. Р. и Ф. И. Р., деца на И.Р.М., починал на 22.10.2020г.

Ищците твърдят, че с експертно решение № ***г. на Спец. Псих. Варна на Н.И.М. е определена втора група инвалидност и поставена диагноза „лека олигофрения /дебилност тежка степен/. В мотивите било записано, че за дата на инвалидизация се приема датата и на раждане. Психичното състояние на Н.И.М. не можело да се излекува и в последващите години здравето и се влошавало.

В последното експертно решение № ***г. Н.М. била със заболяване „умерена умствена изостаналост. Паркинсонова болест“. Ищците поддържат, че след 2015г. психическото и физическото състояние на Н.М. прогресивно се влошавали. Тя не разбирала и не говорела на български език, като разбирала и произнасяла отделни думи, но не можела да състави или разбере цяло изречение. Характерно за състоянието и било, че податлива на влияние и лесно можела да бъде манипулирана. Тя не можела да борави с пари, защото не разбирала стойността им и не можела да смята. Не посещавала администрации или други учреждения, защото не разбирала добре български и била неспособна да разбира смисъла на извършените действия.

Ищците въвеждат възражения за нищожност на договора за покупко-продажба от 01.12.2020г., както следва:

- Н.М. била неграмотно лице и страдала от физическа недъгавост, поради което не можела да се подпише, а не бил положен отпечатък от десния и палец в нарушение на чл.579, ал.2 ГПК;

- Н.М. не разбирала български език, а нотариусът не разбирал турски език и в противоречие с разпоредбата на чл.582 ГПК не бил назначен преводач;

- Н.М. била неграмотна и със силно треперещи ръце, поради което трите имена и подписът в нотариалния акт не били изпълнение от нея;

- Към датата на сделката Н.М. била дееспособно лице, но не могла да разбира или ръководи действията си, поради което договорът бил сключен при липса на съгласие на продавача;

- Договорът бил сключен в противоречие с добрите нрави – купувачите се възползвали от неопитността, душевното състояние и зависимостта на Н.М. за да се облагодетелстват, като продажната цена била три пъти по-ниска от стойността на данъчната оценка, а и цената не била платена.

- При сключване на сделката страните се съгласили, че няма да си дължат посочените престации, поради абсолютна симулация.

Моли за постановяване на решение, с което процения имот да бъде допуснат до делба при посочените в исковата молба квоти.

В срока и по реда на чл.131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответниците, с който не оспорват, че процесното жилище е общо притежание на страните, но при различни от твърдените от ищите квоти в съсобствеността – по 9/30 ид.ч. от всеки от ответниците и по 1/30 ид.ч. за всеки от ищите. Разликата в заявените дялове се дължала на оспорената от ищите валидност на покупко-продажбата на 6/10 ид.ч. от имота, обективизирана в нотариален акт № ***г. на нотариус В.П., с район на действие ВРС, вписан в РНК под № ***. Ответниците поддържат, че сделката е осъществена при стриктно спазване на нормативните правила и породила предвидените в нея правни последици.

Твърдят, че Н.М. е завършила трети клас, с което е придобила базова способност да чете и пише. Същата саморъчно изписала имената си в нотариалния акт, което удостоверявало възможността и да създава и приема писмена информация. Положения подпис не се отличавал със стриктно подравняване и естетика, но това се дължало на увредената фина моторика и по никакъв начин не опорочавало извършеното волеизявление.

Праводателката на ответниците живяла в гр.***и резонно било да се предположи, че е ползвала и български език при задоволяване на ежедневните си потребности. Ответниците осигурили преводач при изповядване на сделката, но на място било преценено, че не било необходимо да участва такъв. Длъжностното лице лично комуникирало с Нефизе М. и се уверило във взаимното им разбирателство.

Н.М. лично изпълнила подписа в нотариалния акт, което щяло да се потвърди при допускане на поисканата от ищите съдебно-графологична експертиза.

