

РЕШЕНИЕ

№ 318

гр. См., 06.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – См., ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ

СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росица Н. Кокудева

Членове: Петранка Р. Прахова
Зоя Ст. Шопова

при участието на секретаря Недялка М. Кокудева
като разгледа докладваното от Петранка Р. Прахова Въззивно гражданско
дело № 20225400500250 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 – чл. 273 от ГПК. С
Решение № 50/02.06.2022 г. по гр. д. № 2/2022 г. Девински районен съд е
прогласил нищожност на договор за покупко-продажба на недвижими имот,
извършен с Нотариален акт № ***2019 г., том I, рег. № 126, дело № 003/2019
г., съставен от нотариус Цв. Пенков, с район на действие Районен съд - Девин,
акт № 47, том I, дело № 4/2019 г. по описа на Служба по вписвания при
Районен съд - Девин, по вписана искова молба, вх. рег. № 43, акт № 4, том I,
Д № 10, имотна партида № 17531 и 17537 от 19.01.2022 г., предявена от К. Я.
А., против 1/ А. Й. Я., 2/ Д. Я. Я., 3/ Н. Д. Я. и 4/ С. Я. Я., сключен от
настойника С. Я. Я., назначена със заповед № 16/15.01.2018г. на кмета на
община Д. за настойник на З. Иова А., поставена под пълно запрещение с
решение № 466/03.11.2017г. по ГД № 46/2017г. по описа на Окръжен съд -
См. и решение № 4/04.01.2019г. на Районен съд - Девин по ГД № 1/2019г. за
продажба на съсобственика Н. Д. Я. 5/8 идеални части от съсобствените
недвижими имоти, находящи е в с. З., общ. Д., обл. См., а именно: 1. Имот с
пл. № 147, с площ от 920 кв.м., образуващ УПИ XIV - 147, в кв. 23 по плана
на с. З., утвърден със заповед № 220/04.07.1990г., при граници и съседи: изток
- имот № 145, образуващ УПИ VI - 145, имот № 141, образуващ УПИ XI - 141
и имот № 140, образуващ УПИ XII -140; запад - улица; север - имот № 148,
образуващ УПИ XV -148; юг - имот №139, образуващ УПИ XIII -139, ведно с
построените в имота: 2. Масивна жилищна сграда, на 2 етажа, със застроена
площ от 72 кв.м.; 3. Пристройка към жилищната сграда, на 1 етаж, със
застроена площ от 34 кв.м.; 4. Стопанска сграда, със застроена площ от 35
кв.м. и 7. Стопанска постройка /сайвант/, със застроена площ от 17 кв.м.,
ведно с всички трайни подобрения и приращения върху имота, поради
сключването му при липса на съгласие изразено от настояническият съвет по
чл.165, ал.4 СК, на основание чл.26, ал.2, изр. 2 ЗЗД. Със същото решение
ответниците са осъдени да заплатят на ищеца разноски по делото в размер на

1 000 лева, представляващи адвокатски хонорар.

Това решение се обжалва пред См.ски окръжен съд от ответниците А. И. Я., Д. Я. Я., Н. Д. Я. и С. Я. Я., чрез пълномощник адв. Н. П., с оплаквания, че е недопустимо, алтернативно незаконосъобразно.

Твърди се, че решението е постановено по нередовна искова молба, както и че А. И. Я. не са пасивнопроцесуално легитимирани да отговарят по предявения иск и по отношение на тях производство следва да се прекрати.

По същество на спора се твърди, че иска е неоснователен и недоказан и следва да се отхвърли. Твърди се във въззивната жалба, че с оглед разпоредбата на чл. 26 ал. 2 предл. 2-ро от ЗЗД съдът не е направил разлика между понятията „договор /каквото е нотариалния акт за покупко-продажба/ и „решение“, респективно „мнение“ на Настоящия съвет. Оспорва се извода, че ответниците, взели участие в Настоящия съвет, са имали ясно съзнание, че поканата до ищеца за заседание на настоящия съвет, не е връчена на ищеца, като се твърди, че този извод се оборва от обстоятелството, че за заседание на 06.08.2018 г. на ищеца е изпратена покана без посочване на улица и номер, но тя му е връчена, тъй като той отишъл да я получи.

