

# РЕШЕНИЕ

№ 874

гр. Варна, 06.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ**, в публично заседание на десети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Деспина Г. Георгиева

Членове: Златина Ив. Кавърджикова  
И.ка Д. Дрингова

при участието на секретаря Галина Г. Славова  
като разгледа докладваното от Деспина Г. Георгиева Въззивно гражданско дело № 20213100503059 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК, образувано по повод подадената от **ИВ. ИВ. СТ. ЕГН \*\*\*\*\***, действащ чрез настойника си АНГ. ИВ. ИВ., чрез адв.Ир.А., **въззивна жалба вх.№ 26600/22.12.2021г**, срещу решението на ПРС–Шс-в № 260067/15.10.2021г по гр.д.№ 297/2020г, с което е обявен за окончателен склучения на 01.03.2010г между И.С. с адрес: с. Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна, в качеството му на продавач, от една страна, и „Дивес Агро”ЕООД ЕИК 1481127745 със седалище и адрес на управление: с.Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна ул.„Седма” № 2А чрез пълномощник Л.М.Я., упълномощен от управителя Л.Е.Д.-Д., от друга страна, като купувач, предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ ПИ с идентиф.№ 04457.37.130 по КК и КР, одобрени със Заповед РД-18-968/22.12.2017г на Изп.директор на АГКК, находящ се в землището на с.Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна, м-ст „Дамналийски път“, с площ съгласно предходен документ за собственост от 11.000 дка, а съгласно данни от СГКК – 10 998кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 /четвърта/, номер по предходен план: 037130, при съседи по КК: 04457.37.131, 04457.37.118, 04457.37.120, 04457.37.129, 04457.37.117, срещу цена 1320лв, от която сумата от 1220лв е платена от купувача към деня на подписване на договора под формата на капаро, а остатъкът в размер на 100лв е платим от купувача при сключване на окончателния договор, при условие, че „Дивес Агро” ЕООД ЕИК 1481127745, представлявано от управителя С. И. И., изпълни насрещното си

задължение да заплати на ИВ. ИВ. СТ. ЕГН \*\*\*\*\* чрез неговия настойник АНГ. ИВ. ИВ. ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 100лв /сто лева/, представляваща остатък от уговорената продажна цена по предварителния договор, в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение, в противен случай по искане на ИВ. ИВ. СТ., чрез неговия настойник АНГ. ИВ. ИВ. решението ще бъде обезсилено, на осн.чл.19 ал.3 ЗЗД; осъдено е „Дивес Агро”ЕООД ЕИК 1481127745 със седалище и адрес на управление: с.Блъсково, да заплати по сметка на РС–Провадия нотариална такса в размер **47,66лв** и такса за вписване на възбрана в размер **15лв**, а по сметка на Община Провадия – местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер **33лв**; наредено е да се впише възбрана върху описания по-горе недвижим имот до изплащане на следващите се разноси по прехвърлянето общо в размер на 80,66лв.

В жалбата е изразено становище за неправилност на обжалваното решение.

Счита, че след като не е налице изрично отразяване в предварителния договор, че текстът е бил прочетен от нотариуса, договорът е нищожен и затова липса на форма.

На сл.място счита, че предварителният договор е нищожен, тъй като заобикаля чл.20 ал.4 ЗСПЗЗ - процесният имот е прехвърлен преди изтичане на 10 години от придобиването му.

Освен това, налице е нееквивалентност на престациите по договора, доколкото продажната цена на нивата била многократно занижена.

Твърди се и че към момента на сключване на предварителния договор продавачът не е могъл да разбира и да ръководи действията си. Съдът превратно бил изтъквал доказателствения материал досежно дееспособността на ищеца.

Отправя искане за отмяна на решението и постановяване на друго за отхвърлянето на предявения иск.

Претендира сторените по делото разноси за двете инстанции.

В срока по чл.263 ал.1 ГПК е **постъпил отговор от насрещната страна по жалбата „Дивес Агро“ ЕООД**, чрез адв.Т.Д., със становище за неоснователност на жалбата, като моли за потвърждаване постановеното решение.

Претендират се разноси.

В **исковата молба от „ДИВЕС“АГРО** се излага, че на 01.03.2010г, между него и ответника И.С. бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ ПИ с идентиф.№ 04457.37.130 по КК и КР, одобрени със Заповед РД-18-968/22.12.2017г на Изп.директор на АГКК, находящ се в землището на с. Блъсково, общ.Провадия, обл. Варна, м-ст „Дамналийски път“ с площ по КК от 10 998кв.м., а по предходен документ за собственост - 11 000кв.м.,.

Съгласно подписания предварителен договор между „Дивес Агро” ЕООД и ИВ. ИВ. СТ. страните се задължили да сключат окончателен договор в нотариална форма на

02.03.2020г срещу продажна цена в общ размер от 1320лв, като сумата от 1220лв била платена от дружеството купувач на продавача към деня на подписване на предварителния договор под формата на капаро, а остатъкът в размер на 100лв трябвало да бъде изплатен в деня на подписване на окончателния договор.

