

# РЕШЕНИЕ

№ 6418

гр. София, 14.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-22 СЪСТАВ**, в публично заседание на пети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: С. Ис. Шекерджийски

при участието на секретаря Вяра Евг. Баева  
като разглежда докладваното от С. Ис. Шекерджийски Гражданско дело № 20221100107523 по описа за 2022 година

**искове с пр.осн. чл. 40 от ЗЗД и чл. 108 от ЗС:**

Ищците – **Г. Г. Н.** и **В. Г. Н.**, в исковата си молба и уточнение на същата от 15.08.2022г., твърдят, че наследодателят им починал след дълга злоупотреба с алкохол. За дълги периоди не разбирал свойството и значението на извършеното от него.

На 26.01.2018г. с Пълномощно с нотариална заверка на подпис рег. № 1439/26.01.2018г. и с нотариална заверка на съдържание рег. № 1440/26.01.2018г., на нотариус Р. Р., с район на действие СРС, рег. № 104 на НК, видно от Справка-удостоВ.ие, изх. № 100/16.06.2022г. на нотариус Р. Р., с район на действие СРС, рег. № 104 на НК, наследодателят на ищците (Г.Д. Н.) упълномощил ответника - М. Н. С., с право да извършва всякакви сделки на разпореждане с собствения му недвижим имот, подробно описан в пълномощното и индивидуализиран по-долу, като го прехвърли чрез покупко-продажба, дарение или замяна, включително сам на себе си при условията на чл. 38 от ЗЗД и цена и условия, каквито намери за добре.

На 19.02.2018г. с Договор за покупко-продажба, сключен с Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот № 14, т. I, рег. № 1153, дело № 20/2018г. на нотариус рег. № 340 - В.Г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 9005/19.02.2018г. под № 102, т. XIX, дело № 5957/2018г., наследодателят на ищците, чрез пълномощника си, продал на ответника М. Ю. С. следния недвижим имот, а именно:

Поземлен имот с идентификатор: 68134.1371.247, гр. София, Столична община, Област София (столица) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД 18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение

със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на имота: гр. София, район Надежда, кв. Илиенци-промишлена зона, ул. „\*\*\*\*\*“ с площ от 437 м<sup>2</sup>, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), стар идентификатор: няма, номер на предходен план: 247, при съсед: 681134.1371.2037; 68134.1371.2001; 68134.1371.246, 68134.1371.455 и построена в този поземлен имот СГРАДА с идентификатор: 68134.1371.247.1, гр. София, Столична община, Област София (столица) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД 18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на АГКК, с адрес на имота гр. София, район Надежда, кв. Илиенци-промишлена зона, ул. „\*\*\*\*\*“, разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.1371.247, със застроена площ от 191 м<sup>2</sup>, брой етажи 2 с предназначение: жилищна сграда - еднофамилна.

Цената била 10 000 лева, която била многократно по-ниска от нормалната пазарна стойност за сравними имоти към момента на сделката, която била и неколкратно по-ниска дори от данъчна оценка, посочена в нотариалния акт (35 748,50 лева).

Пълномощникът и купувачът били в близка родствена връзка. Самата цена не била и платена. Излагат се доводи за нищожност на сделката. Ответниците владеели имота след смъртта на наследодателя.

С оглед изложеното, ищите молят:

- да се прогласи на основание чл. 40 от ЗЗД за недействителен по отношение на тях Договор за покупко-продажба от 19.02.2018г., сключен с Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот № 14, т. I, рег. № 1153, дело № 20/2018г. на нотариус В.Г., рег. № 340 на НК, вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 9005/19.02.2018г. под № 102, т. XIX, дело № 5957/2018г.; и

- да се признае за установено по отношение на ответниците, че ищите са съсобственици с квоти по 1/2 ид.ч. част от недвижимия имот, а освен това и да се осъдят (ответниците) да предадат владението.