Оспорва се извода атакуваната продажба да е сключена при липса на съгласие – такова е постигнато между всички присъствали членове на Настоящия съвет, и се твърди, че не е налице противоречие между интересите на представител и представляван. Излагат се доводи, че няма изискване в закона мнението на настоящия съвет трябва да бъде подкрепено единодушно от всички членове; с оглед формираното мнозинство, дори и ищецът да е присъствал, неговото несъгласие не би могло да промени мнението на Настоящия съвет.

Излагат се от жалбоподателите доводи, че мнението на Настоящия съвет по чл. 165 ал. 4 изр. 2-ро от СК има несамостоятелен, препоръчителен характер, не съставлява форма на съдействие и няма характер нито на одобрение, нито на съгласие, с оглед на което липсата му не може да обуслови незаконосъобразност на разрешението, нищо нищожност на сделката, като се твърди несъобразяване със съдебната практика и се сочи Решение № 264770/15.07.2021 г. по В. гр. д. № 7247/2020 г. на СГС.

Твърди се в жалбата, че настояникът С. Я. е изпълнила задължението си по чл. 165 ал. 1 от СК, понеже извършената сделка е в интерес на задретената, като се излагат подробни доводи в тази насока – продажбата е била в интерес на З. А., за да бъдат покрити нейните ежедневни нужди от храна, лекарства и други битови разходи, както е прието и в решението по чл. 165 ал. 4, във вр. с чл. 130 ал. 3 от СК.

Твърди се във въззивната жалба, че е незаконосъобразен извода на районния съд, че за сключване на сделката и изразяване на съгласие било необходимо участието на особен представител предвид разпоредбата на чл. 29 ал. 4 от ГПК, каквото не е бил назначен, а лицата в Настоящия съвет са свързани лица: настояникът и зам. настояникът са родители на купувача, което налага назначаване на особен представител. Сочи се, че тази родствена връзка е установена още в охранителното производство, където не е установено нищо нередно и съдът не е дал указания за назначаване на особен представител. Сочи се, че нотариусът, изповядал атакуваната сделка, се е съобразил изцяло с даденото от РС – разрешение, без което покупко-продажбата би била невъзможна. Поради това е незаконосъобразен според жалбоподателите извода на съда, че сделката е сключена при недовършен фактически състав /липса на съгласие/.

Оспорва се извода на районния съд, че сделката е сключена в нарушение на разпоредбата на чл. 185 от ЗЗД, тъй като районният съд не е

съобразил, че Н. Д. Я. не е лице, което по закон или по назначение на властта управлява или пази чужди имущества, поради което забраната на чл. 185 от ЗЗД не се отнася за него, а С. Я. Я. не е действала в лично качество, а като настойник на запретената З. А.. Твърди се, че ако за да бъде защитен интереса на представляваното лице е било нужно да му се назначи особен представител, то това е следвало да се укаже в охранителното производство.

Твърди се, че не е важно мнението на Настоящия съвет, а разрешението, което трябва задължително да се даде от съд, при съблюдаване принципите на добросъвестност и справедливост; поради това извършената сделка е породила валидни правни последици в патримониума на приобретателя, а неизразеното мнение на ищеца не може да повлияе на действителността на издадения охранителен акт, а последващ съдебен контрол върху него е недопустим.

Твърди се във въззивната жалба, че изводите на районният съд не кореспондират с доказателствата. Сочи се, че разпоредбата на чл. 165 ал. 4, във вр. с чл. 130 ал. 3 от СК е с императивен характер, доколкото към молбата за разрешение на продажба от съд следва да се приложи и мнение на Настоящия съвет, което обаче не обвързва съда при издаване на неговото решение. Според жалбоподателите районният съд е тълкувал погрешно и нормата на чл. 533 от ГПК.

С въззивната жалба се прави искане за отмяна на обжалваното решение е постановяване на друго, с което исковата претенция да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана, претендират се разноси за двете съдебни инстанции.