Неоснователни били и твърденията, че М. не е могла да формира валидно съгласие за разпореждане с имота и за нейна абсолютна невъзможност за извършване на самостоятелни действия. Същата се справила с отглеждането на пет деца и била напълно способна да се справя с ежедневни задачи и операции, включително и пазаруване, преди то да стане физически по-затруднено заради паркинсоновата болест. Най-акуратни сведения за степента на заболяването и на точното ментално състояние можело да се съберат от личния

лекар на праводателката при провеждане на поисканата съдебно-психиатрична експертиза.

На следващо място невъзможността за разбиране и ръководена на действията било основание за унищожаване на сделка по реда на чл.31 ЗЗД, а не водело до нейната недействителност по чл.26, ал.2 ЗЗД.

При сключване на сделката отчуждителката е запазила пожизнено право да ползва апартамента, с което обезпечила собствените си интереси и жилищни нужди. Самият факт, че е използвана тази правна конструкция свидетелствал за способността и да разбира правните последици от своето волеизявление и за коректното поведение на нейните низходящи, които не биха се съгласили на посочената тежест, ако са целели единствено да заблудят своята майка.

За прехвърлянето на имота съществувала напълно логична и емоционално мотивирана причина. В началото на 2020г. ищцата А.А. напуснала И.М. и заживяла с друго лице, прибирайки и двете си дъщери при себе си. Няколко месеца по-късно И.М. починал и майка му била убедена, че причина за смъртта му е неговата неспособност да преживее емоционалната травма от раздялата със своето семейство, което обичал изключително много. Възрастната жена така и не успяла да прости на своята снаха. Именно затова решила да прехвърли своя дял на децата си. Единствено те продължавали да се грижат за г-жа М. и да живеят в едно домакинство с нея до кончината □. Ищците дефакто вече били чужди хора, които се интересуват само от своето наследство. По тази причина не можело да се говори за нарушаване на добрите нрави, а за благодарност и изпълнение на нравствен дълг към лицата, които са я гледали и винаги били до нея. Тъкмо посочените обстоятелства и пряката роднинска връзка между договарящите се обосновавали по-ниската продажна цена, която в случая не била от значение за продавача. Нейният размер в никой случай не бил индикатор за злоупотреба или порок на волята.

Същевременно липсвали основания да се предполага, че между контрагентите е налице абсолютна симулация. Желанието на г-жа М. да прехвърли идеалните части на децата си било явно и логично. Дори хипотетично да се приемело наличие на симулация, то тя би била относителна, прикривайки дарствен акт.

Ответниците молят за допускане до делба на процесния апартамент, но при посочените от тях квоти, а именно – по 9/30 ид.ч. за всеки от ответниците и по 1/30 ид.ч. за всеки от ищите.

В открито съдебно заседание страните поддържат изложеното в исковата молба и отговора по нея.

СЪДЪТ, преценявайки събраните, по делото доказателства, по реда на [чл. 12 от ГПК](#) и [чл. 235, ал. 2 от ГПК](#), приема за установено следното **от фактическа страна** и формулира следните изводи **от правна страна**:

С договор за продажба на държавен недвижим имот № ***г. Р.М. М. и Н.И.М. закупили собствеността върху жилище № ***, вход ***, комплекс „***“, състоящо се от три стаи, кухня и сервизни помещения със застроена площ 79.56 кв.м., с принадлежащото му

избено помещение № ***с полезна площ 3.57 кв.м., ***% ид.ч. от общите части на сградата и право на строеж върху мястото от 90.35 кв.м., при съседни на жилището:стълбишна площадка, тр. площ, вх.***, паркинг, /л.9/.