Претендират и разноси.

Ответникът – **М. Ю. С.**, оспорва иска. Втората ответница дори можела да дари имота. Освен това последният бил в окаяно състояние.

Ответникът – **М. Н. С.**, оспорва иска, като навежда аналогични доводи. Оспорва се и недееспособността на упълномощителя.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 12 и чл. 235, ал. 3 от ГПК, приема за установено следното:

#### **от фактическа страна:**

Не се спори, че ищите са деца на Г. Н., починал на 08.06.2022г. (в тази връзка предходната история на придобиването на имота и правопримството в рамките на

семейството, е ирелевантна /например Завещание – л. 88/. Последният е издал на 26.01.2018г. в полза на М. Н. С. широко пълномощно (включително дарение и прехвърляне на себе си – чл. 38 от ЗЗД) по отношение на процесния, описан в исковата молба, имот. Документът е с нотариална заверка на подписа.

На 19.02.2018г. е изповядана сделката – купувач е другият ответник (син на М. С.). Данъчната оценка е 35 748,50 лева, съответно, декларираната като получена цена е 10 000 лева.

На 19.02.2018г. Г. Н. е подписал разписка за 45 000 лева, цена за продажба на собствения му недвижим имот, съгласно пълномощно от 26.01.2018г. В първото о.с.з. е оспорено само, че на починалия са давани други суми, различни от 45 000 лева. Т.е. документът не само не е оспоран, но е и потвърден.

Не се спори, че ответниците владеят имота, най-малкото купувачът бил правил подобрения (този извод е следствие от отговорите; недопустимо е да се навежда довод едва в хода по същества, за недопустимост на претенцията по отношение н единия от ответниците / в отговора трябва да се предяви както главното, така и евентуалното възражение, за да се избегне преклузията - Р. № 509/18.06.2010г. по г.д. № 1151/2009г., ГК, I г.о. ВКС/, освен това следва да се вземе изрично, особено ако нещо се оспорва, и адекватно отношение по фактите, които са известни на страните – арг. и от чл. 131, ал. 2, т. 4 от ГПК; изготвен и проекто-доклад и доклад, като нито в първото о.с.з., нито преди това, бе обърнато внимание че втората ответница не владее имота, за да се разпредели доказателствената тежест в тази насока).

Не се спори и че те са майка и син.

Депозирано е заключение на СТЕ, оспорено от ищеца и прието от съда, като компетентно изготвено. От него, както и от разпита на в.л. в о.с.з. от 06.06.2023г., се установява, че:

На 17.05.2023г. бил извършен външен оглед на място. Процесният имот е ъглов с лице към ул. „Цинерария. Дворното място е с частична ограда откъм улицата, стара, с плътна долна част и метална горна част. Сградата е с „Г“-образна форма. Конструкцията е масивна с носещи стоманобетонкови греди, плочи и колони и ограждащи и преградни стени от тухлен зид. Външно къщата е завършена с минерална мазилка. Всички дограми са сменени с нови с PVC профил и стъклопакет. Покривът е с дървена конструкция с положени битумни керемиди. Къщата е изцяло завършена и годна за експлоатация с изпълнени настилки по стаите от различен материал, като в някои са положени настилки с гранитогрес. Стените и таваните в стаите са завършени с латекс, като на една от стаите на първи етаж са направени куфари по тавана от гипсокартон с вградено осветление. В частта на къщата към ул. „Цинерария“ е направено ново метално стълбище за втори етаж над тази част. Санитарните помещения са завършени с настилка с теракота и облицовка по стените с фаянс, с монтирана тоалетна чиния и тоалетна мивка. Към момента има проблем с канализацията и

се налага допълнително източване на мръсните води. Къщата се нуждае от ремонт на всички настилки и нова частична ишакловка за изравняване на стени и тавани и цялостно преобоядисване.