С подписването на предварителния договор ответникът декларирал, че бил получил сумата в размер на 1220лв и се съгласявал остатъкът от 100лв да му бъде изплатен в деня на подписването.

Твърди се, че ищ.дружество „Дивес Агро” ЕООД е изпълнило задълженията си и преди сключване на предварителния договор е платило посочената сума от 1220лв на продавача.

Всичките опити от страна на ищеца за разговор с ИВ. ИВ. СТ. били неуспешни и той нямал информация за неговите намерения.

Когато приближила датата за подписване на окончателния договор ответникът заявил, че отказва да сключи окончателен договор.

Ищецът изпратил покана с обратна разписка, с която поканил отв.И. Ив.С. да се яви на 2.03.2020г пред нотариус И.К., с рег.№ 225 и район на действие РС-Провадия, за да подпишат окончателен договор в нот.форма, както и продавачът да получи останалото дължимо плащане по сделката.

Поканата била получена лично от ответника, съобразно известието за доставяне.

На 2.03.2020 управителят „Дивес Агро” ЕООД – С. И. И., имал готовност за сключване на окончателен договор и плащане на остатъка от продажната цена, като се явил в кантората на нотариус И.К. още в началото на работния ден на кантората. Представителят на дружеството купувач заедно с нотариуса чакали продавача до края на работното време на кантората, но същият не се явил.

Към настоящия момент процесният имот все още бил собственост на ответника на основание решение за оземляване по чл.20 от ЗСПЗЗ и чл.21 ал.6 от НОБМГ № 02216/25.01.2010г, издадено от ОСЗ-Провадия, вписано в АВп, СлВп с дв.вх.рег.№ 223, акт № 74, том 1/4.02.2010г.

От представения с ИМ предварителен договор било видно, че същият надлежно конкретизирал бъдещата окончателна сделка, като съдържал всички задължителни условия относно индивидуализацията на недвижимия имот, цената, начина □ на плащане, срок за сключването ѝ и предаване на владението.

Моли за постановяване на решение, с което да бъде обявен за окончателен, на осн.чл.19 ал.3 ЗЗД, сключеният на 1.03.2010г предварителен договор, по силата на който И. Ив.С. се е задължил да прехвърли на „Дивес Агро” ЕООД ПИ с идентиф.№ 04457.37.130 по КККР от 2008г, подробно описан по-горе.

Претендира разноските.

В срок по чл.131 ал.1 ГПК ответникът **ИВ. ИВ. СТ.**, действащ чрез настойника си

**АНГ. ИВ. ИВ.,** изразява становище за неоснователност иска, като излага следното:

Към датата на сключване на предварителния договор ответникът С. е бил в граждански брак с Г. Ив.М. и затова предметът на договора е СИО. Затова, за да бъде валиден, е било необходимо да е налице изразено съгласие от двамата съпрузи - титуляри на вещното право на собственост. При липсата на съгласие от единия съпруг-съсобственик в бездяловата СИО, предварителният договор не може да бъде обявен за окончателен. Към настоящия момент съсобствеността била прекратена поради смъртта на съпругата Г. М., но доколкото същата не е формирала валидна воля за сключване на предварителен договор за продажба на недвижим имот, то искът се явявал неоснователен и по отношение на нейните наследници.

Предвид прекратяването на имуществената общност между съпрузите поради смъртта на единия от тях, принципно нямало пречка да се сключи окончателен договор само за частта, която е собственост на обещаателя към момента на сключване на окончателния договор – И.С., но в случая окончателен договор за тази част не било възможно да се сключи, респ. искът се явявал неоснователен и за неговата част поради следното:

Твърди се, че ответникът С. бил напълно неграмотен, което било видно и от самия предварителен договор, но при извършване на нотариалното удостоверяване не било отразено в предварителния договор, че текстът е бил прочетен на С., като за извършване на това действие не можело да се направи безспорен извод по аргумент от чл.579 ал.1 ГПК, доколкото разпоредбата била приложима само за нотариални актове. Следователно, не можело да се направи извод, че С. е знаел какво подписва. Затова счита, че предварителният договор е нищожен поради липса на изискуема от закона форма, евентуално поради липса на съгласие, доколкото С. не е направил валидно изявление нито за сключване на договора, нито за получаване на каквато и да било сума от него.

На сл.място се твърди, че уговорката за размера на цената на обещания имот е многократно занижена, че същата не е съвместима с общоприетите норми за справедливост, както и че не е налице еквивалентност на престациите. Освен това, обещаателят по договора се е задължил да заплати всички данъци, такси и разходи за имота /ако има такива/, да се снабди с документи за изповядване на окончателния договор /които също следвало да се заплатят/ и макар тези суми да не са големи, съотнесени към изключително ниската продажна цена от 1220лв, също я намалявали значително.

