

# РЕШЕНИЕ

№ 143

гр. София, 03.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 10-ТИ ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на двадесет и пети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цветко Лазаров

Членове: Ралица Димитрова  
Нина Стойчева

при участието на секретаря Росица Й. Вьонг  
като разгледа докладваното от Цветко Лазаров Въззивно гражданско дело № 20221000501363 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 – чл. 273 от ГПК.

С решение № 266852 от 08.12.2021 г., постановено по гр.д. № 10782/2019 г. от Софийски градски съд е унищожил, на основание чл. 28 от ЗЗД, поради грешка, Договор от 31.08.2018 г., сключен на основание чл. 108 от ЗЗД, с който А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е опростил паричното задължение на неговия син С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\*, в размер на сумата от 107 030 лева.

Първоинстанционният съд с посоченото решение е осъдил С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати деловодните разноски на Д. А. А., ЕГН \*\*\*\*\*, конституиран по реда на чл. 227 от ГПК, на мястото на първоначалния ищец А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, в размер на сумата от 550 лева.

Решението на първоинстанционния съд се обжалва от ответника С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* с доводи за неправилност, поради необоснованост и

допуснато нарушение на материалния закон.

Поддържа, че А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е разбирал съществените елементи на договора за опрощаване на парично задължение, по който има качеството на кредитор.

Това качество на А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е напълно несъвместимо и лесно за различаване с качеството му на продавач на идеални части от правото на собственост на два недвижими имота, извършени с два нотариални акта в същия ден и пред същия нотариус, който е заверил подписа на кредитора, опростил неговото парично задължение.

Поддържа още, че твърденията на първоначалния ищец за грешка и измама при полагане на подписа са плод на манипулации, следващи по време опрощаването на паричното задължение.

Моли да се отмени изцяло обжалваното решение и вместо това да се отхвърли изцяло предявения иск.

При условията на евентуалност, поради смъртта на първоначалния ищец след завеждане на делото и наличието на двама наследници по закон, единия от които е той, моли да се унищожи договора до размер на ½ ид.ч.

Моли да се присъдят деловодните разноски, направени в двете съдебни инстанции.

Насрещната страна – Д. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* лично и чрез упълномощения процесуален представител оспорва основателността на въззивна жалба и моли да се потвърди решението на първоинстанционния съд.

Моли да се присъдят деловодните разноски, направени във въззивното производство.

Софийски апелативен съд, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, установи следното:

Въззивната жалба е допустима, тъй като е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК от надлежна страна срещу валиден и допустим съдебен акт, който подлежи на обжалване по посочения процесуален ред.

При преценката за основателността на жалбата, съдът взе предвид следното:

Ищецът – А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е предявил против С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* иск с правно основание чл. 28, ал. 1 от ЗЗД, а при условията на

евентуалност в посочения ред иск по чл. 29 от ЗЗД и искове по чл. 26, ал. 1, пр. 2 и пр. 3 от ЗЗД.

Ищецът твърди в обстоятелствената част на исковата молба, че на 19.07.2018 г. е сключил ответника, който е негов син Договор за продажба, с който е прехвърлил 4/6 ид.ч. от правото на собственост върху имот с идентификатор 68134.403.410 по КККР на гр. София, за сумата от 27 100 лева.

Договорът е извършен с нотариален акт № 26, т. IV, рег. № 10427, дело № 54/2018 г. по описа на нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

На 31.08.2018 г. е сключил с ответника два договора за продажба, с които е прехвърлил своите идеални части от два имота, находящи се в гр. София, съответно за сумите от 46 630 лева и 63 400 лева, които купувачът се е задължил да заплати в срок до 31.12.2018 г.

Продажната цена по всеки един от договорите е равна на данъчната оценка на имота, предмет на продажбата.

Първият от тези договори е извършен с нотариален акт № 177, т. IV, рег. № 12424, дело № 683/2018 г. по описа на по описа на нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

Вторият договор е извършен с нотариален акт № 178, т. IV, рег. № 12425, дело № 684/2018 г. по описа на по описа на същия нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

Поради допуснатата грешка при определяне на неговите ид.ч. от правото на собственост на 19.09.2018 г. е извършена поправка на нотариален акт №

177 от 31.08.2018 г. с нотариален акт № 39, т.V, рег. № 13209, н.д. № 741/2018 г. по описа на нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

Ищецът поддържа, още, че:

- на 25.09.2018 г. е сключил предварителен договор за продажба, с който е искал да закупи недвижим имот в гр. Перник с парите, които е очаквал да получи от продажбата на имотите, извършени на 31.08.2018 г.;

- С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* не е изпълнил поетото задължение да заплати продажната цена по всеки от посочените договори до 31.12.2018 г.;

- това обстоятелство било пречка да изпълни задължението си по предварителния договор за покупко-продажбата на имота в гр. Перник и този договор бил развален от продавачите;

- предявил искове за разваляне на договорите за продажба от 31.08.2018 г. и бил изненадан от обстоятелството, че ответникът – негов син представил Договор от 31.08.2018 г., с който му опрощава паричното задължение, в размер на сумата от 107 030 лева;

- никога не е формирал воля да опрости задължението на купувача по договорите от 31.08.2018 г., а напротив, разчитал на тази парична сума за да закупи имота в гр. Перник и да се устрои по близо до другия си син Д. А. А., ЕГН \*\*\*\*\*;

С така съединените искове и в посочения ред поискал да се унищожи договора и евентуално да се обяви за нищожен.