- средната пазарна стойност на имота е 170 547 лева (към 19.02.2018г.);

- експертът установил кога е построена сградата по данни, които получил на място от М. С., - 1970г. Огледът бил направен на 17.05.2023г. Цялата сграда външно била еднакво завършена предвид начина на строителство, конструкция. Архитектурата на сградата била типична за 70-те години; материалите били едни и същи за типа строителство (*това, до голяма степен, санира проблема с получената от страната информация*). Това, общо взето били еднотипови къщи.

Поискана е повторна експертиза, а не тройна. Обстоятелството, че страната приема, че заключението не я ползва, макар разликата в цената да е около 17 пъти, не означава, че заключението е неизползваемо (недобре изготвено). Причината по-скоро е че се установи различно плащане. То променя драстично съотношението в цените, предвид и изложеното по-долу в „от правна страна“, а и с оглед състоянието на имота към момента на изповядване на сделката. Дори да бе констатирана съществено по-висока цена, тя отново не би променила крайния извод на решаващия орган.

Следва да се има предвид и че сумата е определена за минал момент, преди съществения скок на цената на недвижимостите, свързан с COVID 19, войната в Украйна и обусловената от тях засилена инфлация.

Събрани са гласни доказателства – разпитани са св. Ц.. От показанията ѝ, които се кредитират изцяло от съда (в „от правна страна“ са изложени обаче някои уточнения), се установява, че:

Била първа братовчедка на Г. Н.. Дядо им разделил имота си в кв. Илиянци, на ул. „\*\*\*\*\*“, на две части, по около 400 м<sup>2</sup> за семейството на свидетеля и за това на ишците. Братовчед ѝ бил алкохолно зависим. Имало проблеми в тяхната къща. Имало пожар и после я изградили - те били по около 70 м<sup>2</sup> - тип мезонетчета. Етаж с полуетаж. След пожара починал бащата на Г.. Майката получила мозъчен инсулт, като Г. и другият му брат я гледали. Те работеха, правят паркет, дървени материали, дърводелци били. И двамата започнали да пият. Майката починала, а след нея и другия брат.

Г., заради алкохола имал цироза на черния дроб, високо кръвно, висока захар, започнали подувания на различни видове органи. Някъде в края на 2017г., началото на 2018г., останал сам (*свидетелят явно има предвид смъртта на роднините му – родители и братя*) и вече силно алкохолно зависим. Здравословното му състояние се влошило. Свидетелят се грижел за братовчед си. Той се хранел в нейния дом и постоянно нямал пари. В един момент започнал да разказвал за някаква М. и М.о. М. била майка на М.о, а М.о бил доктор от Бърза помощ. От него знаела за тези хора. Разказвал пред семейството на г-жа Ц., че те били все едно някакви божества, че М. била много добра жена и му помагала. Казвал, че ако има някакви проблеми с него (*явно болен пристъп*), да им се обаждат, тъй като

ответниците много го уважавали. Те щели да му, помогнат. Оставил телефоните на майката и сина на семейството на свидетеля.

Впоследствие свидетелят разбрала, че братовчед ѝ бил подписал някакъв документ, някакво пълномощно, което да бъде гаранция за пари, които той бил взел от тях. Той ѝ го разказвал това нещо. Няколко месеца преди да почине роднините установили, че имотът е продаден, а братовчед ѝ не знаел (*полудя като разбра*). Разказал обаче, че започнал връщането на някакъв малък заем, който М. му дала. Тя взимала наемите от другата къща, която била на братята му, и че той започнал да работи по въпроса да се издължи на госпожата, да си възвърне имота и да унищожат там някакво „документче“. Той така се изразявал: „*някакви къси парички, някакво документче*“. Питали го за документите, но той имал доверие на жената и отказал да даде информация.

В последните си часове, преди да почине, плачел като дете и казвал, че допуснал огромна грешка - оставих децата си от глупост, от пиене, без нищо. Психически беше адекватен.