Счита също, че сключеният предварителен договор е нищожен и като заобикалящ закона поради следното: Процесният имот бил придобит за оземляване на безимотни и малоимотни граждани по реда на чл.20 ЗСПЗЗ, а съгл.чл.20 ал.4 ЗСПЗЗ оземлените лица не могат да прехвърлят земята в срок от 10 години от придобИ.ето □, освен на държавата или на общината.

В случая срокът, посочен в предварителния договор, бил 10 години и затова същият бил сключен за заобикаляне именно на чл.20 ал.4 ЗСПЗЗ. Последното се потвърждавало от обстоятелството, че ищецът твърдял, че по силата на предварителния договор е изплатил по – голямата част от цената, като оставали само още 100лв за доплащане. Освен това, за

периода до прехвърляне на недвижимия имот бил сключен договор за аренда, арендатор по който бил пак „Дивес Агро“ ЕООД.

Твърди се, че през 2015г ответникът е бил заведен от сина си А. Ив.И. на лекар – психиатър, който установил, че С. страда от подкорова съдова деменция, както и че интелектът и паметта му са снижени, което станало причина за предприемане действия по поставянето му под запрещение и с решение от 9.02.2016 по гр.д.№ 2651/2015 на ВОС Ив.С. бил поставен под пълно запрещение, а със Заповед № 1402/16.05.2016г на Кмета на Община Провадия за негов настойник бил определен синът му А.И..

Позовавайки се на разпоредбата на чл.31 3ЗД прави възражение за унищожаемост на предварителния договор, поради което същият не би могъл да бъде годно правно основание на иска по чл.19 ал.3 3ЗД.

Към настоящия момент ответникът бил поставен под пълно запрещение и същият не можел да формира правно валидна воля. С. имал настойник, но разпореждането с имоти, собственост на запретени лица, се подчинявало на специален режим.

По изложените съображения моли за отхвърляне на иска изцяло като неоснователен.

Претендират се разноските по делото.

**СЪДЪТ**, с оглед пределите на въззивното обжалване, очертани с жалбата, становищата на страните и събраните по делото доказателства, съобразно разпоредбата на чл. 235 ГПК, приема за установено **от фактическа страна:**

На 1.03.2010г е бил сключен предварителен договор между И.С. като продавач и „Дивес агро“ЕООД като купувач за продажбата на процесния недв.имот, представляващ НИВА № 037130 с площ от 11дка, категория 4, находяща се в землището на с.Блъсково, м-ст „Дамналийски път“, с описаните граници, като страните са се задължили да сключат окончателен договор в нотариална форма на 2.03.2020г при продажна цена в размер на 1320лв, като продавачът е заявил в договора, че сумата от 1220лв му е била заплатена от купувача под формата на капаро, а остатъкът от 100лв следва да бъде заплатена в деня на подписване на окончателния договор.

Продавачът Ив.С. се е подписал с полагането на отпечатък от десния палец.

От РКО /л.154-І, долу/ е видно, че на 1.03.2010г „Дивес Агро“ЕООД е изплатило на Ив.С. сумата в размер на 1220лв по предв.договор за покупко – продажба на имот № 037130 с.Блъсково, като за получил сумата е положен подпис от лицето.

В предв.договор е посочено, че нивата е придобита от купувача с Решение № 02216/25.01.2010г.

От приложеното по делото решение № 02216/25.01.2010г на ОСЗ - Провадия, скица на ПИ № 15-551987-26.06.2020г е видно, че И.С. е бил оземлен с решение на ОСЗ - Провадия на 25.01.2010г, на осн.чл.20 ЗСПЗЗ, като му е било прехвърлено правото на собственост върху 11дка от земи от ДПФ - имот № 037130 по КВС (Плана за оземляване), кат.4-та, м-

ст., „Дамналийски път”, в землището на с.Блъсково, с начин на трайно ползване: нива, при граници: имоти с № 037131, 037117, 037129, 037120, 037118. Стойността на имота е определена на 528лв, като изплатеният наем за имота по договор № 698/01.11.2003г в размер на 283,80лв е приспаднал от цената и дължимата сума за имота е останала 250лв, която е била заплатена на 29.12.2009г. Надвнесената сума, след приспадането на изплатения наем не подлежи на възстановяване. На оземления е забранено да прехвърля земята за срок от 10 години от придобий.ето ѝ, освен на държавата или общината.

Понастоящем описаната в предв.договор нива се индивидуализира като ПИ с идентиф.№ 04457.37.130 с площ от 10 998кв.м., видно от скицата /л.10-I/, издадена въз основа на одобрените през 2017г КК и КР, в който е посочен № по предходен план: 037130.

От справка, издадена от СлВп-Провадия е видно, че процесният имот към 9.04.2020г е собственост на отв. С..

Представено е и удостоверение за данъчна оценка на същия през 2020г в размер на 1135лв.

