

# РЕШЕНИЕ

№ 287

гр. София, 29.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на осемнадесети май през две хиляди  
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев  
Ваня Н. Иванова

при участието на секретаря Теодора Р. Вутева  
като разгледа докладваното от Ивайло П. Георгиев Въззивно гражданско  
дело № 20221800500108 по описа за 2022 година

С Решение № 161 от 16.08.2021 г., постановено по гр.дело № 1210/2019  
г. по описа на С.ския районен съд, са отхвърлени следните предявените от  
С.А. срещу С.А. искове:

- по чл. 33, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) за  
унищожаване на договор за продажба на недвижим имот, сключен на  
22.02.2019 г. с нотариален акт № 38 по н.д. № 32/2019г. на нотариус  
Спосимир Хаджиангелов, с който С.А. е продал на С.А. собствената си  
1/10 идеална част от следния съсобствен помежду им недвижим имот,  
находящ се във вилна зона „Я.“, Община С., представляващ застроен  
урегулиран поземлен имот с площ 656 кв. м., идентичен с парцел V-312 в  
кв. 35 по регулационния план на вилната зона, одобрен със Заповед №  
АБ-247 от 1985 г., при граници и съседи по скица: от две страни улици,  
поземлени имоти VI-311 и IV-302, всички в същия кв. 35, ведно с  
построените върху имота двуетажна масивна вилна сграда със застроена  
площ 91 кв. м., с гараж на партерния етаж със застроена площ 18 кв. м., с  
обща РЗП 200 кв. м., за цена 13000 лв., поради сключването му при  
крайна нужда при явно неизгодни условия;
- по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД за обявяване нищожност на същия договор за

продажба поради противоречието му с чл. 76 от Закона за наследството

- по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД за обявяване нищожност на същия договор за продажба поради накърняване на добрите нрави.

Настоящото производство е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК и е образувано по въззивна жалба от С.А. срещу горното решение. Жалбоподателят твърди, че същото е незаконно, необосновано, постановено в нарушение на процесуалният закон и при липса на мотиви. Счита, че не било проведено обективно, всестранно и пълно изследване на всички обстоятелства по делото. Сочи конкретни процесуални нарушения, както и основания за отвод на съдията, разгледал и решил делото. Изтъква, че към момента на атакуваната сделка е бил едва 19-годишен и е бил ошетен чрез измама и принуда от ответницата С.А.. Продажната цена била много по-ниска от реалната такава. Не било изплатено и обезщетение за наем за ползването на идеалната му част от вилата, считано от деня на смъртта на общия наследодател на страните. Резюмира предявените искове. Претендира за възстановяване на собствеността върху 1/10 ид.м. от имота на основание чл. 34 от ЗЗД, както и изплащане на наем за ползване на запазената идеална част от вилата на ищеца, от ответницата, ведно със мораторните и наказателни лихви за периода от смъртта на общия им наследодател (09.12.2010г.) до настоящия момент. Прилага покана до ответницата за изплащане на тази сума. Възражава срещу разноските по делото. Навежда доводи, свързани с други правоотношения между страните, както и с извънпроцесуалното поведение на ответницата. Моли съда да отмени обжалваното решение и да постанови друго, с което да се произнесе по всичките му оплаквания за нищожност на договора, предмет на делото, като отмени нотариален акт № 38, том IА, рег. № 333, дело № 32 от 2019 г. Претендира разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК не е постъпил отговор.

В открито съдебно заседание пред въззивния съд жалбоподателят се явява лично и се представлява от майка си И. Ц., която поддържа жалбата и моли съда да отмени обжалваното решение. Моли, делото да бъде върнато за разглеждане в друг равен по степен съд поради конфликт на интереси. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на насрещната страна.

В открито съдебно заседание пред Софийския окръжен съд въззиваемата не се явява. Представява се от адв. А., който оспорва жалбата и моли съда да потвърди обжалваното решение. Претендира разноски. Представя списък по чл. 80 от ГПК.