Ишците научили за продажбата след смъртта на баща си.

#### **от правна страна:**

Ако представителят и лицето, с което той договаря, се споразумеят във вреда на представлявания, договорът не произвежда действие за представлявания (чл. 40 от ЗЗД).

Ревандикацията (*rei vindikatio*) е иск, с който невладеещият собственик иска от владелеца на неговата вещ предаването на владението въз основа на своето право на собственост. Следователно, за да бъде уважен искът ищецът **по принцип** трябва да докаже, че е собственик и че ответникът владее без основание.

Исковете са допустими, предвид посоченото по-горе, а и още нещо – ишците твърдят, че ответниците владеят (Процесуалната легитимация се определя от твърденията на ищеца в исковата молба, който заявява, че именно той е носител на накръненото от ответника чрез възникналия между тях правен спор материалното право - Решение № 5/06.06.2011 г., по гр.д. № 47/2010 г., на III г.о., постановено по реда на чл. 290 ГПК, за разлика от материалната легитимация, която се определя от доказването на иска и обуславя неговата основателност и по която съдът се произнася със съдебното решение; също: Решение № 61 от 13.06.2014г. на ВКС по гр.д. № 3306/2013г., IV г.о., ГК).

Наследството явно е прието най-малкото коклудентно (предвид и тази искова молба), със съдействието на майката).

С оглед запазване на интересите на недееспособните лица, на държавата и на обществените организации, ЗН изисква те да приемат наследството само по опис (чл. 61, ал. 2). За тях срокът по ал. 1 на чл. 61 от ЗН не важи. При това не е необходимо приемането да се вписва по реда на чл. 49, ал. 1 от ЗН. Описът обаче трябва да се състави, за да се приведе в известност наследственото имущество и да се изясни въпросът за отговорността пред кредиторите на наследството. Но и когато не е извършен такъв опис, отговорността остава ограничена и не може да надхвърли размера на полученото имущество (например: Определение № 327 от 25.03.2017г. по гр.д. № 871/2016г., г.к., III г.о., на ВКС, и

Определение № 380 от 04.10.2016г. по ч.гр.д. № 3235/2016г., III г.о., на ВКС). Съобразно изложеното, искът на втория ищец също е допустим.

Бащата на ищите е направил няколко волеизявления:

- подписал е максимално широко пълномощно, със заверка на подписа си.

Очевидната идея на документа е че недвижимият имот ще бъде отчужден. Това, че представителните права са доста широки вероятно е следствие от различните разбирания за представителната власт и как тя следва да се формулира, поради което е приета и т. 1 от Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016г. на ВКС по т.д. № 5/2014г., ОСГТК. Житейски това е гаранция за тълкуване при евентуално възникнал в бъдеще спор, но между представител и различен субект от представлявания (този по отношение на когото трябва да се използва документът).

Във всеки случай бащата на ищите, явявайки се в нотариалната кантора, е знаел какво подписва.

Предоставените представителни права на втория ответник имат отношение към валидността на договора за продажба само доколкото я покриват (тя има право да продаде), като останалите, описани хипотези (дарение, замяна и т.н.) са без значение в случая. Сключена е продажба. Възможните и реално осъществената сделка не следва да се тълкуват една спрямо друга.

- бащата на ищите е знаел и за самата продажба, тъй като е получил 45 000 лева. Показанията на свидетеля са взаимопротиворечиви в едната си част. Продавачът искал да унищожи едно „документче“, искал и да си върне собствеността, но не знаел, че има продажба. По-скоро е знаел, но, доколкото е зависел от семейството на братовчедка си, е желал да демонстрира поведение, което да е в съгласие с тяхното виждане за нещата. Бил е и силно алкохолно зависим, което вероятно е повлияло и на настроенията му.