Към момента на приключване на съдебното дирене закупеното от Р.М. и Н.М. жилище се идентифицира като *** /***г/, представляващ самостоятелен обект с идентификатор ***, находящ се в град ***, в сграда № ***/, разположена в ПИ с идентификатор ***, с площ 79.56 /седемдесет и девет цяло петдесет и шест стотни/ квадратни метра, състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения, при съседни самостоятелни обекта в сградата: на същия етаж ***. под обекта няма, и над обекта *** заедно с принадлежащото му избено помещение № ***/, с площ от 3.57 /три цяло петдесет и седем стотни/ квадратни метра при граници: коридор, тоалетна и изба на ап. № ***, както и *** % /***/ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена.

Р.М. М. починал на 18.09.2011г. и оставил за свои наследници преживялата съпруга Н.И.М. и децата си Г. Р. М., Х. Р. М., А. Р. М. и И.Р.М., видно от представено с исковата молба удостоверение за наследници /л.12/.

След смъртта на Р.М. собствеността върху имота в била разпределена между съсобствениците, както следва: Г.М. 1/10 ид.ч, Х.М. – 1/10 ид.ч., А.М. – 1/10 ид.ч., И.М. – 1/10 ид.ч. и Н.И.М. – 6/10 ид.ч. – при прекратяване на брака със смъртта на Р.М. преживялата съпруга е придобила собствеността върху 1/2 ид.ч. от имота, а останалата 1/2 ид.ч. е разпределена поравно между нея и децата на наследодателя.

На 22.10.2020г. починал И.Р.М. и негови наследници по закон са преживялата съпруга А. Ю. А. и дъщерите му Н. И. Р. и Ф. И. Р..

След смъртта му неговата 1/10 ид.ч. е разпределена поравно между наследниците му, като всеки от тях е придобил по 1/30 ид.ч. от имота.

На 01.12.2020г. е съставен нотариален акт за продажба на недвижим имот № 1***г. по описа на нотариус В.П. с район на действие района на Варненски районен съд, вписан в РНК под № ***л.10-11/.

В посочения нотариален акт е обективизиран договор за покупко-продажба на недвижим имот, с който Н.И. М. продала на децата си Г. Р. М., Х. Р. М. и А. Р. М., притежаваните от нея 6/10 ид.ч. от процесния апартамент.

Н.И.М. починала на 12.04.2021г., като съгласно представеното удостоверение за наследници, нейни наследници по закона са децата □ Г. Р. М., Х. Р. М. и А. Р. М. и внуците ѝ Н. И. Р. и Ф. И. Р. /л.29/.

Спорът между страните по делото е относно действителността на договора за покупко-продажба от 01.12.2020г., като ищците са избрали да основат своята защита по делото чрез въвеждане на възражения за нищожност на процесния договор при посочени в условията на евентуалност основания.

За доказване/опровергаване на тези възражения по делото са допуснати гласни

доказателства и ангажирани специални знания посредством назначени съдебно-почеркова и съдебно-психиатрична експертизи.

Свидетелят В. М. П. заявява, че подписа за нотариус в нотариалния акт е негов, но няма конкретен спомен за сделката. При изповядване на сделките свидетелят винаги лично разговарял със страните по тях, както и правел справки от служба ГРАО за статуса на лицата – дали има поставени под запрещение, болни. Когато някое от лицата не можело да се изпише името, защото е неграмотно или има здравословен проблем, се попълвала декларация и поставял пръстов отпечатък. Ако тези правила не били приложени, то лицето било грамотно. Свидетелят не си спомня състоянието на продавача по конкретната сделка, тъй като през кантората минавали много сделки.