Поискал присъждане на направените деловодни разноски.

Ответникът - С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* подал отговор на исковата молба /л. 115/, с който оспорил основателността на съединените искове и поискал да се отхвърлят с доводи, че Договорът от 31.08.2018 г. има за предмет опрощаване на парични задължения и е подписан от кредитира с ясното съзнание за тези последици.

Поискал да се присъдят направените деловодни разноски.

### **От фактическа страна:**

От събраните по делото доказателства се установява, че ищецът А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* и неговия син С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* на 19.07.2018 г. са сключили Договор за продажба, с който А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е прехвърлил 4/6 ид.ч. от правото на собственост върху имот с идентификатор 68134.403.410 по КККР на гр. София, за сумата от 27 100 лева.

Договорът е извършен с нотариален акт № 26, т. IV, рег. № 10427, дело № 54/2018 г. по описа на нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

На 31.08.2018 г. А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* и С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* са сключили два договора за продажба, с които А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е прехвърлил своите идеални части от правото на собственост върху два имота, находящи се в гр. София, съответно за сумите от 46 630 лева и 63 400 лева, които купувачът се е задължил да заплати в срок до 31.12.2018 г.

Продажна цена по всеки един от договорите е била равна на данъчната оценка на имота, предмет на продажбата.

Първият от тези договори е извършен с нотариален акт № 177, т. IV, рег. № 12424, дело № 683/2018 г. по описа на по описа на нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

Вторият договор е извършен с нотариален акт № 178, т. IV, рег. № 12425, дело № 684/2018 г. по описа на по описа на същия нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

Поради допуснатата грешка при определяне на ид.ч. от правото на собственост на продавача, на 19.09.2018 г. е извършена поправка на

нотариален акт № 177 от 31.08.2018 г. по надлежния ред с нотариален акт № 39, т.V, рег. № 13209, н.д. № 741/2018 г. по описа на нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

На 25.09.2018 г. А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е сключил предварителен договор за продажба по купката на недвижим имот в гр. Перник, пазарната цена който е приблизително равна на продажната цена, която била дължима от неговия син по последните две продажби и с краен срок за плащане - 31.08.2018 г.

На 20.11.2018 г. А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е подписал анекс с продавачите по предварителния договор, с който са уговорили плащането на продажната цена да се извърши до 31.12.2018 г., а на 02.01.2019 г. да се сключи окончателния договор с нотариален акт.

Сключването на предварителния договор с посоченото съдържание, на анекса и за развалянето му от продавачите, поради неизпълненото задължение от купувача да плати продажната цена се установява с писмените доказателства и показанията на свидетеля, който е един от продавачите.

С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* не е изпълнил поетото парично задължение да заплати продажната цена по договорите за продажба от 31.08.2018 г., поради което А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е предявил иск за тяхното разваляне.

В хода на това съдебно производство е бил представен процесния Договор от 31.08.2018 г. за опрощаване на паричното задължение, в размер на сумата от 107 030 лева, представляваща сбора от продажната цена на ид.ч. от правото на собственост върху двата имота, прехвърлени на 31.08.2018 г.

Подписите на страните по процесният Договор за опрощаване на паричното задължение са нотариално заверени от същия нотариус, вписан

под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София.

Заверката на подписаните договора по чл. 108 от ЗЗД има регистрационен номер 12 426 и следва непосредствено по време и място регистрационните номера на продажбите №№ 12 424 и 12 425.

В хода на съдебното производство пред първоинстанционния съд е починал ищецът А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\*, който е оставил двама наследници по закон - Д. А. А., ЕГН \*\*\*\*\* и С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\*.

На основание чл. 227 от ГПК, на мястото на първоначалния ищец е конституиран Д. А. А., ЕГН \*\*\*\*\*, който поддържа предявения иск.

**От правна страна:**

-

Предметът на делото е очертан с подадената от ответника жалба и спорът се концентрира до основателността на съединените при условията на евентуалност конститутивни и установителни искове.

**По главния /конститутивен/ иск с правно основание чл. 28, ал. 1 от ЗЗД:**

Искът е допустим, тъй като е предявен преди изтичането на срока три години, считано от деня на сключване на договора.

Съгласно разпоредбата на чл. 28, Грешка в предмета е основание за унищожение на договора, когато се отнася до съществени качества на същия. Грешка в лицето е основание за унищожение, когато договорът е сключен с оглед на личността.

ВКС, ГК, IV г.о. в постановеното решение № 396 от 28.10.2011 г. по

гр.д. № 472/2010 г. е ясно разграничил грешката от измамата, като основания за унищожаване на договорите.