Необходимо е и още едно уточнение. Децата на починалия са негово юридическо продължение. Това, което свидетелят знае от братовчед си, всъщност по правната си природа е косвен разпит на самата страна, което обикновено е недопустимо, освен ако не става въпрос за признание за неизгоден факт или факти (чл. 175 от ГПК, например: Решение № 475 от 08.06.2010г. по гр.д. № 1311/2009г., г.к., III г.о. на ВКС: Изявлението на страната по делото, когато то съдържа неизгодни за нея факти, релевантни за спорното право, има характер на признание и се явява важно доказателствено средство. Когато признанието води до съвпадане на фактическите твърдения на двете спорещи страни това е указание за тяхната истинност. Признанието има доказателствено значение, затова съдът преценява признанието, с оглед на всички обстоятелства по делото - чл. 175 ГПК /чл. 127, ал. 2 ГПК (отм.)/.; също Р. № 98 от 21.03.2011г. на ВКС, IV г.о., по гр.д. № 952/2010г.).

Общоизвестна е и порочната практика, че за да се спестят такси, сделката пред нотариуса се изповяда на занижена цена (Р. № 323 от 20.10.2011г. на ВКС, III г.о., по гр.д. № 1135/2010г.).

Така по делото се установява, че починалият е разчитал на ответниците и е взимал от тях суми и то вероятно съществени, тъй като са покривани от наеми на друг имот. Дори относно продажната цена той не е споделил с роднините си, че е получена (*няма твърдение*,

а и би било недопустимо да се оспорва /ако, както е в случая, без да е оспорен подписът/, че сумата е получена). Децата му не са установили налични пари след смъртта на баща си. Последният е имал нужда от пари и е харчел големи суми – може би основно за алкохол, но това е без значение.

Разчитал е на тях и във връзка със здравето си.

Починалият е могъл да разбира свойството и значението на извършеното от него. Това се установява от събраните гласни доказателства, а и предвид необоримата презумпция на чл. 31, ал. 2 от ЗЗД. Животът му е бил крайно нездравословен, освен това е разходвал активно имуществото си (прахосвал го е), но това в голяма степен е било съзнателно. Добре е родителят да остави наследство на децата си, но не е длъжен да го стори (всъщност има данни за друга недвижимост – тази от която втората ответница взимала наеми).

Г. Н. е приел цената по продажбата и съответно я е изразходвал.

Съгласно мотивите, изложени в Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016г. на ВКС по т.д. № 5/2014г., ОСГТК, докладчик съдията Б.Ц., упълномощаването е винаги валидно, стига да не нарушава изрична повелителна норма на закона или да не накърнява добрите нрави (чл. 9, вр. чл. 44 ЗЗД). Разпореждането от името на упълномощителя също е валидно, стига да е извършено от (чрез) пълномощника в рамките на учредената му представителна власт - съобразно това, което упълномощителят е волеизявил в пълномощното (чл. 39, ал. 1, вр. чл. 42, ал. 2 ЗЗД), както и да не е извършено при споразумяване във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 ЗЗД.

За да защити упълномощителя от възможна злоупотреба с доверието му от страна на пълномощника и закриляйки същевременно интересите на третото добросъвестно лице, което е договаряло с пълномощника, законодателят е установил недействителността по чл. 40 ЗЗД.

Фактическият състав, пораждащ недействителността по чл. 40 ЗЗД се състои от два елемента:

1. Обективен елемент - договорът, сключен от (чрез) представителя и насрещната страна по него (третото лице) е във вреда на (уврежда) представлявания. Увреждането на интересите на представлявания може да има най-различни проявни форми, например: **договор, сключен при неизгодни за него условия (каквито са твърденията в исковата молба); предоставените на пълномощника права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му власт**, както и най-различни други хипотези. Не е необходимо вредата да е настъпила, а е достатъчно да е налице сигурност за нейното настъпване (особено при договори с продължително изпълнение), но във всички случаи се има предвид обективно увреждане на интересите на представлявания, което не е незначително.