Свидетелката К.К.Д. твърди, че познава Н. покрай ищцата А., с която се сприятелили през 2005/6 година. Децата им тогава били малки, живеели наблизко и често си ходели на гости – поне веднъж в месеца. Това продължило до раздялата между А. и И. Разделили се в края на м. март 2020г., като първо А. се изнесла с малката им дъщеря, а голямата останала да живее при И. След това, в края на лятото на същата година, свидетелката ходила до квартала и видяла И. пред входа. Това се случило през м.август или септември в годината, в която И. починал. И.поканил свидетелката на кафе у тях. Свидетелката погледнала през вратата и видяла Н. да лежи. И. направил кафето и се извинил на свидетелката, че майка му е направила беля, а сестра му е на работа. И. се грижел за Н., а една от сестрите му също помагала. Преди раздялата между И. и А., свидетелката много пъти виждала Н., но не водели разговор. Свидетелката описва Н. като тиха, кротка жена, но не била на себе си и си личало, че има психичен проблем. Свидетелката била родител на лице с умствена изостаналост и се оприличавали двете диагнози. Според свидетелката Н. не можела да направи изречение на български. Все носела една торбичка, но не общувала. Живеела си в неин свят. Влизала в апартамента, излизала, ходела по контейнерите и ровела с пръчка, но никой не закачала. На външен вид била занемарена, мръсничка, неопрана, одърпана и изглеждала като клошар, но тип жена. Свидетелката веднъж и казала нещо на български, на което Н. добронамерено отговорила на турски и кимнала. Изразява съмнения, че Н. е разбирала какво □ се говори. Не е чувала Н. да води разговор на български или на турски език.

В показанията си св. Д.С.С. заявява, че с А. се познават от около 20 години и покрай нея познавала Н. Свидетелката живеела в близост до А. и големите им деца се родили заедно и били в един клас. Когато децата били по-малки свидетелката се виждала с А. 2-3 пъти седмично, а след като поотраснали по веднъж седмично. Здравословното състояние на Нефизе не било добро. През последните години дори не разпознавала свидетелката, треперела, водели я до баня, тоалетна и не можела да се обслужва сама. Когато била по-млада ходела по казаните и събирала боклуци. Външния □ вид бил окаян. Свидетелката никога не е виждала Н. да чете и да пише и не я е чувала да води разговор с някого. Н. не разполагала с пари и не и се налагало да излиза. Не разбирала какво означават парите. И. и А. се разделили приятелски и поддържали добри отношения впоследствие. По-

голямото дете, което било приятел с детето на свидетелката, останало да живее с И. и поради това свидетелката посещавала дома на И. и след раздялата му с А. Тогава Н. не говорела и я водили до тоалетна, защото тя не можела.

Свидетелката И.Ж.М. твърди, че е живяла в един блок с Н. и първите □ спомени са от 4-5 годишна. Н. била приятелка с бабата на свидетелката. Починала през м. март или април 2021г. Свидетелката поддържала връзка с Г. и Х., както и децата им и децата на А. Последно разговаряла с Н. по новогодишните празници. Н. винаги я питала как е, добре ли е, какво прави, кога ще се ожени. Разговорите били на български език, тъй като свидетелката не владее турски. Нефизе говорела на български език и с бабата на свидетелката навремето. Последните години била много болна, счупила си таза и била на легло. Свидетелката не е виждала Н. да пише, но гледала телевизия. И. и А. се разделили преди около две години и И. споделял на свидетелката, че това много му тежало и искал да си върне семейството. Н. много трагично преживявала раздялата между И. и А. Н. обвинявала А. за смъртта на И., тъй като бил самотен и нещастен и му липсвали децата му. Била убедена, че раздялата е причината за смъртта на И. Свидетелката разбрала, че Н. е ходила при нотариус след сделката. Ходела често на гости и тогава и споделили, че от благодарност, че я гледат Нефизе е решила да прехвърли своя дял на голямата дъщеря Г., която основно полагала грижи. Свидетелката ходела на гости на семейството и всеки път влизала в стаята на Н. за да я поздрави. Провеждали дълги разговори от около 15-20 минути на български език. Общуването било на ежедневно примитивно, приятелско ниво. Около година преди смъртта на И., Н. си счупила таза и оттогава била на легло. Тогава грижите за нея били поети от нейните дъщери. Нефизе осъзнавала нуждите си от глад, жажда и дискомфорт. Не стояла като зеленчук и да чака някой да я обслужва. Можела да държи чиния и чаша, както и да използва лъжица. Нефизе лично споделяла пред свидетелката, че иска да остави дела си на дъщерите си от благодарност за полаганите грижи.