В срок не е депизиран отговор на въззивната жалба от ищцовата страна.

В съдебно заседание жалбоподателите лично и чрез пълномощника си адв. Н. П. поддържат въззивната жалба.

Въззив.емият лично и чрез пълномощника си адв. Ив. Г. оспорва въззивната жалба.

См.ски окръжен съд, след като взе предвид изложеното във въззивната жалба и в отговора и прецени доказателствата поотделно и в тяхната съвкупност, намира въззивната жалба за процесуално допустима като депозирана в законно установения срок от надлежни страна, ДТ е внесена, а по същество съобрази следното:

С Решение № 466/03.11.2017 г. по гр. д. № 46/2017 г. на См.ски окръжен съд З. И.ова А. е поставена под пълно запрещение. Със Заповед № 16/15.01.2018 г. на Кмета на Община Д. по реда на чл. 156 ал. 1 от семейния кодекс на запретената З. А. е назначен настоящически съвет в състав: С. Я. Я. – настойник, Д. Я. Я. – земестник-настойник, Н. Д.а Я. – съветник и К. Я. А. – съветник.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 00***2019 г. З. И.ова А., представлявана от настойника си С. Я. Я., продава на съсобственика си Н. Д. Я. собствените си 5/8 ид.ч. от имот пл. № 147 с площ от 920 кв.м., образуващ УПИ XIV-147, ведно с построените върху имота масивна жилищна сграда на два етажа със застроена площ от 72 кв.м., пристройка към жилищната сграда на един етаж със застроена площ от 34 кв.м., стопанска сграда със застроена площ от 35 кв.м., стопанска постройка /сайвант/ със застроена площ от 17 кв.м., ведно с всички трайни подобрения и

приращения върху имота, за сумата от 2 500 лева, която е изплатена от купувача по банков път по сметка на продава в „Банка ДСК“ ЕАД преди подписване на нотариалния акт.

Както е посочено в НА, преди изповядване на сделката е представено Решение № 4/04.01.2019 г. по гр. д. № 1/2019 г. на Девински районен съд, с което е разрешено на настойника на З. И.ова А. - С. Я. Я., на основание чл. 165 ал. 4, във вр. с чл. 130 ал. 3 от СК да извърши разпореждане с притежавания от запретената З. А. недвижим имот, описан в посочения по-горе нотариален акт.

С оглед разпоредбата на чл. 165 ал. 4 изр. II-ро от СК в производството по чл. 130 ал. 3 и ал. 4, във вр. с чл. 165 ал. 4 изр. I-во от СК е представено решение на Настойническия съвет – Протокол от 25.11.2018 г. От районния съд във връзка с това решение на Настойническия съвет подробно са изложени мотиви относно начина на свикване на това заседание на Настойническия съвет и конкретно относно редовно връчване на поканата за това заседание на ищеца К. Я. А., към които мотиви на основание чл. 272 от ГПК настоящата препраща.

Няма основание да бъдат споделени доводите във въззивната жалба по този въпрос, че при непълен адрес ищецът по-рано е получавал кореспонденция от настойника, поради което според жалбоподателите следва да се приеме, че е получил и поканата, изпратена на грешен адрес.

Поканата към ищеца в качеството му на съветник за заседанието на Настойническия съвет на 25.11.2018 г. е изпратена на грешен адрес, поради което писмото е върнато в цялост като неполучено. Поради това заседанието на Настойническия съвет не е редовно проведено, поради което взетото на това заседание решение за продажба на имота на запретената е незаконосъобразно.

По отношение значението на решението на настойнически съвет за отчуждаване на имот на запретен, с Определение № 607/25.07.2022 г. по гр. д. № 440/2022 г. IV г.о. на ВКС е допуснато касационно обжалване на Решение № 264770/15.07.2021 г. по В. гр. д. № 7247/2020 г. на СГС в хипотезата на чл. 280 ал. 1 т. 3 от ГПК по следните въпроси: за значението на мнението на настойнически съвет при разпореждане с имущество на поставено под пълно запрещение лице, както и по въпроса следва ли, преди да даде разрешение за извършване на разпоредителна сделка, съдът да назначи на поставеното под пълно запрещение лице особен представител с оглед охраняване на неговите интереси. Към момента няма произнасяне на ВКС по същество.