От удостоверение за семейно положение изх.№ ГР12-58/1/02.06.2020г /л.43-I/ е видно, че И.С. е имал сключен граждански брак с Г. Ив.С.а от 18.02.1963г, която е починала на 9.07.2008г, видно от у-е за н-ци /л.44-I/ и е оставила за свои наследници преживелия съпруг И.С. и низходящите: А.И.а И.а – син, И. И. И. – син и Анка И.а Шидерова –дъщеря.

С решение на ВОС от 9.02.2016 по гр.д.№ 2651/2015г, влязло в законна сила на **21.03.2016г**, отв.Ив.С. е бил поставен под пълно запрещение /л.90-I/ и затова на същия е бил назначен Настоящически съвет с Заповед на Кмета № 1402/16.10.2016г с настояник И.И. И. и членове на НС – И. А. И. и Е.И. А. /л.89-I/.

По делото е приет като доказателство договор за аренда от 3.02.2010г /л.157-159-I/, сключен между ИВ. ИВ. СТ. като арендодател и „Девес Агро” ЕООД, като арендатор, вписан в СлВп – Провадия, по силата на който процесният имот е предоставен на арендатора за производство на селскостопанска продукция за срок от 10 стопански години. Договорът е подписан от Ив.С. с полагането на отпечатък от десния палец, което е удостоверено и от нотариуса З.А. при нот.заверка на подписите, като е посочено, че полагането е поради неграмотност.

С анекс от 1.03.2010г към договор за аренда /чл.1/ е посочено, че се изменя съдържанието на уговорено в чл.4.1 от договора за аренда, като е отпаднало задължението на „Дивес агро“ЕООД да заплаща арендната вноска за периода 2010 - 31.12.2019в в натура – по 70кг зърно за дка, вместо което е уговорено, че арендаторът заплаща предварително авансово арендна вноска за целия срок на договора в размер на 880лв. Под анекса за арендодател е положен пръстовият отпечатък на отв.Ив.С., като подписите за нот.заверени на 1.03.2010 от н-с Зоя А..

От приложения РКО на л.154-I, горе, е видно, че на 1.03.2010г „Дивес Агро” ЕООД е изплатило на И. Ив.С. арендна вноска за имот № 037141 с. Блъсково за 10 години в размер на 880лв. За получател на сумата е положен подпис.

С писмо от **20.01.2020г** /л.13-І/ ищцовото дружество е уведомило отв.Ив.С., че на 2.03.2020г страните трябва да подпишат окончателен договор в нот.форма при нотариус И.К., както и да получи окончателното плащане по сделката. В приложеното по делото обратно известие за доставяне е отбелязано, че пратката е получена от И.С. на 26.01.2020г, като до името на получателя отново е положен подпис.

На **2.03.2020г** управителят на „Дивес Агро” ЕООД ЕИК 148127745 С. И. И. се явил в кантората на нотариус И.К. за сключване на окончателния договор за покупко-продажба на процесния имот в нот.форма, за което е поради невявяването на Ив.С. бил съставен Констативен протокол № 38 т.І от 2.03.2020 /л.15-І/.

Според представената разписка /без дата/ ответникът С. е получил предоставените му от „Дивес Агро” ЕООД документи относно поземлен имот № 037130, находящ се в с. Блъсково, а именно: копие от решение на ОСЗ, заверено от СВ – Провадия, копие на скица на имота, копие на договор за аренда и справка за задълженията, погасени напълно към 01.03.2010 г.

По делото са приети писмени доказателства: амб.лист, изд.от д-р Войнов, 2бр медиц.направления, изд.от ДКЦ „Света Марина”–гр.Варна, всички от 13.07.2015г, както и медицинско у-е № 293/14.07.2015г, изд.от ДКЦ „Света Марина” ЕООД–Варна, според които ответникът И.С. страда от съдова деменция.

В производството пред РС е прието заключението на **в.лице д-р К.К.**, което не е оспорено от страните и е прието от съда като обективно и компетентно дадено. Същото е изготвено въз основа представената медицинска документация, сведенията от близките и личен преглед на освидетелстваното лице Ив.С., изразява становище, като е дадено заключение, че МСБ деменцията при С. е с характер на глобарна. Около 1-2 години преди 2015г е било отчетено от близките и специалистите – психиатри непрекъснато развиващи се тежки нарушения на интелекта и паметта. Диагностицираният упадък на интелектуално – паметови възможности при освидетелствания са необратими и водят до невъзможност на личността да се грижи за себе си и за своите интереси, до пълен социален упадък. Развиващият се дементен процес при С. е с перманентно и прогресивно задълбочаващ се характер и има характер на „продължително разстройство на съзнанието”. Според в.л. приблизителното начало на заболяването може да е около 1-2 години преди 2015г, като към момента на подписването на предварителния договор, през 2010г нямало данни за психично заболяване.

