

РЕШЕНИЕ

№ ***1

гр. Варна, 15.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 39 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Христина В. Т.а Колева

при участието на секретаря Цветелина Пл. Илиева
като разгледа докладваното от Христина В. Т.а Колева Гражданско дело № 20233110***815 по описа за 2023 година

Производството по делото се развива след постановяване на Решение № 531/30.11.2022г. по възз.гр.д. №1710/2022г. по описа на ВОС, с което е обезсилено Решение №260252/28.04.2022г., постановено по гр.д. №9409/2019г. по описа на ВРС, 9 състав и делото е върнато на ВРС за разглеждане и решаване при спазване на дадените указания от въззивната инстанция, за произнасяне по поредността на исковете за недействителност на възмездната сделка според тежестта на порока /от най-тежкия чл. 26, ал.1, пр.3 ЗЗД поради накърняване на добрите нрави към по-лека 40 ЗЗД, при събднато вътрешнопроцесуално условие – отхвърляне на иска по чл. 26, ал.1, пр.3 ЗЗД /.

Предявени са от К. А. Д., заместена в хода на процеса на основание чл. 227 ГПК от наследника си Д. Н. Д. и Н. Д. Н. срещу Е. П. З., иск с правно основание чл. 40 ЗЗД, а в условията на евентуалност с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. III ЗЗД, за прогласяване нищожността до ½ ид. ч. на договор за покупко-продажба от 14.11.2017 г., обективиран в нотариален акт № ***, том 2, рег. № ***, н. д. № *** за 2017 г., с който К. Д. и Н. Н. са се разпоредили в полза на ответницата Е. З. общо с ½ ид. ч. от сграда с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед № РД-18-73/23.06.2008 г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. ***, разположена в ПИ с идентификатор ***, със застроена площ 111.00 кв. м., брой етажи: 2 /два/, предназначение: жилищна сграда и 300.00 кв. м. от поземлен имот с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед № РД-18-73/23.06.2008 г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. ***, целия с площ от 764.00 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно

ползване: ниско застрояване /до 10 м./, стар идентификатор: няма, номер по предходен план ***, квартал ***, парцел ***, при граници: ПИ с идентификатори *****, поради договаряне на продажната цена, от пълномощника на ищите К. А. Н.а с купувача Е. П. З., във вреда на упълномощителите-продавачи Н. Д. Н. и К. А. Д., която вреда се извежда от много ниската договорена цена спрямо пазарната, евентуално поради противоречие на договора с добрите нрави по същите причини относно много ниската продажна цена.

Ищите твърдят в сезиралата съда искова молба, че са били съсобственици в режим на СИО на $\frac{1}{2}$ идеални части от поземлен имот с идентификатор № ***, с адрес гр. *** и на $\frac{1}{2}$ ид. части от сградата в него, с идентификатор № ***, по силата на договор за покупко-продажба от 1981 г. Твърдят още, че на 22.03.2017 г. с пълномощно рег. № 648-9 на н-с при РС-Варна, упълномощили К. Н.а да ги представлява пред трети лица във връзка с продажбата на тези им собствени ид. части от терен и постройка. Твърдят, че с договор за покупко-продажба от 14.11.2017 г., обективиран в нотариален акт № ***, том 2, рег. № ***, н. д. № *** за 2017 г., К. Н.а – лично за себе си, като собственик на другата $\frac{1}{2}$ ид. ч. от терена и сградата и освен това като пълномощник на ищите за техните $\frac{1}{2}$ ид. ч. от терена и сградата, продала на ответницата Е. П. З. *** % ид. ч. от тези имоти, срещу цена от 20 000.00 лева общо, от които 17 000.00 лева за постройката и 3 000.00 лева за терена. Но същевременно само данъчната оценка на постройката била 58 868.40 лева, а на земята 6 441.36 лева, а пазарната стойност на имотите била и много по голяма от данъчната оценка. В подкрепа на последното било и това, че на 03.04.2018 г. Е. З. продала двата имота на трето лице Й. Д. за цена от общо 127 128.95 лева. Така се твърди, че сделката от 14.11.2017 г. била във вреда на продавачите-упълномощители и ищци, защото пълномощникът договорил цена повече от 3 пъти под данъчната и повече от 8 пъти под средната пазарна цена, което накърнило и добрите нрави. По тези причини се моли за прогласяване нищожността на продажбата от 14.11.2017 г. на собствената на ищите $\frac{1}{2}$ ид. ч. от терена и сградата на осн. чл. 40 ЗЗД или евентуално на осн. чл.26, ал.1, пр. III ЗЗД.