Настоящата инстанция счита, че в случая се касае за сложен фактически състав – за да се произнесе районният съд по реда на чл. 165 ал. 4, във вр. с чл. 130 ал. 3 и ал. 4 от СК, следва да е налице решение на настойнически съвет за разпореждане с имущество на запратенеия. В настоящия случай мнението на настойнически съвет е взето на нередовно

заседание на Настоящия съвет, поради което следва да се приравни на липса на такова мнение, при което и не са били налице предпоставките районният съд да издаде разрешение за разпореждане с имота на запретената.

Нередовното уведомяване на ищеца в качеството му на съветник в Настоящия съвет за заседанието на 25.11.2018 г. е основанието за нищожност, претендирано в исковата молба. Въведените твърдения за разпореждане и с имоти, лична собственост на ищеца, не са основание за нищожност, доколкото продажбата на чужд имот не е нищожна сделка.

Доколкото се касае за императивни разпоредби, касаещи охраняване интересите на запратени лица, както и предвид дадените разрешения с Тълкувателно решение № 1/27.04.2022 г. по тълк. д. № 1/2020 г. на ОСГТК на ВКС, съдът следва да разгледа и други основания за нищожност, които произтичат от сделката и/или от събраните по делото доказателства.

В настоящия случай са налице противоречиви интереси между представляващ и представляван. Не се спори, че настойникът С. Я. Я. е майка на Н. Д. Я. – купувачът по атакуваната сделка. В качеството си на настойник С. Я. Я. е участвала в заседанието, в което е взето решение имота на запретената да бъде продаден на сина ѝ – Н. Д. Я., както и е участвала при сключване на сделката по нотариален ред като представляващ запретената З. А.. Поради това е налице противоречие в интересите на представляван и представляващ, с оглед на което е следвало да бъде назначен особен представител на запретената по смисъла на чл. 29 ал. 4 от ГПК. При вземането на решението за разпореждане с имуществото на запретената от Настоящия съвет на 25.11.2018 г. участие е взел и заместник-настойникът Д. Я. Я. /разпоредбата на чл. 169 ал. 1 от СК урежда случаите, при които заместник-настойникът замества настойникът/, който е баща на купувача Н. Д. Я.. При вземането на решението на 25.11.2018 г. в Настоящия съвет е участвал и самият Д. Я. Я., в качеството си на съветник в Настоящия съвет. Т.е. купувачът е участвал при вземане на решението да бъде продаден имота на запретената на самия него, поради което също е налице противоречие на интересите.

Особено съществено в случая е нарушението на императивната норма на чл. 185 ал. 1 от ЗЗД – забраната да бъдат купувачи лицата, които по закон или назначение управляват или пазят чужди имущества относно същите тези имущества. Купувачът по атакуваната сделка – Н. Д. Я. е съветник в Настоящия съвет, учреден от органът по настояничество на запретената З. И.ова А.. В това му качество същият предвид разпоредбата на чл. 166 ал. 1 от СК подпомага настойника и заместник-настойника при изпълнение на техните задължения и уведомява органа по настояничество за неблагоприятия при опазване на правата и интересите на поставения под настояничество; съветниците изслушват отчета на настойника и участват при приемането му от органа по настояничество; съветниците могат да предлагат

освобождаване на настойника и дават мнение в предвидените от закона случаи. Така според разпоредбата на чл. 165 ал. 4 изр. II-ро от СК към молбата за разрешение от съда за разпореждане с имущество на запретиено лице се прилага мнение на настойническият съвет, което означава, че след като съветниците са членове на настойническият съвет съгласно чл. 156 ал. 1 от СК, то те участват във формирането на това мнение за разпореждане с имущество на запретиеното лице.