В с.з. в.лице пояснява, че на базата на теоретичните постановки и диагностицираното психично заболяване – подкорова съдова деменция, при последното е налице физическо увреждане на мозъка, тъй като тази болест е мозъчно–съдова. Съдовете, които хранят мозъка, с времето склерозират и по тази причина се развива този процес, но не може да се каже с каква скорост. Този процес можел да се засили или да се забави. При освидетелстваното лице липсва елемент на оспус, т.е. в периода от 2010г до момента на настоящото освидетелстване, нямало данни за настъпил остър съдов процес, било то сърдечно-съдов или мозъчно-съдов, което би довело до утежняване на дементния синдром.

Дементният синдром при освидетелстваното лице е с характер на глобарна деменция или тотална деменция, т.е. деменцията има два момента – лакунарна и глобарна. По-дългия процес е лакунарният. Страдащият може в един момент, в резултат на повишаване просвета на кръвоносните съдове, да стане по – адекватен; в следващия момент /поради най-различни фактори/ може състоянието му да се задълбочи. Затова се казва, че мозъчно-съдовата болест и последващата от нея деменция има интуиращ характер, т.е. просветляване, задълбочаване, което зависело от изключително много фактори. Не било възможно да се каже в един момент какво ще бъде състоянието, кондицията и възможността на лицето да разбира свойството и значението, т.е. дали е дееспособно. Затова за всеки момент се прави освидетелстване. Счита, че най-обективното медицинско заключение, бил амбулаторният преглед, извършен от д-р Войнов през 2015г, когато в резултат на отчетените от близките промени в ориентацията на ответника, в неговото поведение, отношение, имуществени интереси при вземане на заеми, неможене да борава с елементарни домакински уреди, бил извършен преглед от психиатър, диагностицирал наличието на това заболяване и е приел, че се касае за един дементен процес с най-вероятна давност 2-3 години преди 2015г. Пояснява също, че за лицата, страдащи от мозъчно-съдова болест в дементен процес, има огромно значение техният интелект, тяхното образование. При човек с добър интелект, с висше образование, настъпилите мозъчно-съдови промени много ярко се манифестират и възприемат от околните, защото се касае за един ерудиран човек, който изведнъж започва да деградира. Докато при един по-първичен, по-примитивен човек, с по-ниско образование, това може да не направи впечатление толкова рано, а най-елементарната пространствена ориентация на лицето да бъде нарисуван един часовник, той не бил в състояние да го направи. Според експерта заболяването протича при различните индивиди по различен начин, което зависи и от социалната среда, и от обгрижващата среда. Посочва, че ако за един човек се полагат изключителни грижи за съхраняване на неговия интелект, например като се обучава ежедневно по картинен материал, за да може да се ориентира, при него процесът можел да се забави. В случая обаче мястото, където живеело лицето, не давало възможност за такава помощ поради липсата на такава в малките населени места.

По делото са събрани гласни доказателствени средства чрез разпита на свидетелите Райна М. И.а – снаха на ответника и Илия И. А. – брат на ответника.

Свид.И.а посочва, че живеят в отсрещната къща, където са се отделили преди смъртта на свекърва □ през 2008 г. Твърди, че се грижи за ответника като посещава дома му сутрин, следобед и навечер. Вършила домакинската работа и му давала лекарствата. След като починала свекърва □ С. започнал постепенно да забравя, напикавал се. Това станало 2-3 месеца след смъртта на свекърва □. Мъжът □ го обслужвал. Завели го на лекар след 1-2 години, когато се усложнили повече нещата. Предписали му лекарства и той ги пиел. След около 2-3 години нещата се засилили. По думите на свидетеля през 2009 г. започнал да става върху тях, отивал някъде, отивал в магазина, забравял нещо, връщал се, ходил в гората и се наложило да ходят да го търсят, говорил си сам. През 2010 г. това се засилило. Представял си, че свидетелят е жена му и станал да я бие, започнал да я опипва. Това станало лятото на

2010 г. Той я наричал с турското име на жена си. Познавал А., но на моменти не го познавал и си представял, че това е другият му син И.. Не бил наясно, че къщата, в която живее, е негова. От последните 2 години гонил свидетеля от къщата. Около 2010 г. идвала жена с картон и така И. си получавал пенсията, като се подписвал на картоната. Те знаели на кое число от месеца идва жената и свидетелят отивала при него, за да види как ще се подпише, какво ще направи. Вземала му пенсията, защото се грижела за него. През 2010 г. не знае, дали някой го е завел или той сам е отишъл при нотариуса. Твърди, че те не са го водили. За това разбрали като минали няколко години.