В срока по чл.131 ГПК ответницата Е. З. депозира писмен отговор. В него тя не оспорва допустимостта на иска, но възразява срещу основателността му. В тази връзка излага, че не познава и няма никакви отношения с ищите, като всички дейности по подготовката и сключването на продажбата от 14.11.2017 г. и след това на тази от 03.04.2018 г. били предприети и направени от пълномощника К. Н.а, с оглед нейните лични и материални отношения с Е. З.. Твърди, че З. никога не е искала или допускала, че ще увреди ищите, тъй като вярвала, че закупените на 14.11.2017 г. сграда и терен са само на К. Н.а. Счита и че причина за делото са неуредени отношения между ищите и пълномощника им К. Н.а. Изразява готовност за споразумение. Моли за отхвърляне на исквете и за разноски.

С определение № 260217 от 20.08.2020 г., постановено по настоящото дело, пълномощникът К. А. Н.а е конституирана като трето лице-помагач на страна на ответницата-преобретател Е. П. З.. Третото лице-помагач в своето становище излага, че исквете са допустими, но по същество неоснователни. Не оспорва, че с ищите са били съсобственици на процесните недвижими имоти при равни квоти от по $\frac{1}{2}$ ид. ч. Не оспорва, че е била овластена от ищите с нарочно пълномощно във връзка с разпореждане на тяхната обща квота от съсобствеността. Не оспорва, че на 14.11.2017 г. като пълномощник

на ишците е сключила с ответницата атакувания договор за покупко-продажба на недвижим имот, като е продала освен притежаваните от ишците ид. ч. и собствените си, и така ответницата е станала изключителен собственик на процесните имоти. Не оспорва и твърдението, че на 03.04.2018 г. ответницата е продала процесните имоти на трето лице за сумата от 127 128.95 лева. Не оспорва твърдението, че пазарната цена на процесните имоти е няколко пъти по-висока от договорената. Твърди обаче, че действителната цена, която ишците са получили за имотите си е в общ размер на *** 000.00 лева, с което интересът на същите не е накърнен, а напротив - напълно удовлетворен.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено следното от **фактическа страна:**

На основание чл.146, ал.1, т.3 ГПК за безспорно и ненуждаещо се от доказване по делото е прието: че Н. Д. Н. и К. А. Д. са били съсобственици в режим на СИО на ½ идеални части от поземлен имот с идентификатор №***, с адрес гр. *** и на ½ ид. части от сградата в него, с идентификатор***, по силата на договор за покупко – продажба от 1981г.; че на 22.03.2017г. подписали пълномощно рег. №648-9 на н-с при ВРС, с което упълномощили лицето К. Н.а да ги представлява пред трети лица във връзка с разпореждането на тези им собствени ид. части от терен и постройка; че с договор за покупко – продажба от 14.11.2017г., обективиран в НА №***, том ***, рег. №****, н.д. №**** за 2017г., К. Н.а – лично за себе си, като собственик на другата ½ ид.ч. от терена и сградата и освен това като пълномощник на ишците за техите ½ ид.ч. от терена и сградата, продала на отв. Е. П. З. ***% ид.ч. от тези имоти, срещу цена от 20 000лв. общо, от които 17 000лв. за постройката и 3 000лв. за терена.

Видно е от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 87, том VII, дело № 2786/1981 г. /л. 8/, че ищецът Н. Д. Н. е придобил ½ ид. ч. от къща, находяща се в гр. ***, заедно с 300 кв. м. ид. ч. от дворно място, цялото с площ от 937 кв. м., находящо се в гр. ***, съставляващо бивш парцел *** от кв. 4 по плана на Г., при граници за бивш парцел ***: парцел ***** и ул. „****“. Не се спори по делото, че Н. Д. Н. е придобил описаните недвижими вещи по време на брака си с К. А. Д..

От представения нотариален акт за дарение на недвижим имот № 167, том 5, рег. № 13886, дело № 863/2007 г. /л. 9/ е видно, че третото лице-помагач К. А. Н.а е придобила ½ ид. ч. от жилищна сграда цялата с площ от 60.00 кв. м., находяща се в гр. ***, ул. „*** 16“, ведно с 440.00 кв. м. ид. ч. от дворно място, съставляващо УПИ № ***, целия с площ от 740.00 кв. м., находящ се в гр. ***, ул. „****“ ***, при граници на имота: улица, *****.

От предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.02.2017 г. /л. 175/, сключен между Н. Д. Н. и К. А. Д., от една страна, като обещаители и третото лице-помагач, от друга страна, като бъдещ купувач е видно, че страните са поели задължение за сключване на окончателен договор за покупко-продажба до 30.11.2017г., по силата на който третото лице-помагач да придобие собствеността върху притежаваните от Н. Д. Н. и К. А. Д. недвижими имоти, а именно ½ ид. ч. от двуетажната жилищна сграда със застроена площ от 111 кв. м. и 300.00 кв. м. ид. ч. от дворното място с обща площ от 937 кв. м. срещу цена от 150 000.00 лева. Съгласно чл. 3.2 от

предварителния договор, при подписването му бъдещият купувач е заплатил на обещащите в брой задатък /капаро/ в размер от *** 000.00 лева, което е в унисон с разписката, материализирана на гърба на договора, като е уговорено остатъкът от продажната цена в размер на 50 000.00 лева да бъде заплатен в деня на подписване на окончателния договор. Видно от чл.5, ал.1, Н. Д. Н. и К. А. Д. са се задължили до 26.08.2017г. да узаконят и да се снабдят с валидно удостоверение за търпимост на построената в югоизточната част на ПИ сграда с ид. ***.2. Съгласно чл.5, ал.2, при неизпълнение на задължението по ал.1 се съгласяват, продажната цена да е *** 000 лева. Съгласно чл.6, бъдещите продавачи се задължават да издадат в полза на купувача нотариално заверено пълномощно, по силата на което да има правото от името на продавачите да прехвърли - продаде на себе си или на трето лице по негов избор имота, предмет на предварителния договор.

От приобщеното по делото нотариално заверено пълномощно от 22.03.2017г. /л.10/ е видно, че Н. и К. са овластили третото лице-помагач да ги представлява пред съответните институции и лица, вкл. пред нотариус в нотариално производство и се разпорежи чрез продажба или по друг избран от пълномощника начин, при избрани от последния страни и условия, при избрана от последния цена, със следния недвижим имот, а именно 300 кв. м. ид. ч. от дворно място, цялото с площ от 937 кв. м., находящо се в гр. ***, съставляващо бивш парцел ***, а понастоящем влизащо в парцел ***, ведно със съответните ид. ч. от построените в имота сгради. Ищците са овластили третото лице-помагач и да получава в брой или по банков път, включително капаро и продажната цена.

От представения нотариален акт за продажба на недвижим имот № ***, том **, рег. № ***, дело № *** от 2017 г. /л. 11/, поправен с нотариален акт за поправка на нотариален акт за продажба на недвижим имот № ***, том **, рег. № ***, дело № *** от 23.02.2018 г. / л. 14/ е видно, че на 14.11.2017 г. К. А. Н.а в лично качество и като пълномощник на К. и Н. е продала на ответницата собствените си ½ ид. ч. и притежаваните от ищците в режим на СНО общо ½ ид. ч. от недвижим имот в гр. ****, ул. „****“ № 16, съставляващ къща, без площ по документ за собственост, а по скица двуетажна жилищна сграда-еднофамилна с идентификатор № ***, със застроена площ от 111 кв. м., построена в ПИ с идентификатор ***, стар идентификатор няма, номер по предходен план ***, от квартал 4, парцел ***, с площ от 764 кв. м., при граници: ПИ с идентификатори ***** срещу продажна цена от 17 000.00 лева. Видно е още от писмения документ, че към онзи момент данъчната оценка на имота възлиза на 58 868.40 лева. По силата на правната сделка ищците, действащи чрез третото лице-помагач, са продали на ответницата и 300 кв. м. ид. ч. от ПИ с идентификатор ***, стар идентификатор няма, номер по предходен план ***, квартал 4, парцел ***, с площ от 764 кв. м., при граници: ПИ с идентификатори ***** за сумата от 3 000.00 лева при данъчна оценка от 6 441.36 лева.

Видно е от представения по делото нотариален акт за продажба на недвижим имот № ****, том***, рег. № ****, нот. дело № *** от 2018 г. /л. 16/, че на 03.04.2018 г. ответницата е продала на Й. Д. Д. процесните недвижими имоти, а именно двуетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор ***, със застроена площ от 111.00 кв. м., както и 300.00 кв. м. ид. ч. от ПИ с идентификатор ***, с площ от 764 кв. м., находящи се в гр. ***, ул. „****“ № 16 срещу продажна цена в общ размер от 127 128.95 лева.

С оглед предприетото от ишците оспорване истинността на разписката, материализирана на гърба на предварителния договор за покупко-продажба от 26.02.2017г., по делото са ангажирани специални знания чрез провеждане на Съдебно-почеркова експертиза /227/. От заключението на вещото лице се установи по несъмнен начин, че ръкописният текст и подписите, положени в разписка, изписана ръкописно на гърба на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.02.2017 г. са изпълнени от Н. Н. и К. Д..