Поради това настоящият състав счита, че съветникът в настойническият съвет е лице, на което по възлагане е вменено да управлява и пази чуждо имущество – това на запретиеното лице, по смисъла на чл. 185 ал. 1 от ЗЗД. С оглед на това Н. Д. Я., в качеството му на съветник в Настойническият съвет на запретиената З. И.ова А., не е имал право да купува имущество на запретиената З. А. с оглед забраната на чл. 185 ал. 1 от ЗЗД.

В Определение № 820/20.11.2017 г. по гр. д. № 2344/2017 г. на III г.о. на ВКС се приема, че забраната от чл. 185 б. "а" ЗЗД е абсолютна и за разлика от хипотезите на чл. 185 б. "б" ЗЗД тя не отпада, когато купувачът е съсобственик на имота /каквото е настоящия случай/; разграничението на хипотезите в б. "а" и тези в б. "б" законодателят провежда отчетливо; съдебната практика в тяхното приложение е константна и непротиворечива.

Предвид доводите във въззивната жалба следва да се допълни, че издаденото от Девински районен съд разрешение по гр. д. № 1/2019 г. по реда на чл. 175 ал. 4, във вр. с чл. 130 ал. 3 от СК за разпоредителна сделка с имота на запретиената З. А., е постановено в охранително производство, както и че това разрешение не санира пороците на сделката и нарушенията на горесцитираните императивни разпоредби.

Предвид гореизложеното атакуваната сделка е сключена в противоречие на закона по смисъла на чл. 26 ал. 1 предл. I-во от ЗЗД, поради което прогласявайки нейната нищожност, районният съд е постановил обосновано и законосъобразно решение, което следва да бъде потвърдено.

С оглед приетото относно нарушение на императивни законови разпоредби, установените обстоятелства, че запретиената З. А. е имала нужда от средства за издръжката си и разпореждането с нейния имот би било в неин интерес, не променят извода за нищожност на сделката, като сключена в нарушение на закона по смисъла на чл. 26 ал. 1 предл. I-во от ЗЗД.

Неоснователни са доводите във въззивната жалба, че първоинстанционното решение е недопустимо по отношение на ответниците А. И. Я. и Д. Я. Я.. А. И. Я. и Д. Я. Я. са надлежни ответници с оглед качеството им на наследници на запретиената З. И.ова А., за която се установява, че е починала през 2021 г. Н. Д. Я. е надлежен ответник с оглед качеството му на купувач по атакуваната сделка. Не е надлежна страна – ответник по иска, С. Я. Я. – същата не е наследник на З. А.. С. Я. е участвала в атакуваната сделка не като страна, а като представяващ прехвърлителката З. А., в качеството ѝ на настойник. Поради това спрямо С. Я. Я. иска е

недопустим, поради което спрямо нея решението следва да бъде обезсилено.

С оглед този изход от спора следва жалбоподателите да бъдат осъдени да заплатят на въззивния деловодните разноси за настоящата инстанция в размер на

Водим от гореизложеното См.ски окръжен съд

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА РЕШЕНИЕ № 50/02.06.2022 г. по гр. д. № 2/2022 г. на Девински районен съд, В ЧАСТТА, с която е прогласена нищожност на договор за покупко-продажба на недвижими имот, извършен с Нотариален акт № ***2019 г., том I, рег. № 126, дело № 003/2019 г., съставен от нотариус Цв. Пенков, с район на действие Районен съд – Девин, спрямо С. Я. Я., ЕГН *****.

ПРЕКРАТЯВА производството по делото по отношение С. Я. Я., ЕГН *****.

ПОТВЪРЖДАВА РЕШЕНИЕ № 50/02.06.2022 г. по гр. д. № 2/2022 г. на Девински районен съд в останалата част.

ОСЪЖДА А. И. Я., ЕГН *****, от с. Б., общ. Б., обл. См., Д. Я. Я., ЕГН ***** от с. Зм, обл. См., и Н. Д. Я., ЕГН *****, от с. Зм, обл. См., да заплатят на К. Я. А., ЕГН *****, гр. С., район Б., ул. „Хр. Б.“ № 29, деловодни разноси за въззивната инстанция в размер на 1 000 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____