В показанията си св. А.А. Али заявява, че е познавала Н. от поне 10 години и често я виждала, защото оставала да спи в апартамента. Семействата на свидетелката и на Х.Р. били приятелски и свидетелката често ходела на гости, а Нефизе □ била като втора майка. От повече от 10 години Х.и Г. живеели в апартамента. Свидетелката разговаряла с Н. на български. Разговорите били по няколко минути и Н. питала относно къде отива свидетелката, кога ще дойде, как е, как са нейните сестри и родители. Н. извършвала осъзнати действия, сама се обслужвала, сама се хранела, дори свидетелката я виждала да чете вестник. През последните няколко месеца имала затруднения, тъй като си счупила таза. Н. си счупила таза след смъртта на И. Свидетелката научила за сделката, тъй като я помолили да присъства и при нужда да превежда. Сделката била покупко-продажба, Н. да продаде дела си на децата си. Свидетелката не е виждала да се дават пари на сделката и не знае каква е цената по нея, тъй като това били лични неща и не е питала. Н. тъгувала, че е загубила сина си и обвинявала снаха си за това. Сделката се извършила в кантората на нотариус. Н. се придвижила до там с такси. По време на процедурата нотариуса говорил с нея на български и дори казал на свидетелката, че няма нужда от нея. Свидетелката останала

в същото помещение през цялото време и видяла когато Н. подписала документа.

В заключението на вещото лице по назначената съдебно-почеркова експертиза се посочва, че подписът и имената на продавач в процесния нотариален акт са изпълнени от сочения за техен автор НМ.. При изслушването си вещото лице заявява, че изписаното второ име на лицето не може да бъде точно прочетено. Поради наличието на доста граматически грешки и неправилно изписване на буквени знаци вещото лице е записало в заключението си, че лицето е било малко грамотно. Не било изключено да бъде държана ръката при изписване на ръкописния текст на самото лице.

Съдът кредитира заключението като обективно и компетентно дадено и неоспорено от страните по делото /л.131-141/.

Вещото лице по назначената съдебно-психиатрична експертиза дава заключение, че освидетелстваната Н.И.М. е страдала от Умерена умствена изостаналост /втората по тежест след леката, т.е. имбецилност/ и от Паркинсонова болест. Тежката дебилност или умерена умствена изостаналост само по себе си обуславяло невменяемост, респ. недееспособност, още повече че на този фон се развивала и Паркинсонова болест. Поради сериозното слабоумие освидетелстваната се намирала в трайна невъзможност да разбира свойството и значението на извършеното от нея разпореждане към датата на разпоредителната сделка – 01.12.2020г. Според вещото лице Нефизе едва ли би разбрала, ако някой е казал, че сина □ и снаха □ се развеждат. По принцип не било възможно такова лице да взема волеви решения. По начало нямало устойчиво внимание, а и тежко били увредени така наречените когнитивни функции, включително интелект и памет. Вещото лице заявява, че заключението му се базира най-вече на медицинската документация, протоколите на ТЕЛК и проведен разговор с лекувания лекар д-р К., тъй като показанията на свидетелите били противоречиви и често взаимно изключващи се. При издаване на ТЕЛК решение се ползвали данни от близките, но те се анализирали от лекари-психиатри и винаги се правел личен преглед на лицето /л.148-155/.

Предвид избраната от ищите форма на защита съдът следва последователно да обсъди въведените възражения за нищожност на договора за покупко-продажба от 01.12.2020г., след което да допусне процесния апартамент до делба при квоти в съответствие с достигнатите изводи относно действителността/ недействителността на договора.

Съдът намира за неоснователни възраженията за нищожност на договора за покупко-продажба поради нарушение на чл.579, ал.2 ГПК и чл.582 ГПК, както и за неавтентичност на положения подпис и изписаните имена за Н.М..