Съдът намира, че фактическата обстановка по делото, установена въз основа на събраните пред С.ския районен съд доказателства, е вярно и изчерпателно описана в обжалваното решение, поради което не е необходимо да се възпроизвежда в настоящия съдебен акт.

Във въззивното производство, с жалбата са представени молба до РС-С. от 15.03.2021 г., допълнение от същата дата към исковата молба, нови молби до РС-С. от 17.03.2021 г., молба до РС-С. от 21.05.2021 г., както и молба до РС-С. от същата дата, за която жалбоподателят твърди, че не е докладвана от съда и не е приобщена към делото, като сочи, че към тази молба бил приложен оригиналният имейл с цел сравнението му с представения като писмено доказателство по това дело от ответницата.

Представени са също така покана от 28.11.2019г. от ищеца до останалите съсобственици на имота - за доброволно изплащане на обезщетение за ползването му.

Представени са и три електронни съобщения с идентично съдържание, за които се твърди, че първото било представено от ответницата и получено от ищеца незаверено, второто – намиращо се по делото, заверено, но без съответен съдебен акт за това, а третото – идентично електронно съобщение (скрито копие), което е изпратено до майката на ищеца И.Ц. от адв. Здравко Миланов, с посочени несъответствия в шрифта и пунктуацията.

На последно място, с въззивната жалба са представени и постановление от 04.05.2017 г. на СРП, молба до СОП с вх. № 870/21 от 22.03.2021 г., както и постановление от 25.03.2021 г. за изпращане на преписката по компетентност.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на обжалвания съдебен акт, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

### **I. По валидност**

В конкретния случай, обжалваното решение е валидно, доколкото е постановено от надлежен съдебен състав, в писмен вид и е подписано от разгледалия делото съдия, а формираната от последния воля е ясно и разбираемо формулирана.

### **II. По допустимост**

Решението е и допустимо, тъй като е постановено при наличие на положителните и липса на отрицателни предпоставки за упражняване на правото на иск, а първоинстанционният съд се е произнесъл по действително предявените такива.

### **III. По същество**

Настоящият съдебен състав споделя напълно мотивите, изложени от районния съд в обжалваното решение, и препраща към тях на основание чл. 272 от ГПК.

В допълнение, както и в отговор на изложените в жалбата аргументи, съдът отбелязва следното:

Ирелевантно е изтъкнатото във въззивната жалба обстоятелство (макар и обективно вярно), че, към момента на сключване на атакуваната сделка, жалбоподателят е бил „едва 19-годишен“ и „ненавършил дори 25-годишна възраст“. С тези възрастови граници действащото българско законодателство не свързва никакви правни последици. Поради това възрастта на жалбоподателя не може да бъде аргумент в подкрепа на жалбата му.

Твърденията на жалбоподателя, че „бил ошетен чрез измама и принуда от съдоговорителката и ответница“ С.А. се навеждат несвоевременно за първи път във въззивната жалба, поради което не следва да се обсъждат. Единствено за пълнота на изложението съдът отбелязва, че, ако бяха формулирани своевременно пред първоинстанционния съд, те биха

обусловили различна правна квалификация на предявения иск - по чл. 29 от ЗЗД и/или чл. 26, ал. 2, предл. второ от ЗЗД, респ. биха съставлявали предявяване на други искове със съответна правна квалификация.

Недоказано е твърдението на жалбоподателя, че договорената цена е много по-ниска от реалната пазарна такава. Въпреки задължението си по чл. 154, ал. 1 от ГПК, той не е ангажирал доказателства за пазарната цена на имота към момента на сделката, а, същевременно, по реда на насрещното доказване, ответницата е представила доклад за определяне на пазарната стойност на имота към 15.08.2016г. с препоръчителна валидност до 15.02.2017г., съгласно който пазарната стойност на земята и сградата е изчислена в два варианта – 65100 € или 127300 лв. (преди подобренията), и 76200 € или 149000 (след подобренията). Също така, от служебна справка в сайтове за недвижими имоти, извършена към момента на постановяване на настоящия съдебен акт, се установява, че офертните цени на съизмерими по площ и застрояване имоти във в.з. Я. са в диапазона 72000 € – 110000 €. Поради това и с оглед ноторната тенденция за повишаване на цените на недвижимите имоти през последните години, настоящият съдебен състав намира, че към датата на сключване на процесната сделка (22.02.2019г.) цената на процесния имот е била съизмерима с посочената в доклада. Съответно, уговорената между страните продажна цена от 13000 лв. за 1/10 ид.ч. от този имот е била разумна и пазарно съобразена.