Свид.А. посочва, че живее на 500 метра от къщата на брат си. Ходил на седмица веднъж да го види. Съпругата на И. починала 1996-97 г., но не можел си спомни. Като починала жена му, той останал сам. Оженил се втори път, но тази жена стояла една седмица и си тръгнала. След това нямал друга жена. И. имал една дъщеря и двама сина. Те всички имали къщи в с. Блъсково, но сега единият му син и дъщеря му били в Германия. Срещу него живеел другият му син - А.. Той, когато си идвал, му зарежда хладилника с храна. А. работел и на седмицата веднъж си идвал. А. имал жена, но свидетелят не знаел дали тя ходи при И.. Когато ходил при него, не я е заварвал там. Тя работела във Варна и се прибирала в Блъсково. Сега също работела във Варна. Тя имала кола и пътувала. Не знае дали съпругата на А. полага грижи за И.. И. веднъж тръгнал за с. Рояк да си търси жена и минал покрай къщата на свидетеля. Комшията му казал, че брат му е минал оттам и тръгнал към реката. Свидетелят бил през деня на работа и вечерта със сина му го търсили и го намерили на спирката в с. Рояк да седи. Веднъж в 5 часа сутринта бил тръгнал на сватба. След като починала жена му започнало нещо да му става. Мръднал нещо. Свидетелят не знае дали са го водили на лекар. Той говорил глупости откакто починала жена му. Познавал свидетеля като брат, но започвал да приказва глупости и понякога губил представа, че му е брат. В 5 часа сутринта събудил свидетеля по телефона, защото в с. Градинарово имало сватба. Това станало преди 1-2 месеца. Свидетелят сочи, че през 2009-2010 г. е бил в Гърция и 15 години стоял там. Заявява, че е оземлен. Искал да върна имотите, но не можал и те го принудили да ги остави при арендаторите от Варна. Не знае брат му какво е направил с имота си. Не знае през 2010 г. какво е било състоянието на брат му.

Доколкото горепосочените гласни доказателства са били събрани с цел изясняване обстоятелството дали към момента на подписване на предв.договор през 2010г от в.Ив.С. е разбирал свойството и значението на постъпките си и е можел да ги ръководи, преценката за което е от компетентността на вещо лице лекар-психиатър, като е формирал самостоятелни изводи в тази връзка, РС е допуснал процесуално нарушение, което е отстранено чрез допускането на съдебно-психиатрична експертиза от въззивния съд. Според заключението на в.л. д-р Т.А. поради липсата на сигурни медицински доказателства и документи, потвърждаващи наличието на изразен по тежест дементен процес, приема, че към момента на сключване на договора на 1.03.2020г И.С. е бил в състояние да разбира свойството и значението на постъпките си, както и да ги ръководи.

В първоинстанционното производство е прието и заключението на в.лице по

допусната съдебно-оценителна експертиза, според което пазарната оценка на процесния имот към момента на сключване на предв.договор през м.март 2010г е била в размер на 3270,50лв.

Въз основа на установената фактическа обстановка съдът достига до следните **правни изводи**:

Предпоставките за уважаване на иска по чл.19 ал.3 ЗЗД са: ищецът да е изправна страна по действителен предварителен договор, а продавачът да е собственик на спорния имот.

Представеният по делото предварителен договор е в установената от закона писмена форма и съдържа уговорки за съществените условия на договора за продажба. Същият е с нотариална заверка на подписите, като вместо подпис на продавача ИВ. ИВ. СТ. е положен отпечатък от десния палец поради неграмотност, което обстоятелство е отбелязано от помощник нотариуса, а за купувача – подписан от лице, упълномощено от представителя на дружество към датата на сключването му – управителя Л.Е.Д.-Д.. Следователно, договорът е действителен и валидно обвързва страните.

Установява се по делото, че отв.Ив.С.-продавач по предв. договор се е легитимирал като собственик на имота по силата на решението на ОСЗ-Провадия № 02216/ 25.01.2010г за оземляването му, на осн.чл.20 ЗСПЗЗ, като му е било прехвърлено правото на собственост върху 11дка от земи от ДПФ-имот № 037130 по КВС (Плана за оземляване), кат.4-та, м-ст, „Дамналийски път”, в землището на с.Блъсково. Такъв е и към настоящия момент.

По делото се установи и че купувачът „Дивес Агро” ЕООД е изпълнил задължението си да заплати по голямата част от продажната цена-в размера на 1220лв, а само остатъкът от 100лв - при подписването на окончателния договор. Въз основа на това следва да се приеме, че същият е изправна страна по договора.

#### **По наведените от ответната страна възражения**

1/ Действително, данните по делото сочат, че отв.Ив.С. е бил в брак с Г. Ив.С.а от 18.02.1963г, която е починала на 9.07.2008г, т.е още преди придобИ.ето на процесния имот през 2010г. Няма данни да е имал сключен последващ брак. Ето защо се налага извод, че ответникът е придобил имота на лично възмездно основание. По тази причина наследниците на Г. С.а не следва да участват в производството и затова същото е било прекратено спрямо тях.

Предвид изложеното неоснователни са наведените от ответната страна доводи в тази връзка – че имотът представлява СИО и съсобствеността била прекратена поради смъртта на съпругата Г. М., но доколкото същата не била формирала валидна воля за сключване на предв.договор за продажба, то искът се явявал неоснователен и по отношение на нейните наследници.