Действително Н.М. е била с установена умерена умствена изостаналост и Паркинсонова болест, но от заключението на вещото лице по назначената съдебно-почеркова експертиза се установява, че имената и подписа в нотариалния акт за продавач са изпълнени от Н.М.. По отношение на възможността на последната да разбира и говори български език, съдът кредитира частично показанията на свидетелката И.М. и изцяло на А.А. Посочените свидетели са имали по-чести и по-близки контакти с починалата Н.М., а възприетото от свидетелите К.Д. и Д.С. е при епизодични контакти с М. и размяна на

поздрави при посещения в нейния дом. Свидетелката Д. споделя, че веднъж е поздравила Н.М. на български език и тя е кимнала и отговорила нещо на турски език, което също подкрепя възможността М. да разбира и говори на български език. В подкрепа на тази теза са показанията на свидетелката А., която е присъствала при изповядване на сделката пред нотариус за да бъде използвана като преводач от турски език при необходимост. Това сочи, че самите ответници са имали съмнения дали нивото, на което тяхната майка владее български език е достатъчно за изповядване на сделката пред нотариус и са осигурили преводач при необходимост. Извършването на процедурата пред нотариус П. без участието на преводач, какъвто е бил осигурен при необходимост, сочи че нотариусът се е убедил във възможностите продавачът по сделката да разбира български език. Такива са и показанията на свидетелката А., която твърди, че нотариусът казал, че няма нужда от нейното присъствие и участие като преводач. Възможността на М. да разбира в някаква степен български език и да пише се потвърждава и от представените по делото експертни решения, в които е отразено, че тя е завършила трети клас и притежава беден речников фонд, като решенията са издадени след личен преглед и изследване на лицето.

Неоснователно се явява и възражението на ишците, че сделката е нищожна поради липса на съгласие. Съдът кредитира заключението на вещото лице Б., според което Н.М. се е намирала в трайна невъзможност да разбира свойството и значението на извършеното от нея разпореждане към датата на разпоредителната сделка – 01.12.2020г.

С Тълкувателно решение № 5/2020г., постановено на 30.05.2022г. по т.д. № 5/2020г. по описа на ОСГТК на ВКС е прието, че договорът, сключен от дееспособно лице, ако то при сключването му е било в състояние на трайна неспособност да разбира или да ръководи действията си, е унищожаван на основание чл.31, ал.1 ЗЗД. Със същото тълкувателно решение е преодоляно противоречието в съдебната практика и приемането, че този порок при сключване на договора води до нищожност поради липса на съгласие. Прави се разлика между „съзнавана липса на съгласие“ и даване на съгласие, но без разум („съзнаване“). Приема се, че фактическият състав на чл.31, ал.1 ЗЗД по естеството си е проявление на несъзнавана липса на воля и независимо дали причините, поради които формално дееспособното лице не може да разбира или да ръководи действията си са трайни или временни, то и в двата случая се касае за порок, който може да доведе до унищожаваност на договора, но не и до неговата нищожност. Изрично в мотивите на тълкувателното решение се посочва, че дори и причините да са трайни и се дължат на ментални и психични проблеми, то отново е приложима нормата на чл.31, ал.1 ЗЗД и не е налице нищожност поради липса на съгласие, тъй като такъв би бил случая само при „съзнавано несъгласие“.

Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Преценката за нищожност поради накръняване на добрите нрави се извършва от съда за всеки конкретен случай. Най-често в практиката на ВКС такава нищожност се прогласява поради значителна нееквивалентност на престациите, но с това не се изчерпват случаите на противоречие на сделките с добрите нрави. Съдът е длъжен да вземе предвид твърденията на страните и да анализира

установените по делото факти в тяхната съвкупност и хронологична последователност. Отделно взетите действия и бездействия на страните могат сами по себе си да не са осъдителни от морална гледна точка, но в съчетание да сочат наличие на неетично поведение при сключване на договора и да доведе до извод за нищожност на договора поради противоречие с добрите нрави. В този смисъл Решение № 105/ 13.06.2022г. по гр.д. № 2994/2021г. по описа на ВКС, III г.о.