Неоснователно жалбоподателят навежда довод, че с атакувания договор за продажба не му била изплатена сума за наем за ползването на неговата идеална част от вилата, считано от деня на смъртта на общия наследодател на страните. Според настоящия съдебен състав, с оглед предмета и типичното основание (causa) на договора за продажба, не може да се очаква, в него да бъде включена и клауза за заплащане на наем и/или обезщетение. Поради това липсата на такава не опорочава договора и не обуславя нито нищожност, нито унищожаемост на последния. Също така следва да се подчертае, че искане за заплащане на обезщетение (наем) за ползване на имота е било формулирано от ищеца с допълнителна молба от 15.03.2021г. (л. 64-65 от първоинстанционното дело), но правилно не е било прието за разглеждане от районния съд с определение от първото открито съдебно заседание (л. 70 от първоинстанционното дело). Следователно, тази претенция не е станала част от предмета на настоящото дело, а изложените във връзка с нея доводи и доказателства (вкл. представената с въззивната жалба покана) не следва да се обсъждат.

Неоснователно е оплакването на жалбоподателя за грубо нарушение на закона, изразяващо се в това, че районният съд бил приел отговора на исковата молба с пълномощно от адв. А., което е без дата, без печат, и без да е нотариално заверено, поради което не ставало ясно, кога е представено то, откъдето прави извод, че отговорът на исковата молба следва да се счита за неподаден. Настоящият съдебен състав намира, че няма нормативно изискване за датиране, подпечатване и нотариална заверка на пълномощните за процесуално представителство, поради което липсата на тези реквизити не опорочава представеното пълномощно от ответницата за адв. К.А. - противно на поддържаното от жалбоподателя. Освен това, описването на пълномощното като приложение към отговора на исковата молба от 08.01.2021г., както и фактическото му представяне заедно с отговора (за което свидетелства подреждането му на л. 57 от първоинстанционното дело – непосредствено преди определението на съда от същата дата) обуславят

несъмнен извод, че пълномощното е съществувало към момента на постъпване на отговора в съда и надлежно е учредявало представителната власт на адв. А. към този момент. Дори хипотетично да възникне съмнение по този въпрос, следва да се има предвид, че в открито съдебно заседание на 17.05.2021г. ответницата изрично е потвърдила упълномощаването на адв. А., както и всички действия, извършени по делото до момента от него (л. 88 от първоинстанционното дело). Поради това съдът не споделя извода на жалбоподателя, че отговорът следва да се счита за „неподаден“.

Неоснователно жалбоподателят твърди, че, в нарушение на закона, ответницата била представила писмени доказателства без заверка. Видно от приложените по делото копия, същите са надлежно заверени от адв. А. (арг. от чл. 32 от ЗА). По делото не са представени никакви доказателства в подкрепа на твърдението, че тези доказателства били заверени впоследствие, а, дори това да е вярно, заверката им в по-късен момент не е недопустима и не ги опорочава. За сравнение следва да се подчертае, че представените от самия жалбоподател с въззивната жалба документи първоначално не са били заверени, а той ги е заверил след това по указание на съда, и изрично е заявил това в проведеното пред въззивния съд открито съдебно заседание по делото на 18.05.2022г.