От заключение по допуснатата Съдебно-оценителна експертиза /л.314/ се установява, че средната пазарна стойност на процесните недвижими имоти към 14.11.2017 г. възлиза общо на 148 202.00 лева, от която 143 177.00 лева е средната пазарна стойност на двуетажната жилищна сграда и 5 025.00 лева е средната пазарна стойност на 300.00 кв. м. ид. ч. от дворното място в гр. ***, ул. „***“ № 16.

По делото са ангажирани гласни доказателства чрез разпита на св. П. В. /л.326/, срещу който има подадена молба по ЗЗДН от третото лице-помагач на страната на ответницата. В показанията си св. сочи, че се познава с К. А. от 2015 г. През 2016 г. са заживели заедно, а през 2018 г. сключили фиктивен граждански брак, който прекратили след няколко месеца. Познава ответницата Е. З. от К. А.. Последните били в много близки отношения, включително К. била приятелка и с мъжа на Е. - Р.. Св. познава и ишците, с които живеели в съседство в кв. „Г.“. Соци, че ишците искали да си продадат притежаваните ид. ч. от къщата и дворното място срещу цена от *** 000.00 лева. Третото лице-помагач К. А. Н.а искала да закупи имотите на ишците, но не й стигали парите. Свидетелят й дал заем от 30 000.00 лева. К. А. споделила, че не й достигат още 20 000.00 лева, за да може да събере сумата от *** 000.00 лева, както и че ще вземе заем от неин близък приятел, който се казва Р. и който е мъжът на ответницата Е.. К. и Р. се разбрали последният да й даде 20 000.00 лева заем срещу 10% лихва, но в замяна на това К. е следвало да прехвърли собствеността върху процесните недвижими имоти в полза на Е., за да се обезпечи връщането на заетата сума. Парите получени от продажбата били дадени на К., която върнала заетата сума, ведно с лихвата на Р.. К. не е върнала на свидетеля неговите 30 000.00 лева. Не е виждал К. да е предавала пари на ишците. Свидетелят също не е давал пари на ишците нито от свое име, нито от името на К.. Свидетелят единствено е дал на К. сумата от 30 000.00 лева, за да може последната да събере продажната цена от *** 000.00 лева и да се разплати с Н..

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните **правни изводи**:

Предмет на разглеждане са евентуално съединени искове за прогласяване нищожността на процесния договор за покупко-продажба поради накърняване на добрите нрави, на основание чл. 26, ал. 1, предл. трето ЗЗД и за прогласяване недействителността на договора спрямо представявания като сключен в негова вреда, на основание [чл. 40 ЗЗД](#).

Съединяването на исковите е евентуално, като съдът не е обвързан от заявената в исковата молба последователност на основанията за недействителност на оспорената сделка, а е длъжен да разгледа същите според естеството на поддържания порок, държейки сметка, че съществуването на някой от пороците – основания за нищожност на сделката съгласно [чл. 26 ЗЗД](#), изключва или поглъща останалите (в този смисъл –

решение № 97 от 08.02.2013 г. на ВКС по т.д. № 196/2011 г., I т.о., решение № 199 от 12.07.2016 г. на ВКС по гр. д. № 583/2016 г., IV г. о., определение № 494/05.08.2011 г. по ч.гр.д. № 267/11 г. на ВКС, IV г.о. и др.).

Съобразявайки горепосоченото, настоящият съдебен състав намира, че на първо място следва да разгледа предявения иск за нищожност на процесния договор, тъй като абсолютната нищожност изключва недействителността на договора спрямо представлявания по [чл. 40 ЗЗД](#), предполагаща сделка, която не страда от пороци по смисъла на [чл. 26 ЗЗД](#). Доколкото наличието на съвпадащи насрещни волеизявления е условие за възникване на облигационното правоотношение по двустранния договор, то на първо място следва да бъде разгледано основанието за нищожност по чл. 26, ал. 2, предл. трето ЗЗД (поради накърняване на добрите нрави). При положителен извод за валидност на оспорената сделка на разглеждане подлежи искът по [чл. 40 ЗЗД](#) за неговата недействителност поради споразумяване във вреда на представлявания (доколкото уговорката между представителя и третото лице предполага валидно упълномощаване).

В случай, че съдът намери за основателна някоя от исковите претенции в посочената последователност, той не дължи произнасяне по същество по останалите, предвид неосъществяването на вътрешно процесуалното условие за това и с оглед обстоятелството, че правният резултат при уважаването на един от исковите изключва интереса от обявяване на нищожността, съответно недействителността на сделката, на въведените други основания.

По предявения иск за прогласяване нищожността на договора поради накърняване на добрите нрави:

Поддържа се, че договорът от 14.11.2017г. е нищожен, като накърняващ добрите нрави. Основанието е уредено като такова за нищожност на договорите в нормата на чл.26, ал.1, пр.3 ЗЗД. Основният мотив на ищите да сметат поддържаното основание за осъществено, е липсата на еквивалентност на престациите на сключилите договора страни.

