

РЕШЕНИЕ

№ 185

гр. Велико Търново, 16.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО, ТРЕТИ ГРАЖДАНСКИ И ТЪРГОВСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ГАЛЯ МАРИНОВА

Членове: МАЯ ПЕЕВА
Ирена Колева

при участието на секретаря ГАЛЯ М. РОМАНОВА
като разгледа докладваното от МАЯ ПЕЕВА Въззивно гражданско дело № 20234000500196 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

С Решение № 94/27.02.2023 г. по гр. д. № 295/2021 г., поправено с Решение № 115/13.03.2023 г. по същото дело, Окръжен съд Велико Търново е отхвърлил предявеният от В. Д. К. иск против И. Й. К. за разваляне на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД на договор за покупко - продажба на недвижим имот от 24.01.2017 г., сключен с нотариален акт № 45, д. № 26/2017 г. на Нотариус Т. Б., по силата на който В. Д. К. продава на Й. И. К., чрез пълномощника му В. Д. К., само 2/3 ид.ч. от недвижими имоти, подробно описани в решението, общо за сумата от 100000 лв., която сума е внесена от купувача през периода 2005 – 2006 г. за закупуване на имота, предмет на сделката, като неоснователен. Със същото решение е отхвърлен и предявеният от В. Д. К. иск против И. Й. К. с правно основание чл. 55, ал. 1 вр. чл. 88, ал. 1 ЗЗД за връщане на имотите, предмет на договора за покупко-продажба, като неоснователен. Присъдени са разноски.

Против това решение е постъпила въззивна жалба от В. Д. К., с

оплакване за неговата неправилност, поради нарушаване на императивни правни норми и допуснати съществени процесуални нарушения. Наведени са доводи, че неправилно съдът е приел изявлението на ищцата в договора, че цената е внесена от купувача през периода 2005 – 2006 г. за закупуване на имота, за признание, че цената е платена в един минал момент. Съдът се позовава на съдържанието на договора и на други доказателства и установените от тях факти, без да посочва кои са тези доказателства. В точка второ римско от нотариалния акт от 2017 г. са изложени волеизявления на купувача Й. К., действал чрез пълномощника си ищцата, а не волеизявленията на продавача, както неправилно приема съдът. В нотариалния акт няма изрично волеизявление от продавача – ищцата, да е получавала цената при подписване на този договор или да е получавала цената в периода 2005 – 2006 г., нито към нотариалния акт има описани документи, удостоверяващи такова плащане. В пълномощното на ищцата изрично пълномощникът Й. К. я е упълномощил да придобие от негово име и за негова сметка имота, при цени и условия, каквито уговори, и да заплати продажната цена, и приеме имота. От тук е направен извода, че упълномощителят Й. К. е бил с ясното съзнание, че цената не е платена преди сделката, още повече, че към момента на оформяне на пълномощното цената не му е била известна. Изясняването на истинското съдържание на договора изисква да се изследва волята на страните по него, и най-вече съобразно текста на пълномощното по сделката, с пълномощник наследодателя на ответника. Към нотариалното дело няма представен документ за заплащане на 100000 лв., която сума е следвало да бъде преведена по банков път, предвид изискванията на Закона за ограничаване на плащанията, действал в редакцията си към 24.01.2017 г. Счетено е, че твърденията за плащания, извършени от Й. К., в полза на трето лице в периода 2005 – 2006 г. по силата на договор между Й. К. и „Еко инвест“ ЕООД, са недоказани. Не са представени никакви доказателства Й. К. да е имал уговорка с тогавашния управител на „Еко инвест“ ЕООД, или с Т. Б., което може да се установи само с документ, изходящ от наследодателя на ответника. По делото е приложен нотариален акт № 956, д. № 698/2006 г., от който е видно, че имотите се продават през 2006 г. на етап груб строеж от строителна фирма „Еко инвест“ с купувач Т. Б., която е заплатила уговорената цена напълно преди подписване на договора. Никъде продавачът не е направил изявление, че средствата за заплащане на цената са дадени от

Й. К.. Като легитимен собственик Б. дарява на ищцата В. К. процесните имоти с нотариален акт № 964, д. № 703/2006 г. Ответникът не е представил договор за строителство между праводателя си и „Еко инвест“ ЕООД към 2005 г. или преди 05.05.2006 г., съответно и плащанията на суми към този строител от Й. К. се явяват недоказани. Изразява се несъгласие с изводите на съда относно искането за обявяване за нищожна клаузата в договора, касаеща цената и начина на нейното заплащане. Съгласно императивните разпоредби на закона, касаещи продажбата, собствеността се прехвърля със заплащането на уговорената цена едновременно с предаване на вещта или при настъпване на бъдещо уговорено отлагателно условие. В случая не е посочено по какъв начин, на кого, колко и как е станало заплащането на цената в един минал период – 2005 – 2006 г., нито че цената е получена от продавача. Записаното, че сумата е внесена от купувача в минал период, когато продавачът по сделката не е бил собственик на имотите, прави тази уговорка недействителна. Тъй като цената е съществен елемент от договора за продажба, е счетено, че целият договор е нищожен и нотариалният акт от 2017 г. не е произвел вещно-транслативно действие за купувача.