Неоснователно жалбоподателят черпи аргументи от документа - имейл, за който твърди, че е манипулиран, както и че бил представил оригиналния такъв с молба от 21.05.2021 г. На първо място по този въпрос следва да се отбележи, че този документ не е бил обсъждан от районния съд и не послужил за мотивиране на обжалваното решение, поради което евентуално свързаните с него пороци трудно биха довели до отмяна на последното. На второ място, жалбоподателят не сочи, в какво се изразява манипулацията на имейл-а, нито как тя се отразява върху атакуваната в настоящото производство правна сделка, респ. как подкрепя предявените от него искове. На трето място, при сравнение между представените разпечатки на имейл-и към отговора на исковата молба и към молбата на ищеца от 21.05.2021г. съдът не откри никакви разлики: двете писма са дословно идентични – както по своето съдържание, така и по спецификите на оформлението си. Същевременно, в молбата от 21.05.2021г. се сочи, че в имейла има разминаване в шрифта и пунктуацията, а описанието на приложение под т. 9 към въззивната жалба гласи, че то представлява „мейл идентичен с №7 /скрито копие/, което е изпратено до майката на ищеца ... от адв. Здравко Миланов, САК, с посочени от нас несъответствия в шрифта и пунктуацията“. От тези изявления може да се направи извод, че визираната от жалбоподателя манипулация касае само шрифта и пунктуацията в съответното електронно писмо. Настоящият съдебен състав намира, че тази разлика е правно ирелевантна, не засяга валидността на процесния договор и не е в състояние да доведе до уважаване на някой от исковете, поради следните съображения:

- тя не променя смисъла на направеното изявление, нито изразената от автора му воля;
- самото изявление касае преддоговорни отношения между страните, и то – такива, които нямат отношение към вида и параметрите на окончателната сделка, поради което от него не може да се правят изводи във връзка с нейната валидност.

По тези съображения съдът намира, че въпросният имейл е неотносим към правния спор, поради което отказът на районния съд да допусне експертиза за неговото изследване, както и да задължи ответницата да представи оригинала му, е бил правилен и не е довел до опорочаване на постановения по делото съдебен акт.

Неоснователно жалбоподателят поддържа, че производството по делото е следвало да бъде спряно или прекратено, поради наличие на висящи прокурорски преписки за престъпления по чл.308 от НК, чл. 309 от НК, чл. 316 от НК, чл. 193 от НК, чл. 282 от НК, чл. 283 от НК, чл. 288 от НК и чл. 289 от НК. Въпросните преписки не са „дело“ по смисъла на чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК, поради което не са били основание за спиране на настоящото производство, а, доколкото по него има данни за техния предмет – те са и неотносими към процесния правен спор (напр. постановление на СРП от 04.05.2017г. предхожда с две години датата на сключената сделка, а и няма данни за връзка между визираното в него престъпление по чл. 249, ал. 1 от НК и предмета на настоящия правен спор). Освен това, такова искане е било отправено и пред въззивния съд, и той се е произнесъл по него в открито съдебно заседание на 18.05.2022г.

На последно място, изложените от жалбоподателя твърдения във връзка със социалното поведение и моралния облик на ответницата са неотносими към предпоставките за уважаване на предявените искове, поради което съдът не ги обсъжда.

Други доводи не са наведени във въззивната жалба, поради което, и с оглед разпоредбата на чл. 269 от ГПК, съдът не дължи служебно формулиране и обсъждане на такива, доколкото не се открива нарушение на императивна материалноправна норма по смисъла на Тълкувателно решение № 1 от 9.12.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 1/2013 г., ОСГТК.

С оглед гореизложеното, съдът намира, че предявеният иск по чл. 33 от ЗЗД е неоснователен, тъй като ищецът, въпреки изрично дадените му указания в открито съдебно заседание на 15.03.2021г. (л. 71 от първоинстанционното дело), не е ангажирал доказателства за имущественото си състояние към момента на сключване на договора, поради което е останало недоказано твърдяното от него обстоятелство, че е бил в състояние на крайна нужда. Също така, както се обоснова по-горе, недоказано е останало и твърдението му, че договорът е сключен при крайно неизгодни условия, с оглед данните за данъчната оценка на имота.