Добрите нрави са неписани общовалидни морални норми, които съществуват като общи принципи или произтичат от тях и са критерии за оценка на сделките. В практиката на ВКС се приема, че нееквивалентността на престациите е пример за нарушение на добрите нрави, водещо до нищожност на сделката по смисъла на чл.26, ал.1 ЗЗД.

В настоящия случай следва да се съобрази обстоятелството, че продавачите по сделката от 14.11.2017г. Н., К. /упълномощители/ и К. /пълномощник/ са били съсобственици в имота, като бъдещият купувач /К./ по предварителния договор от 26.02.2017г., а в последствие упълномощен от Н. и К. с пълномощно от 22.03.2017г. да се разпорежда с притежаваната от последните част от имота, е платил продажната цена от *** 000 лева, т.е. страните по упълномощителната сделка са уредили отношенията си във връзка с имота, предмет на атакуваната сделка. Липсва житейска логика, ако Н. и К. не са били удовлетворени относно стойността на имота си, последните да предоставят пълномощно на К. да се разпорежда с притежаваната от тях част от имота /предмет на предварителния договор и на договора от 14.11.2017г./ както намери за добре.

Страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави. Според ТР № 1 от 15.6.2010 г по т.дело № 1/2009 г на ОСГК на ВКС

добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона. Противоречие с добрите нрави е налице, когато сделката противоречи на общоустановените нравствено-етични правила на морала.

Накърняването на добрите нрави по смисъла на чл.26, ал.1, предл.3 ЗЗД е налице винаги, когато се нарушава правен принцип, като принципа на справедливостта и на добросъвестността в гражданските отношения. Въпросът дали поведението на даден правен субект съставлява действие, накърняващо добрите нрави и zlepоставящо чужди интереси с цел извличане на собствена изгода се преценява с оглед конкретния случай. ВКС в практиката си приема, че не всяка нееквивалентност представлява нарушение на добрите нрави и е основание за нищожност, а само значителната и явна такава, при която едната от насрещните престации е толкова незначителна, че има практически нулева стойност. При преценката дали една сделка е недействителна поради нарушение на добрите нрави, съдът не трябва да се ограничава единствено и само до простото сравняване на уговорената престация с пазарната стойност на имота, предмет на сделката. Продажбата на вещ на цена, по ниска от пазарната не е несъвместима с общоприетите норми за справедливост и добросъвестност. Още повече законът за местните данъци и такси и Законът за нотариусите и нотариалната дейност изрично допускат възможността сделки да се сключват и под данъчната оценка, но държавната такса се плаща по нея. Щом не се нарушават императивни разпоредби и законът изрично предвижда възможност да се договоря цена, равна на данъчната оценка или по-ниска от нея, то не е налице значителна нееквивалентност на насрещната престация, водеща до абсолютна, изначална, непоправимо нищожност поради накърняване на добрите нрави. В този смисъл е безпротиворечивата практика на ВКС, обективирана в решение № 452 от 25.6.2010 г. по гр.дело № 4277/2008 г. на ВКС, Първо гражданско отделение, решение № 119/22.3.2011 г. по гр.дело № 485/11 г. на ВКС, ГК, Първо ГО, решение № 29 от 22.3.2017 г. по гр.дело № 2955/2016 г. на ВКС, ГК, Първо ГО, решение № 24 от 9.2.2016 г. по гр.дело № 2419/2015 г. на ВКС, ГК, Трето ГО, решение № 65 от 21.3.2017 г. по гр.дело № 639/2016 г. на ВКС, Четвърто гражданско отделение и Решение № 156/10.02.2021г. по гр. дело № 2451 по описа за 2019 г. на ВКС.

Съдът приема, че добрите нрави не са накърнени, тъй като не може да се приеме, че се е стигнало до неоправдано разместване на имуществени блага.

Дори да се вземе за база пазарната оценка на имота, която съгласно съдебно-оценителната експертиза към 14.11.2017 г. за къщата е 143 177.00 лева /71 588.50 лева за притежаваната от Н. и К. $\frac{1}{2}$ ид.ч./, а за дворното място е 5 025.00 лева, също не е налице неравностойност на престациите по смисъла на чл.26, ал.1, предл.3 ЗЗД, тъй като волеизявленията на страните са в рамките на свободата на договаряне. Още повече, че дворното място е отчуждено срещу продажна цена от 3000 лева.