Моли съда да отмени обжалваното съдебно решение, както и това, постановено по реда на очевидна фактическа грешка, и вместо него да постанови друго, с което бъдат уважени изцяло предявените искове. Претендират се разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК въззиваемата страна е депозирала отговор, с който се заема становище, че постановеното първоинстанционно решение е правилно и обосновано, поради което жалбата следва да се остави без уважение.

Настоящият състав, като взе предвид наведените в жалбата оплаквания, становищата на страните и като прецени събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Въззивната жалба е подадена в срок, от надлежна страна, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което се явява процесуално допустима и следва да се разгледа по същество.

При извършване на проверката по чл. 269 ГПК настоящият състав констатира, че оспореното съдебно решение не страда от пороци, водещи до неговата нищожност – постановено е от законен състав, в пределите на

правораздавателната власт на съда, в писмена форма, с разбираемо изложени аргументи, подписано от председателя на състава.

Във въззивното производство настоящият състав е установил, че е налице нередовност в исковата молба, изразяваща се в неяснота и протИ.речие в обстоятелствената част и петитума относно предмета на търсената защита – ищцата излага, че е прехвърлила на съпруга си Й. К. 2/3 ид.ч. от недвижими имоти, подробно индивидуализирани, като след неговата смърт наследник на 1/6 ид.ч. от имотите се явява синът му – ответникът И. К.. С допълнителна молба от 29.01.2021 г. във връзка с уточняване цената на исковете е посочено, че исковете са за разваляне на сделката до 1/6 ид.ч. от имотите, придобити от ответника, като наследник на приобретателя. Същевременно, в исковата молба е отправено искане до съда за разваляне на договора за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 45, д. № 26/2017 г., както и да се върнат имотите, предмет на същия. С оглед констатираната нередовност са дадени указания на ищеца за уточняване предмета на търсената защита, и с молба от 23.06.2023 г. е отговорено, че се моли постановяване на съдебно решение, с което се уважат предявените искове за разваляне на договора за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 45, д. № 26/2017 г. на нотариус Т. Б., за 1/6 ид.ч., придобита от ответника по наследяване. С оглед отстранената нередовност на исковата молба във въззивното производство и извършена конкретизация на петитума й, обжалваното решение се явява частично недопустимо, тъй като съдът се е произнесъл в отклонение от диспозитивното начало извън предмета на търсената защита за разваляне на целия договор, вместо за 1/6 ид.ч. от правото на собственост върху имотите, придобито от ответника по наследяване, последица от което е обезсилване на решението в съответната част.

По отношение на претенциите за разваляне на договора за покупко-продажба и връщане на имотите, предмет на същия, за 1/6 ид.ч. от правото на собственост, придобито от ответника, съдебното решение е допустимо, поради което следва да се пристъпи към решаване на спора по същество, съгласно чл. 271, ал. 1 ГПК.

Предявен е иск от В. Д. К. против И. Й. К. за разваляне на договор за покупко-продажба от 24.01.2017 г., сключен с нотариален акт № 45, д. №