*„Съгласно това решение волята на страната е опорочена винаги, когато при сключването на договора тя е имала погрешна представа за съдържанието на насреещните 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.*

*Волята е опорочена от измама, когато невярната представа е предизвикана умишлено от насреещната страна.*

*Измама е налице и когато невярната представа е предизвикана умишлено от трето лице, но насреещната страна е знаела или не е могла да не знае за съществуването ѝ (възползвала се е).*

*Във всички останали случаи е налице грешка.*

*Грешка е налице, когато насреещната страна или трето лице е предизвикало невярната представа без умисъл, при непредпазливост или дори неволно, както и когато страната сама е изпаднала в заблуждение, преценявайки погрешно фактите и обстоятелствата.“*

В разглеждания случай продавачът и купувачът са подали писмена молба до нотариуса с искане за издаване на нотариалните актове.

Първоначалният ищец и ответника са се явили пред нотариуса за да сключат два договора за продажба в предвидената форма за действителност.

Съществените елементи на продажбите са идеалните части от правото на собственост и пазарната цена, както и крайния срок за нейното плащане от купувача.

Съществените елементи на договорите за продажба са били материализирани в предварително подготвените проекти на нотариалните актове.



Няма съмнение, че нотариусът е изпълнил задълженията си по чл. 579, ал. 1 от ГПК и е прочел съдържанието на всеки един от двата акта, но за настоящият съдебен състав няма никакво съмнение, че на продавача по двата договора, наред с представените му за подпис нотариални актове и декларации е представен за подпис и предварително подготвения процесен Договор за опрощаване на паричните задължения, възникнали от договорите за продажба.

Доказателство за това е обстоятелството е, че рег. номер на нотариалната заверка на подписите на страните по процесния Договор непосредствено следва тази на рег. номера на двата нотариални акта.

Продавачът е бил на 85 години в деня на тези продажби и дори да няма доказателства за неговото здравословно състояние може смело да се приеме, че неговата зрителна острота, способност за концентрация и за правилно възприемане на фактите и техните последици е била запазена в много малък процент.

Освен това нотариалното производство е било иницирано за извършване на продажбите на недвижимите имоти и ищецът сам е изпаднал в заблуждение, преценявайки погрешно фактите и обстоятелствата, че всички поднесени му писмени документи за подпис са предпоставки тези продажби да породят правно действие.

Събрани са доказателства, че продавачът в продължение на няколко месеца е живял с очакванията да му бъде заплатена продажната цена от купувача, поради което е сключил предварителния договор за покупката на имота в гр. Перник.

Волята на ищеца е била опорочена, защото не е формирал възприятия, не е имал представа, че сключва в този ден и трети Договор за опрощаване на парично задължение, както и за неговите последици.

Предявеният конститутивен иск е основателен, поради което следва да се унищожи процесния Договор.

Основателността на главния иск освобождава съдът от задължението да се произнесе по другите иски, съединени при условията на евентуалност.

Неоснователни са доводите на ответника във въззивната жалба, направени при условията на евентуалност, че следва да се унищожи процесния Договор до размер на  $\frac{1}{2}$  от опростеното задължение.

Това е така, защото съдебното производство е иницирано от първоначалният ищец и последният с предявения иск е очертал обема на защита, която иска да получи от съда с крайния съдебен акт.

Първоначалният ищец е починал и на неговото място е конституиран само на единия от наследниците по закон, тъй като вторият наследник е ответник по иска.

Посоченото обстоятелство не освобождава съдът от задължението да се произнесе по предмета на делото, така както е заявен от първоначалният ищец.

Процесния договор е засегнат от порок, който е основание да се унищожи в цялост, а не в част, равна на наследствения дял на наследниците по закон, които е оставил първоначалния ищец.

Разрешаването на имуществените отношения между наследниците на първоначалния ищец не са предмет на настоящото дело.

Имуществените отношения между наследниците могат да се уредят от тях със споразумения и с други съдебни производства по конститутивни

и/или осъдителни искиове за уравниване на дела на всеки един от тях от масата на наследството.

С оглед на изложеното жалбата, подадена от ответника е изцяло Неоснователна, поради което следва да се потвърди изцяло решението на първоинстанционния съд, с което е унищожил процесния Договор за опрощаване на парично задължение.

**По разноските:**

Ищецът и едновременно с това ответник по жалбата не е представил списък на направени разноси във въззивното производство, поради което такива не следва да се присъждат, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

По тези съображения, Софийски апелативен съд

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** изцяло решение № 266852 от 08.12.2021 г., постановено по гр.д. № 10782/2019 г. от Софийски градски съд, с което е унищожил, на основание чл. 28 от ЗЗД, поради грешка, Договор от 31.08.2018 г., сключен на основание чл. 108 от ЗЗД, с нотариална заверка на подписалите договора, рег. № 12 426 по описа на нотариус, вписан под № \*\*\* в регистъра на Нотариалната камара, район на действие – Районен съд София, с който А. Д. А., ЕГН \*\*\*\*\* е опростил паричното задължение на неговия син С. А. А., ЕГН \*\*\*\*\*, в размер на сумата от 107 030 лева.

Решението може да се обжалва от страните пред ВКС на Р. България, в едномесечен срок от връчването му, при наличието на предпоставките по чл. 280, ал. 1 и ал. 2 от ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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