Критериите, по които съдът преценява кога престациите са нееквивалентни до степен, предизвикваща нищожност на сделката са необходими, тъй като в противен случай преценката на съда би заменила волята на страните. По този начин би се накърнил принципът на свободата на договарянето /чл.9 ЗЗД/, защото еквивалентността на престациите поначало

се преценява от страните и се съобразява с техния правен интерес. Затова като критерий в съдебната практика е възприета изключително голямата разлика в престациите - в решение № 615 от 15.10.2010 г. на ВКС по гр.д. №1208/2009 г. на III Г.О. на ВКС например е прието, че нищожност има поради дванадесет пъти по-ниската цена от пазарната, а в решение 119 от 22.03.2011 г. по гр.д. № 485 по описа за 2010 г. на I Г.О. на ВКС-при двадесет и осем пъти по-ниска цена. Във второто решение е подчертана необходимостта от значителна липса на еквивалентност в насрещните престации. По абстрактен и принципен начин е формулиран критерият за преценка на значителната нееквивалентност в постановеното по реда на чл.290 ГПК решение № 452 от 25.06.2010 г. по гр.д. № 4277 по описа за 2008 г. на I Г.О. на ВКС. Според това решение съгласно чл.9 ЗЗД страните имат свобода на договарянето, която се рамкира от приложимите към правоотношението законови разпоредби и от добрите нрави. Законодателят допуска, че цената на недвижимия имот може да бъде по-ниска от данъчната оценка. В същото време понятието добри нрави предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. ВКС счита, че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева. В обобщение, само наличието на нееквивалентност на насрещните престации според представата на съда не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес.

Следва да се съобрази, че Н. и К. са получили от другия съсобственик /К. А. Н.а/ сумата *** 000 лева, представляваща част от договорената цена за имота по предварителния договор от 26.02.2017г., като липсват данни, че са изпълнили задължението по чл.5, ал.1, поради което може да се приеме, че са получили изцяло договорената цена, което е дало основание /чл.6 от предварителния договор/ да предоставят на 22.03.2017г. на К. Н.а пълномощия да се разпорежда с имота както намери за добре, т.е. същите са били напълно удовлетворени по предварителния договор.

Може да се приеме, че сделката от 14.11.2017г., съставлява сключване на окончателния договор, тъй като по силата на предварителния договор от 26.02.2017г. К. е платила продажната цена и с оглед предоставените пълномощия в изпълнение на чл.6 от предварителния договор, е сключила окончателен такъв. Сумата от *** 000.00 лева е получена и с това е удовлетворен кредиторския интерес по процесната сделка за продажба, сключена на 14.11.2017г.

Показанията на св. В. не се кредитират от съда, с оглед неговата възможна заинтересованост от изхода на делото, с оглед влошените отношения между него и К., проведеното производство по гр. д. №8995/2021г. на ВРС, както и противоречието им с показанията, дадени в НОХД № 2821/2021г. на ВРС /Протокол № 2034/10.05.2022г. по НОХД 2821/2021г. на ВРС, приложен към в.гр.д. № 1710/2022г. на ВОС/, доколкото там е заявил, че К. е предала на Н. сумата *** 000 лева – продажната цена за имота и от Н. знае, че същият я е получил. С оглед забраната на чл. ***, ал.1,

т.6 ГПК показанията на св. В. са и недопустими, като не е налице изключението по чл.165, ал.2 ГПК.

От горното следва, че в разглеждания случай сделката не е нищожна поради накърняване на добрите нрави. Искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

При този изход от спора по предявения иск за прогласяване на нищожност, поради сбъждане на вътрешнопроцесуалното условие подлежи на разглеждане предявения в евентуалност иск с правно основание чл.40 ЗЗД.

Според Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016г. на ВКС по тълк. дело № 5/2014г. на ОСГТК - т. 3, договор, при който представителят на едната страна се е споразумял с другата страна във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 ЗЗД, е недействителен и не поражда целените с него правни последици: нито насрещни права и задължения за страните по сделката, нито вещно – транслативен ефект по чл.24, ал.1 ЗЗД. На тази недействителност може да се позове само представляваният или неговите универсални правоприемници. Фактическият състав, пораждащ недействителността по чл. 40 ЗЗД, се състои от два елемента: обективен – договорът, сключен от представителя и насрещната страна по него, да уврежда представлявания и субективен – „споразумяване“ между представителя и третото лице за увреждането на представлявания. Преценката за наличието на увреждането или за обективния елемент се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, но във всички случаи – към момента на сключване на договора. Вторият елемент от фактическия състав се изразява в недобросъвестност на представителя и насрещната страна – те и двамата знаят, че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Тази недобросъвестност подлежи на доказване от страна на представлявания. Преценката за наличието ѝ също се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, към момента на сключване на договора.