2. Субективен елемент - "споразумяване" между представителя и насрещната страна по договора (третото лице) за увреждането на представлявания. Този втори елемент от фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, на пръв поглед също има обективен характер, но се свежда до недобросъвестност на представителя и насрещната страна по договора (третото лице) относно увреждането на представлявания.

"Споразумяването" не представлява отделна правна сделка между представителя и

насрещната страна по недействителния договор, която сделка да е различна от самия този договор, т.е. - не е необходимо да е налице изричен "сговор" между тях да увредят представлявания, което би предполагало във всички случаи намерение за увреждане и умисъл за това, но в голяма част от хипотезите такива не са налице или са практически недоказуеми от страна на представлявания. Това "споразумяване" между представителя и насрещната страна е обективизирано в самия недействителен договор, увреждащ представлявания, което е първият елемент от фактическия състав. Поради това, вторият елемент от този фактически състав е субективен и се изразява, не винаги в общ сговор и общо намерение (цел) у представителя и насрещната страна да увредят представлявания, а в тяхната недобросъвестност - те, и двамата, знаят (осъзнават), че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Тази недобросъвестност също не се предполага, а подлежи на доказване от страна на представлявания.

Не е предвидена възможност за представлявания потвърди (санира) да увреждащия го недействителен договор. Т.е. недействителността не е висяща. Това е обаче не е хипотеза на абсолютна нищожност. Няма пречка обаче и в хипотезата на чл. 40 от ЗЗД представляваният изрично да потвърди увреждащия го договор, но това е безпредметно - ако това бъде сторено, представляваният по същество заявява, че представителят е действал в негов интерес и не го уврежда, каквото е обичайното положение. В този случай, дори договорът обективно да уврежда представлявания, това е без практическо значение, след като той не се позовава на недействителността.

Както субективното материално право на представлявания да се позове на недействителността по чл. 40 от ЗЗД (съдебно и извънсъдебно), така и процесуалното му право на иск, включващо предявяването на установителния иск и заявяването на правоизключващото процесуално възражение с правна квалификация по чл. 40 от ЗЗД, са наследими (освен в случаите, когато недействителният договор има за предмет незаместими престации, свързани с неговата личност) и могат да бъдат упражнени от всеки от наследниците му - съразмерно дела му от наследството; същото се отнася и за универсалните правопримемници на юридическо лице, от чието име е сключен договор, при който неговият представител (по закон или по пълномощие) се е споразумял в негова вреда с насрещната страна.

Решаващият орган намира, че и двата елемента на фактическия състав на недействителността на чл. 40 от ЗЗД не са установени. Действително цената е около 4 пъти по-ниска от пазарната за момента (2018г.). Следва обаче да се съобразят няколко обстоятелства:

- сумата от 45 000 лева далеч не е пренебрежима (още повече към 2018г.);

- страните са имали сложни многопластови отношения, като е възможно да е съобразено моментната и не търпяща отлагане нужда от пари, както и някакъв елемент на благодарност, а дори и за връщане на друг дълг (Решение № 841 от 19.01.2010 г. на ВКС по гр. д. № 3530/2008 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Светла Цачева: Хипотезата на чл. 40 ЗЗД предполага осъществяването на два правопораждащи факта: договор, сключен във вреда на упълномощителя и



споразумяване между пълномощника и третото лице във вреда на представлявания. Преценката дали договорът е сключен във вреда на упълномощителя се извършва при отчитане на всички обстоятелства, свързани с интереса на представлявания и мотивите на представителя да го сключи.);

- по-горе, в „от фактическа страна“, изрично бе описана трагедията и семейството – множество смъртни случаи и деградацията на личността на бащата на ишците, свързана с алкохола. Идеята е, че няма ангажирани доказателства, че първият ответник е вложил пари или правил ремонти, но това е вероятно, предвид заключението на в.л. и пълната незаинтересованост на г-н Г. Н. за собствеността му за дълъг период от време, а в предходни моменти и с оглед ангажираността му към останалите членове от семейството, впоследствие починали.