В случая, макар и продавачът да си запазва правото на ползване върху апартаментът е налице значителна нееквивалентност на престациите. Уговорената в нотариалния акт цена от 9000 лева е три пъти по-ниска от данъчната оценка на идеалните части от имота в размер на 27816 лева, както е описано в нотариалния акт. При справка в публично достъпната интернет страница за продажба на недвижими имоти www.imot.bg се установява, че към датата на сделката средната офертна цена за тристаен апартамент в гр. Варна, ж.к. „Младост 1“ е в размер на 66500 евро, а средната цена на кв.м. на подобен апартамент е в размер на 731 евро, т.е. продажната цена е поне 7-8 пъти по-ниска от офертните цени за подобен имот към датата на сключване на договора.

В решение № 1444 от 4.11.1999 г. по гр.д. № 753/1999 г. на Пето Г.О. на ВКС е посочена нееквивалентността на престациите като конкретен пример за нарушение на добрите нрави, водещо до нищожност на сделката по смисъла на чл.26, ал.1 от ЗЗД.

Еквивалентността на насрещните престации при сключване на договор поначало се преценява от страните и се съобразява с техния правен интерес. Известна обективна нееквивалентност е допустима в съответствие със свободата на договаряне по чл.9 ЗЗД и възможността предоставена на страните по договора сами да извършват преценка за равностойността на насрещните престации с оглед на техния интерес.

Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес. Следващата степен на нееквивалентност на престациите може да представлява сделка, сключена при явно неизгодни условия и ако страната е в състояние на крайна нужда, порокът би бил унищожаемост по чл.33 от ЗЗД. При най-високата степен на нееквивалентност на престациите съществува такова съотношение, че едната от тях е незначителна и практически нулева. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави.

В съдебната практика е прието, че значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева. Когато престацията не е толкова незначителна, съдът може само да извършва преценка дали не е налице сделка при явно неизгодни условия, сключена поради крайна нужда/унищожаемост по чл.33 от ЗЗД/, ако такъв иск е предявен.

Както бе посочено по-горе преценката за накръняване на добрите нрави при сключване на сделката включва не само еквивалентността на насрещните престации, но също така всички действия и бездействия на страните и установените факти в тяхната

хронология и съвкупност. В настоящия случай значителната нееквивалентност в насрещните престации в съвкупност с всички обстоятелства предхождащи и настъпили при и след сключване на сделката водят до извод за нищожност на договора поради противоречие с добрите нрави. При достигане до този извод съдът съобрази следните факти и обстоятелства:

- Продавач по сделката е лице, което не е поставено под запрещение, но страда от умерена умствена изостаналост и трайно е било в състояние да не може да разбира свойството и значението на извършените действия и да ръководи постъпките си, което се установява от представената медицинска документация и от заключението на вещото лице по назначената съдебно-психиатрична експертиза. Това лице не е в състояние само да определи вид и начин на извършване на разпоредителна сделка със собствеността си.
- Това лице с установена умерена умствена изостаналост и тежки увреждания на всички когнитивни функции е споделяла със свидетелките М. и А., че, тъжна от смъртта на сина си И., обвинявала за това снаха си А. и била благодарна на дъщерите си за полаганите от тях грижи. Разпоредителната сделка е подготвена от купувачите по нея, които са и лицата, живеещи в едно домакинство с продавача. Видът и страните по разпоредителната сделка не отговарят на заявените намерения на Н.М. пред свидетелките М. и А. Приобретател по сделката е лице, по отношение на което Н.М. не е споделяла да има намерение да участва по нея, а с разпореждането със собствеността си продавачката лишава наследниците си от част от наследствената маса, но не и снаха си А.
- Н.М. към момента на изповядване на сделката не е имала физическата възможност сама и самостоятелно да напуска дома си и изцяло е била зависима от полаганите грижи от купувачите по сделката и ответници в настоящето производство.
- Независимо дали продажната цена действително е получена от Н.М., тя не е можела да използва получените средства, тъй като не е разпознавала същите и не е можела да извършва елементарни аритметични действия. На следващо място, тя не е излизала от домът си и единственият начин да се разпорежда с получените от сделката парични средства е чрез купувачите по сделката.
- Сделката е извършена близо месец след смъртта на сина на Н.М. и в момент, в който тя е била трайно обездвижена след счупване на тазова кост