Обективният елемент на недействителността по чл.40 ЗЗД, увреждането, може да има различни проявни форми, като неадекватността на престациите по договора не е единствен признак за увреждането на интереса, а увреждане има и при договор, сключен при неизгодни условия, съобразно конкретната икономическа обстановка или когато имуществото на упълномощителя е неоправдано обременено или когато предоставените на упълномощителя права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му власт./ Решение № 117 от 12.07.2017г. на ВКС по гр. д. № 5654/2015г., IV г. о., ГК и цитираното в него решение № 841/19.01.2010г. по гр. дело № 3530/2008г. на IV-то гр. отд. на ВКС/. За субективния елемент на недействителността по чл.40 ЗЗД, намерението за увреждане, преценката от съда се извършва въз основа на всички доказателства за обстоятелствата, при които е сключен договорът, вкл. косвените доказателства, които ценени в съвкупност да обуславят извод за намерение за увреждане. Във всички случаи съвкупната преценка на доказателствата следва да създава сигурно убеждение за намерението за осъществяване на увреждане / Решение № 117 от 12.07.2017г. на ВКС по гр. д. № 5654/2015г., IV г. о., ГК и цитираното в него решение № 841/19.01.2010г. по гр. дело № 3530/2008г. на IV-то гр. отд. на ВКС/.

По първия, обективният елемент на фактическия състав на недействителността по чл.40 ЗЗД - увреждането, се приема следното:

В случая, поддържаната от ищите проявна форма на увреждане, в рамките на които твърдения съдът дължи да се произнесе е, че уговорената от пълномощника продажна цена е значително по-ниска от данъчната оценка и действителната пазарна стойност на имота.

Доказването на твърдяното увреждане от сделката е в доказателствена тежест на ищите, като релевантният момент за преценка е моментът на извършването на сделката.

Данъчната оценка на продаваемия имот не е абсолютен критерий за увреждането на продавача, противно на неоснователно поддържаното от ищите. За наличието на увреждане според твърдяното, е необходимо да се изследва съответствието на продажната цена с действителната пазарна стойност на продаваемия имот.

В случая учредената от Н. и К., в полза на съсобственика К. изключително широка представителна власт изключва твърдяното увреждане на продавачите. Обемът на учредената представителна власт на упълномощения за извършване на посочените в пълномощното разпоредителни сделки с притежавания от упълномощителите недвижим имот не е ограничен по никакъв начин, като упълномощеният е имал право да избере сред посочените сделки, могъл е да извърши и дарение, както и при сключване на възмездни сделки е могъл сам да определя условията, цената и купувача, както и да договаря сам със себе си. Съобразно волята на упълномощителите за учредяване на представителна власт в полза на К., разпореждането в случая е било напълно допустимо и няма никакви основания тази воля да бъде ограничавана. Ето защо, с оглед на обема на учредената с упълномощаването представителна власт, е нямало никаква пречка продажната цена да е равна и дори същата да е под данъчната оценка, с оглед свободата на договаряне по чл.9 ЗЗД, както и не е имало никакви ограничения за пълномощника за договаряне на конкретния размер на продажната цена, както и да договаря сам със себе си, вкл. да дари имота /Определение №661 от 13.7.2018 по гр. дело №1561/1561 на 4-то гр. отделение, Гражданска колегия на ВКС/.

Пълномощникът К. е бил и съсобственик на имота заедно с Н. и К., като е предал на същите сумата *** 000 лева – продажна цена за притежаваната от тях част от имота.

Макар да не е направено изрично волеизявление от прехвърлителите Н. и К. за потвърждаване на сделката, по делото се установява от доказателствената съвкупност и мълчаливо потвърждаване на сделката от тях.

В мотивите по т.3 от ТР № 5/2016г., ОСГТК на ВКС, изрично е посочено, че няма пречка и в хипотезата на чл.40 ЗЗД представляваният изрично да потвърди увреждащия договор и ако представляваният направи такова волеизявление за потвърждаване на договора, по същество той заявява, че представителят е действал в негов интерес и не го уврежда.

Мълчаливо потвърждаване от продавача на сделката се извежда при анализа на доказателствената съвкупност по делото: а именно прехвърлителите са могли да упражнят правото да оспорят сделката като увреждаща веднага след извършването ѝ на 14.11.2017г., което се установи, че им е било известно. В случая, прехвърлителите не са оспорили сделката в сравнително продължителен период от време след извършването ѝ /близо 2 години/, като по делото не е установено да не са били в състояние, което да не

им е позволявало да направят това.

По вторият, субективният елемент на фактическия състав на недействителността по чл.40 ЗЗД, недобросъвестност на ответницата, съзнание, намерение или цел за увреждане на продавача, се приема следното:

Недобросъвестността на пълномощника при сключване на сделката е самостоятелен елемент от фактическия състав на недействителността по чл.40 ЗЗД.