2/ По възраженията за нищожност на предварителния договора, поради **липса на форма, евентуално съгласие**, доколкото С. не бил направил валидно изявление нито за

сключването на договора, нито за получаване на каквато и да било сума от него.

Липсата на изрично отразяване от нотариуса в договора, че текстът е бил прочетен не влече неговата нищожност поради липса на форма. Няма въведено от законодателя изрично задължение за отбелязване в НА, че същият е бил прочетен на страните. Посочено действие не е въведено сред изрично посочените в чл.576 ГПК основания, правещи нищожно нотариалното удостоверяване като официален свидетелстващ документ.

3/ По възраженията за нищожност на договора поради **заобикаляне на закона** поради това, че с нормата на чл.20 ал.4 ЗСПЗЗ е въведена забрана за разпореждане с имота от оземленото лице за срок от 10 години, а в предварителния договор е уговорено, че окончателният ще бъде сключен едва на 2.03.2020г. Това се потвърждавало и от факта, че по силата на предв. договор ищецът бил изплатил по-голямата част от цената и оставали само още 100лв за доплащане. Освен това, за периода до прехвърляне на недвижимия имот бил сключен договор за аренда, арендатор по който бил отново „Дивес Агро” ЕООД.

Действително, нормата на чл.20 ал.4 ЗСПЗЗ императивно въвежда забрана за извършването на разпоредителни сделки с оземлените имоти за срок от 10 години от придобий.ето им, освен на държавата или общината, доколкото същите са били предоставени на лицата от Държавния или общински поземлени фондове.

При заобикалянето на закона договорът пряко не нарушава императивна правна норма, но преследваната крайна цел е в противоречие със закона, т.е. непозволеният резултат се постига със сключването на един или няколко договори, които сами по себе си са позволени и не нарушават закона. Порокът е в несъответствието с целта, към която е насочена обикновено сделката и целта, за постигането на която тя е сключена.

Както в правната теория, така и в съдебната практика е прието, че предварителният договор създава само облигационна обвързаност, без да има вещно-прехвърлителен ефект, т.е. със сключването му не настъпва разместване на материални блага, което би довело до нарушаване на императивната забрана. Предварителният договор може да се разглежда като обещание за бъдещи действия - след отпадането на забраната, обвързана с изтичането на определен срок /10-годишен/, след който няма пречка оземленият собственик да се разпорежи с имота, като от значение би било същият да е запазил качеството си на собственик. Не е забранено от закона междуременно собственикът на имота да получава гражданските плодове от него като го дава под аренда - като специален договор спрямо общия такъв за отдаване под наем.

Ето защо следва да се приеме, че процесният предварителен договор не е сключен за заобикаляне на забраната за прехвърляне на придобития по чл.20 от ЗСПЗЗ имот на частни лица и затова наведеното от ответната страна възражение е неоснователно.

4/ По възражението за нищожност на договор поради **накърняване на добрите нрави-нееквивалентност на престации- те.**

Не всяка нееквивалентност представлява нарушение на добрите нрави и е основание

за нищожност; така би била само значителната и явна, при която едната от насрещните престации е толкова незначителна, че има практически нулева стойност.

В конкретния случай в предварителния договор за продажбата на имота страните са уговорили цена в размер на 1320лв при установена от вещото лице пазарна цена на земята към него момент от 3270,50лв за 11дка.

Към настоящия момент данъчната оценка на недв.имот е 1135лв, и следователно, продажната цена не е по-ниска от нея.

При преценката дали една сделка е недействителна поради нарушение на добрите нрави, обаче, съдът не следва да се ограничава само до простото сравнение между уговорената продажна цена и пазарната стойност на имота.

Продажбата на процесния имот на цена, по ниска от пазарната, не е несъвместима с общоприетите норми за справедливост и добросъвестност и затова не е налице нищожност и на това основание.

**5/ По възражението за унищожаемост на договора поради невъзможността продавачът И.С. да разбира и ръководи действията си към момента на сключване на предварителния договор.**

В случаите на чл.31 ал.1 ЗЗД може да е налице невъзможност да се разбират или да се ръководят действията по причини, дължащи се на ментални и психични проблеми, когато лицето формално се води дееспособно, т.е. не е поставено под запрещение. Необходимо е това състояние да е било налице към момента на извършване на сделката. Опорочаващият факт на волеизявлението в хипотезата на чл.31 ал.1 ЗЗД се състои в това, че е извършено при разстроено съзнание. Без значение е продължителността на това състояние.

Въз основа заключенията и на двете психиатрични експертизи се установява, следва да се приеме, че към датата на сключване на предварителния договор на 1.03.2010г прехвърлителят И.С. е разбирал свойството и значението на постъпките си и е можел да ги ръководи, т.е. биле дееспособен. Категорични данни за настъпили явни дементни изменения при него, водещи до състояние лицето да не разбира свойството и значението на постъпките си и да не може да ги ръководи, има за времето след това, като най-рано са от 2012г-2013г.