По изложените съображения, съдът приема, че сключеният при значителна нееквивалентност на престациите договор за покупко-продажба на недвижим имот, при който продавач е лице, което не е поставено под запрещение, но не може да разбира свойствата и значението на постъпките си, поради трайно установена умерена умствена изостаналост; това лице е изцяло физически зависимо от купувачите по договора и не може самостоятелно да се разпорежда с парични средства; а резултатът от договора не съответства на заявените намерения на продавача е нищожен поради противоречие с добрите нрави и не е породил типичните за този вид договор правни последици.

При извод за нищожност на договора за покупко-продажба поради противоречие с добрите нрави не следва да бъде обсъждано последното въведено от ишците възражение за нищожност поради наличие на абсолютна симуляция.

След като договорът за покупко-продажба е нищожен и не е породил правни последици, то Н.М. е останала собственик на 6/10 ид.ч. недвижимия имот и след 01.12.2020г., а след нейната смърт тези части са разпределени между нейните наследници по закон – ответниците и ишците Н.Р. и Ф.Р., като всеки от ответниците е придобил по 6/40 ид.ч. от имота, а ишците Н.Р. и Ф.Р. са придобили по 3/40 ид.ч. от имота. При определяне на на-малък общ знаменател 120 квотите в съсобствеността след смъртта на Н.М. са: А.А. – 4/120 ид.ч., Ф.Р. – 13/120 ид.ч., Н.Р. – 13/120 ид.ч., Г.М. – 30/120 ид.ч., Х.М. – 30/120 ид.ч. и А.М. – 30/120 ид.ч.

При липса на съгласие между съсобствениците относно способ, по който да бъде прекратена съсобствеността, исковата претенция се явява основателна и имотът следва да бъде допуснат до делба при посочените квоти.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски районен съд

РЕШИ:

ДОПУСКА на основание чл.344, ал.1 от ГПК във вр. с чл.34, ал.1 от ЗС извършването на съдебна делба между А. Ю. А., с ЕГН *****, Н.И.Р., с ЕГН ***** и Ф. И. Р., с ЕГН *****, действаща със съгласието на нейната майка и законен представител А. Ю. А., трите с адрес гр.***, Г. Р. М., с ЕГН *****, Х. Р. М., с ЕГН ***** и А. Р. М., с ЕГН ***** и тримата с адрес гр.*** на следният недвижим имот:

***, представляващ самостоятелен обект с идентификатор ***, находящ се в град ***/, в сграда № ***, разположена в ПИ с идентификатор ***, с площ 79.56 /седемдесет и девет цяло петдесет и шест стотни/ квадратни метра, състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения, при съседни самостоятелни обекта в сградата: на същия етаж ***, под обекта няма, и над обекта ***, заедно с принадлежащото му избено помещение № ***, с площ от 3.57 /три цяло петдесет и седем стотни/ квадратни метра при граници: коридор, тоалетна и изба на ап. № ***, както и *** идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, при квоти и съделители:

- А. Ю. А. – 4/120 ид.ч.;
- Ф. И. Р. – 13/120 ид.ч.;
- Н. И. Р. – 13/120 ид.ч.;
- Г. Р. М. – 30/120 ид.ч.;
- Х. Р. М. – 30/120 ид.ч. и
- А. Р. М. – 30/120 ид.ч.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд, в двуседмичен срок от получаване на съобщението от страните, че е изготвено и обявено.

Препис от настоящето решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____