Или, към момента на продажбата е силно вероятно имотът да е бил в малко по-лошо състояние.

Ишците, в случая, следваше да установят в условията на главно пълно доказване увреждането и сговора (чл. 154 от ГПК). Ответниците са били наясно, че помагат на алкохолик и че цената е била относително ниска, но може би са разполагали с толкова. Продавачът я е приел сумата.

В Р. № 24 от 09.02.2016г. на ВКС, ГК, III г.о., по гр.д. № 2419/2015г. например се сочи, че .... съгласно чл.9 от 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 (споменава се 12 пъти по-ниска цена от пазарната). Липсата на еквивалентност обаче е само един от критериите, за да се приеме, че сделката е нищожна; в Решение № 361 от 16.11.2011г. на ВКС по гр.д. № 1077/2010г., IV г.о., ГК, докладчик съдията Стоил Сотиров се разглежда хипотеза на 16 пъти по-ниска цена; Определение № 1255 от 8.11.2012г. на ВКС по гр.д. № 419/2012г., III г.о., ГК, докладчик съдията О. К. - в този случай разминаването е било 7 пъти, но **не е прието**, че то е във вреда на представлявания; до подобен извод е достигнато и в Решение № 63 от 28.03.2017г. на ВКС по гр.д. № 822/2015г., IV г.о., ГК, докладчик съдията Любка Андонова.

Съобразно изложеното, искът с пр.осн. чл. 40 от ЗЗД е неоснователен, което означава, че не е установено и активната материална легитимация на ишците (правото на собственост). Съответно и равендикационният иск е неоснователен.

**по разноските:**

При този изход на делото и на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК ишците дължат на първия ответник (само той е сторил разноски) сумата от **3 000 лева**.

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от **Г. Г. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, и **В. Г. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, представляван от своя родител и законен представител **С. Б. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, общ адр.: гр. Видин, ж.к. **\*\*\*\*\***, общ съд.адр.: гр. София, бул. "\*\*\*\*\*", адв. М. и Г., от САК, e-mail:\*\*\*\*\*; **\*\*\*\*\*** срещу **М. Ю. С.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, гр. София, кв. Ботунец, ул. **\*\*\*\*\***, и **М. Н. С.**, ЕГН: **\*\*\*\*\***, гр. София, кв. **\*\*\*\*\***, **общ съд.адр.: гр. София, бул. \*\*\*\*\***, ет. 1, тел. **\*\*\*\*\*** 22, чрез адв. **Л.**, САК, e-mail: **\*\*\*\*\*** иск с пр.осн.чл. 40 от ЗЗД за прогласяване по отношение на ищеца на недействителността на договор за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор: 68134.1371.247 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда триста седемдесет и едно, точка, двеста четиридесет и седем), гр. София, Столична община, Област София (столица) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД 18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на имота: гр. София, район Надежда, кв. Илиенци-промишлена зона, ул. „\*\*\*\*\* (петнадесет) с площ от 437 (четиристотин тридесет и седем) м<sup>2</sup>, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), стар идентификатор: няма, номер на предходен план: 247 (двеста четиридесет и седем), при съсед: 681134.1371.2037 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири. хиляда сто седемдесет и едно. две хиляди тридесет и седем); 68134.1371.2001 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда триста седемдесет и едно, точка, две хиляди и едно); 68134.1371.246 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда сто седемдесет и едно, точка, двеста четиридесет и шест), 68134.1371.455 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда сто седемдесет и едно, точка, четиристотин петдесет и пет) и построена в този поземлен имот СГРАДА с идентификатор: 68134.1371.247.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда сто седемдесет и едно, двеста четиридесет и седем, точка, едно), гр. София, Столична община, Област София (столица) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД 18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на АГКК, с адрес на имота гр. София, район Надежда, кв. Илиенци-промишлена зона, ул. „\*\*\*\*\* (петнадесет), разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.1371.247 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда сто седемдесет и едно, точка, двеста четиридесет и седем), със застроена площ от 191 (сто деветдесет и един) м<sup>2</sup>, брой етажи 2 (два) с предназначение: жилищна сграда - еднофамилна, сключен с **Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот № 14, т. I, рег. № 1153, дело № 20/2018г. на нотариус рег. № 340 - В.Г.** , вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 9005/19.02.2018г. под № 102, т. XIX, дело № 5957/2018г., като