При това положение се налага изводът, че предварителният договор за покупко-продажба на недвижим имот е бил сключен в изискуемата от закона форма /чл.18 ЗЗД/ - писмена форма с нотариална заверка на подписите, съдържа всички съществени елементи от съдържанието на окончателния договор /вещта е индивидуализирана и е уговорена цена, която не е под данъчната оценка/, което го прави действителен.

И двете страни по него са изправни: продавачът се легитимира като собственик, а купувачът е изпълнил задължението да престира по-голямата част от продажната цена съобразно уговореното в договора, макар да е наречена капаро.

Като краен извод следва, че предявеният конститутивен иск с правно основание чл.19 ал.3 ЗЗД като доказан по основание следва да бъде уважен, при условие, че ищцовото

дружество заплати остатъка от дължимата продажна цена в размер на 100лв.

Достигането до крайни правни изводи, съвпадащи с тези на ПРС, предпоставят потвърждаване на първоинстанционното решение.

#### **По разноските.**

С оглед изхода на спора, присъдените в полза на ищеца разноси за първата инстанция следва да останат така както са определени с решението на ПРС.

За въззивната инстанция следва да бъдат присъдени такива в полза на въззиваемата страна. Представени са доказателства за сторени такива в размер на 720лв за заплатено адв.възнаграждение.

Възражението за прекомерност е направено своевременно от проц. представител на въззивника, но същото е неоснователно. Съгласно чл.7 ал.6 от Наредба № 1/2004 за минималните размери на адв. възнаграждения за процесуално представителство, защита и съдействие по дела за сключване на окончателен договор с предмет вещни права върху недвижим имот, възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според правилата на ал.2 от Наредбата, но не по-малко от 600лв. В случая данъчната оценка на недвижимия имот е 1135лв и затова минималното адв. възнаграждение е в размер на 600 лв. или 720 с ДДС.

Воден от горното, **СЪДЪТ**

### **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решението на ПРС–Шс-в № 260067/ 15.10.2021г по гр.д.№ 297/2020г, с което е обявен за окончателен сключеният на 01.03.2010г между И.С. с адрес: с.Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна, в качеството на продавач от една страна и „Дивес Агро”ЕООД ЕИК 1481127745 със седалище и адрес на управление: с.Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна ул.„Седма” № 2А, представлявано от управителя Л.Е.Д.-Д., действаща чрез пълномощника Л.М.Я., като купувач от друга страна, **предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ ПИ с идентиф.№ 04457.37.130** по КК и КР, одобрени със Заповед РД-18-968/22.12.2017г на Изп.директор на АГКК, находящ се в землището на с.Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна, м-ст,„Дамналийски път“ по КК – 10 998кв.м., а по предходен документ за собственост - от 11дка, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 /четвърта/, номер по предходен план: 037130, при съседни по кадастрална карта: 04457.37.131, 04457.37.118, 04457.37.120, 04457.37.129, 04457.37.117, срещу **цена 1320лв**, от която сумата от 1220 лева е платена от купувача към деня на подписване на договора по формата на капаро, а остатъкът в размер на 100лв е платим от купувача при сключване на окончателния договор, **при условие, че „Дивес Агро”ЕООД ЕИК 1481127745, представлявано от управителя С. И. И., изпълни насрещното си задължение да заплати на ИВ. ИВ. СТ. ЕГН \*\*\*\*\***, действащ чрез неговия настойник АНГ. ИВ. ИВ. ЕГН

\*\*\*\*\* с адрес: с.Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна, **сумата от 100лв** /сто лева/, представляваща остатък от уговорената продажна цена по предварителния договор, **в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение**; в противен случай, по искане на ИВ. ИВ. СТ., чрез настойника му А. Ив.И., решението може да бъде обезсилено, на осн.чл.19 ал.3 ЗЗД; **ОСЪДЕНО Е „Дивес Агро” ЕООД** ЕИК 1481127745 да заплати по сметка на РС-Провадия нот.такса в размер **47,66лв** /четиридесет и седем лева и 66ст/ и такса за вписване на възбрана в размер **15лв** /петнадесет лева/, а по сметка на Община Провадия–местен данък за придобИ.е на имущество по възмезден начин в размер **33лв** /тридесет и три лева/; наредено е да се впише възбрана върху описания по-горе недвижим имот до изплащане на следващите се разноси по прехвърлянето общо в размер на 80,66лв /осемдесет лева и 66ст/.

**ОСЪЖДА ИВ. ИВ. СТ.** ЕГН \*\*\*\*\*, действащ чрез неговия настойник АНГ. ИВ. ИВ. ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: с.Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна, **да заплати на „Дивес Агро” ЕООД** ЕИК 1481127745 със седалище и адрес на управление: с.Блъсково, общ.Провадия, обл.Варна ул.„Седма” № 2А, **сумата от 720лв** /седемстотин двадесет лева/, представляващи разноси за въззивната инстанция, на осн.чл.78 ал.3 ГПК.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от уведомяването на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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