Недобросъвестността на пълномощника подлежи на доказване, а не се презумира, като на общо основание това е така и в случая, когато сделката да е сключена от пълномощника при условия на договаряне сам със себе си.

От съвкупната преценка на доказателствения материал по делото не може да се обоснове категоричен извод, не е създадена сигурност, че при сключване на сделката, пълномощникът е бил недобросъвестен, а именно, че К. е знаела, съзнавала или целяла увреждане на прехвърлителите.

В аспекта на субективния елемент от фактическия състав на недействителността по чл.40 ЗЗД следва отново да се посочи, че сключването на сделката от пълномощника, е било в рамките на изрично учредената представителна власт да договаря цена каквато намери за добре, като липсват в случая основания за ограничаване на волята на упълномощителите, поради което от това не може да се изведе знание или съзнание за увреждане на прехвърлителите.

За субективния елемент по чл.40 ЗЗД са релевантни отношенията между упълномощителя и пълномощника към момента на сключване на сделката

По делото се установи, че страните по упълномощителната сделка са били съсобственици в имота, предмет на атакуваната сделка. Създадени са отношения между съсобствениците във връзка с разпореждане със съсобствения имот, като К. /пълномощник/ е платила на Н. и К. /упълномощители/ сумата от *** 000 лева – продажна цена за притежаваната от тях част от имота. Интересът на упълномощителите е бил удовлетворен, поради което са предоставили неограничени права на пълномощника да се разпорежда /вкл. чрез дарение/ с имота при условия определени от него.

Израз на субективното отношение на пълномощника К. към продавачите, което сочи на нейната добросъвестност при сключване на сделката, е това, че тя, като е действала в рамките на учредената представителна власт, независимо, че е разполагала с представителна власт и за дарение, както и обемът на представителната ѝ власт за сключване на сделки с имота не е бил ограничен, е сключила възмездна сделка, което е в интерес на прехвърлителите.

С оглед на това следва да се приеме, че не е доказано при извършване на сделката ответницата да е била недобросъвестна, като е имала съзнание или намерение да увреди прехвърлителите Н. и К..

Поради изложеното, тъй като липсват елементите на фактическия състав на недействителността по чл.40 ЗЗД, искът за установяването ѝ е неоснователен и следва да се отхвърли.

При този изход на спора в полза на ответника, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК следва да се присъдят сторените съдебно-деловодни разноски в размер на 875 лева – платено възнаграждение за защита и съдействие от един адвокат.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Н. Д. Н., ЕГН ***** и Д. Н. Д., ЕГН *****, конституиран на основание чл. 227 ГПК на мястото на първоначалния ищец К. А. Д., ЕГН *****, поч. на 22.10.2021 г. срещу Е. П. З., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. III ЗЗД за прогласяване нищожността до ½ ид. ч. на договор за покупко-продажба от 14.11.2017 г., обективиран в нотариален акт № ***, том 2, рег. № ***, н. д. № *** за 2017 г., с който К. Д. и Н. Н. са се разпоредили в полза на ответницата Е. З. общо с ½ ид. ч. от сграда с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед № РД-18-73/23.06.2008 г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. ***, разположена в ПИ с идентификатор ***, със застроена площ 111.00 кв. м., брой етажи: 2 /два/, предназначение: жилищна сграда и 300.00 кв. м. от поземлен имот с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед № РД-18-73/23.06.2008 г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. ***, целия с площ от 764.00 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, стар идентификатор: няма, номер по предходен план ***, квартал ***, парцел ***, при граници: ПИ с идентификатори *****, поради накърняване на добрите нрави, а в условията на евентуалност иск с правно основание чл. 40 ЗЗД за прогласяване недействителността на договора за покупко-продажба от 14.11.2017 г., поради договаряне на продажната цена от пълномощника К. А. Н.а с купувача Е. П. З., във вреда на упълномощителите-продавачи Н. Д. Н. и К. А. Д., като неоснователни.

ОСЪЖДА Н. Д. Н., ЕГН ***** и Д. Н. Д., ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Е. П. З., ЕГН ***** сумата от **875 лева**, представляваща реализирани пред настоящата инстанция разноски за възнаграждение за защита и съдействие от един адвокат, **на основание чл. 78, ал.3 ГПК.**

РЕШЕНИЕТО е постановено при участието на трето лице помагач - К. А. Н.а, ЕГН ***** **на страната на ответника** Е. П. З., ЕГН *****.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му страните, на основание чл. 259, ал. 1 ГПК.

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

Съдия при Районен съд – Варна: _____