## НЕОСНОВАТЕЛЕН.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от **Г. Г. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, и **В. Г. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, представляван от своя родител и законен представител **С. Б. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, общ адр.: гр. Видин, ж.к. **\*\*\*\*\***, общ съд.адр.: гр. София, бул. "\*\*\*\*\*", адв. М. и Г., от САК, e-mail: \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*s.com, срещу **М. Ю. С.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, гр. София, кв. Ботунец, ул. **\*\*\*\*\***, и **М. Н. С.**, ЕГН: **\*\*\*\*\***, гр. София, кв. **\*\*\*\*\***, общ съд.адр.: гр. София, бул. \*\*\*\*\*, ет. 1, тел. **\*\*\*\*\* 22**, чрез адв. **Л.**, САК, e-mail: \*\*\*\*\*gmail.com, иск с пр.осн. чл. 108 от ЗД, да се установи правото на собственост на осъдят ответниците да им предадат владението върху **Поземлен имот с идентификатор: 68134.1371.247** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда триста седемдесет и едно, точка, двеста четиридесет и седем), гр. София, Столична община, Област София (столица) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД 18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на имота: гр. София, район Надежда, кв. Илиенци-промишлена зона, ул. „\*\*\*\*\* (петнадесет) с площ от 437 (четиристотин тридесет и седем) м<sup>2</sup>, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), стар идентификатор: няма, номер на предходен план: 247 (двеста четиридесет и седем), при съсед: 681134.1371.2037 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири. хиляда сто седемдесет и едно. две хиляди тридесет и седем); 68134.1371.2001 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда триста седемдесет и едно, точка, две хиляди и едно); 68134.1371.246 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда сто седемдесет и едно, точка, двеста четиридесет и шест), 68134.1371.455 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда сто седемдесет и едно, точка, четиристотин петдесет и пет) и построена в този поземлен имот **СГРАДА с идентификатор: 68134.1371.247.1** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда сто седемдесет и едно, двеста четиридесет и седем, точка, едно), гр. София, Столична община, Област София (столица) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД 18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на АГКК, с адрес на имота гр. София, район Надежда, кв. Илиенци-промишлена зона, ул. „\*\*\*\*\* (петнадесет), разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.1371.247 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда сто седемдесет и едно, точка, двеста четиридесет и седем), със застроена площ от 191 (сто деветдесет и един) м<sup>2</sup>, брой етажи 2 (два) с предназначение: жилищна сграда - еднофамилна, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, **Г. Г. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, и **В. Г. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, представляван от своя родител и законен представител **С. Б. Н.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, общ адр.: гр. Видин, ж.к. **\*\*\*\*\***, общ съд.адр.: гр. София, бул. "\*\*\*\*\*", адв. М. и Г., от САК, e-mail: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*s.com, срещу **М. Ю. С.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, гр. София, кв. Ботунец, ул. **\*\*\*\*\***, съд.адр.: гр. София, бул. \*\*\*\*\*, ет. 1, тел. **\*\*\*\*\* 22**,

чрез адв. Л., САК, e-mail: [\\*\\*\\*\\*\\*](#), сумата от **3 000 (три хиляди) лева**, сторени деловодни разноси.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: \_\_\_\_\_