Неоснователен е и искът по чл. 26, ал. 1, предл. първо от ЗЗД, вр. чл. 76 от ЗН, тъй като легитимирани да се позовават на относителната недействителност по чл. 76 от ЗН са само съделителите-сънаследници, неразпоредили се с дела си, какъвто ищецът не е. Освен това, съгласно Решение № 427/16.07.2010 г. по гр. д. № 732/2009 г. на I ГО на ВКС, *„нормата на чл. 76 от ЗН не намира приложение при прехвърляне между сънаследници“*.

Неоснователен е и искът по чл. 26, ал. 1, предл. трето от ЗЗД за обявяване нищожност на същия договор за продажба поради накърняване на добрите нрави. Настоящият съдебен състав намира, че, освен в изрично предвидените случаи (напр. чл. 135, ал. 3 от ЗЗД, чл. 226, ал. 3 от ЗЗД), действащото законодателство не придава релевантност на целите, намеренията, мотивите и мислите на страните по гражданскоправни сделки,

нито предвижда санкция до степен на недействителност на последните. Поради това, изтъкнатото фактическо основание на този иск (намерението на ответницата да ошети ищеца, като го лиши от наследство и се обогати за негова сметка) по естеството си не е годно да обуслови претендирания от ищеца резултат, и съдът не го обсъжда. Аналогични съображения може да се изложат и по отношение на твърдяната недобросъвестност на ответницата, доколкото материалният закон урежда изрично правните последици от недобросъвестността на контрагентите (напр. чл. 21, чл. 25, чл. 82 и чл. 91 от ЗЗД), но нито една от тези последици не влече след себе си нищожност на договора. Що се отнася до твърдяната неравностойност на престациите по процесния договор, съдът намира, че такава не е налице. Уговорената между страните продажна цена е в размер на 13000 лв. Същевременно, данъчната оценка на продавания имот е 7746,60 лв., а на процесната 1/10 и.ч. от него – 774,66 лв., т.е. процесната сделка е сключена на цена, която е 16,78 пъти по-висока от данъчната оценка. По въпроса за пазарната цена, по-горе се обоснова, че същата е съизмерима с продажната такава. Поради това не може да се направи извод за нееквивалентност на престациите, а още по-малко – за толкова съществена нееквивалентност, която да се квалифицира като накърняване на добрите нрави. В подкрепа на този извод е и съдебната практика, съгласно която „...законодателят допуска, че цената на един недвижим имот по волята на страните може да бъде по-ниска от данъчната оценка“, като само „...значителната липса на еквивалентност в насрещните престации при двустранните договори може да се приеме за противоречие с добрите нрави“, и по-точно - такава неравностойност на престациите, която „...практически да е сведена до липса на престация“. (Решение № 452 от 25.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 4277/2008 г., IV г. о., ГК, Решение № 288 от 29.12.2015 г. на ВКС по гр. д. № 2293/2015 г., III г. о., ГК, Решение № 24 от 9.02.2016 г. на ВКС по гр. д. № 2419/2015 г., III г. о., ГК).

С оглед гореизложеното, предявените искове са били неоснователни и правилно са отхвърлени от РС-С., а обжалваното решение в този смисъл следва да бъде потвърдено.

#### **IV. По разноските**

С оглед изхода на делото и направено искане в този смисъл, въззиваемата има право на направените от нея разноски във въззивното производство. Такива, обаче, не се установяват по делото, тъй като в подкрепа на претенцията за присъждане на адвокатско възнаграждение от 1500 лв. по договор от 01.05.2022г. (виж. списъка по чл. 80 от ГПК) е представен договор за правна защита и съдействие от 20.07.2020г. за изготвяне на искова молба и процесуално представителство по иск с правна квалификация чл. 45, вр. 52 от ЗЗД, т.е. за съвсем различна услуга, по различен казус и от дата, значително предхождаща началото на производството пред въззивния съд. Поради това този договор не удостоверява направени разноски от ответницата за процесуално представителство пред въззивната инстанция по настоящото дело. С оглед недоказаността на претендираните разноски, такива не следва да се присъждат, както и не следва да се обсъжда направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 161 от 16.08.2021 г., постановено по гр.дело № 1210/2019 г. по описа на С.ския районен съд.

Решението може да се обжалва пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчване на препис от него.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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