26/2017 г. на нотариус Т. Б., по силата на който ищцата като продавач продава на съпруга си Й. И. К. 2/3 ид.ч. от недвижими имоти, подробно описани, за сумата от 100000 лв., обективно съединен с иск за връщане на имотите, като претенциите са предявени за 1/6 ид.ч. от правото на собственост върху имотите. Изложени са обстоятелства, че договорената цена за 2/3 ид.ч. от имотите е 100000 лв., която сума не е заплатена от купувача нито предварително, нито в деня на сделката, нито в периода от деня на сделката до смъртта на съпруга й на 03.06.2017 г. Сочи се, че като наследник на 1/6 ид.ч. от процесните 2/3 ид.ч. се явява синът от предишен брак на купувача и ответник по делото И. Й. К.. Твърди се, че по сделката ищцата е действала като пълномощник на съпруга си, и от негово име и за негова сметка подписала нотариалния акт за покупката на 2/3 ид.ч. от имота, каквато била волята му. От пълномощното е видно, че според изявената воля на упълномощителя, той упълномощава изрично ищцата да заплати продажната цена и да приеме владението на имота, което е доказателство, че цената не е заплатена предварително, както е описано в нотариалния акт. Тя не е заплатена и след това, тъй като съпругът й починал няколко месеца след сделката. Соци се още, че уговорката в договора за покупко-продажба, че сумата от 100000 лв. е внесена от купувача Й. К. през периода 2005 – 2006 г., е нищожна. В този период от 2005 г. до 08.05.2006 г. ищцата не е собственик на имотите, за да получава плащане, представляващо тяхната цена. Собствеността е придобита от нея по силата на договор за дарение от 08.05.2006 г. от дарителя Т. Г. Б., поради което също не е получавала плащане от купувача, представляващо цена за имотите. В тази връзка смята уговорката в нотариалния акт за продажба на имотите, че сумата от 100000 лв. е внесена от купувача през периода 2005 г. – 2006 г., за нищожна на основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, поради това, че противоречи на императивни разпоредби, касаещи продажбата – чл. 200, ал. 1 и чл. 204 ЗЗД. В случая в нотариалния акт не е посочено как е станало заплащането на цената, нито че тя е получена в деня на сделката от продавача, не е уговорено настъпването на бъдещо събитие като условие за плащането, следователно уговорената цена не е заплатена, съответно не са прехвърлени 2/3 ид.ч. от имотите в патримониума на Й. К., съответно И. К. не е собственик на 1/6 ид.ч. от тях. Неизпълнението е пълно, поради което ищцата желае разваляне на договора на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД и връщане на недвижимите имоти на основание чл. 55, ал. 1, пр.

3 ЗЗД, за размер на 1/6 ид.ч. от тях.

С отговора на исковата молба ответникът заема становище, че в приложеното пълномощно ищцата е упълномощена изцяло и самостоятелно тя да определи всички конкретни параметри на разпоредителната сделка. Имайки тази свобода, тя е уговорила, че продава на Й. К. и купува от негово име 2/3 ид.ч. от процесните имоти, определяйки цената за продажбата на 100000 лв., която признава, че е внесена от купувача през 2005 г. – 2006 г. за закупуване на имотите. В нотариалния акт няма уговорка за плащане на цената, няма такова вменено задължение на купувача, а има признание, че цената е платена преди сключване на договора.

С молба от 23.11.2021 г. ищцата уточнява обстоятелствата по исковите си, с оглед депозирания отговор, като излага, че като продавач не е получавала цената, уговорена в договора, в размер на 100000 лв. нито в брой, нито по банков път към деня на сделката, не е получавала такава сума през 2005 г. – 2006 г., още повече, че през 2005 г. до 08.05.2006 г. не е имала качеството на собственик на процесните 2/3 ид.ч. от описаните недвижими имоти.

С оглед на това уточнение, в съдебно заседание от 26.11.2021 г. ответникът излага следното: В нотариалния акт няма уговорка парите да бъдат получени от В. К., като те са платени от общия наследодател Й. К. на трето лице в периода 2005 г. – 2006 г. Й. К. чрез пълномощника си Е. А. през есента на 2005 г. е сключил договор, по силата на който е възложил на „Еко инвест“ ООД, представлявано от управителя Х. Т., да построи и му продаде описаните недвижими имоти. В изпълнение на този договор Й. К. е заплатил на строителя общо около 80000 евро в периода 2005 г. – 2006 г., като част от парите са набавени и от ответника И. К.. През 2006 г. обектите са построени и фирмата е изразила желание да финализира сделката чрез подписване на договор във формата на нотариален акт. По това време Й. К. и пълномощника му Е. А. отсъствали от страната, поради което К. се договорил с фирмата, че като купувач в нотариалния акт ще фигурира трето лице, на което той също има доверие – Т. Б.. На 05.05.2006 г. е сключен договор за покупко-продажба с нотариален акт, по силата на който в изпълнение на договора за строителство „Еко инвест“ ООД е продал на Т. Г. Б. процесните недвижими имоти. Няколко дни след това – на 08.05.2006 г. подставения купувач Т. Б. е

подарила на ищцата В. К. имотите. Знаейки всички тези факти по закупуването на имотите ищцата, която е упълномощена от Й. К. изцяло да определи всички параметри по сделката, е определила в настоящия договор да се продадат от нея на Й. К. 2/3 ид.ч. за сумата 100000 лв., като при подписването на нотариалния акт тя е признала, че тези 100000 лв. са платени в периода 2005 – 2006 г. за закупуване на имота, предмет на сделката.

С обжалваното решение съдът е приел, че при сключване на договора ищцата е действала като пълномощник на съпруга си Й. К., като изрично в пълномощното тя е овластена от упълномощителя да придобие от негово име и за негова сметка описания недвижим имот, при цени и условия, каквито уговори и определи, както и идеални части, каквито тя определи. В изпълнение на това упълномощаване е сключен договорът за покупко-продажба с уговорена цена 100000 лв., по отношение на която е вписано изявлението, че сумата е внесена от купувача през 2005 – 2006 г. за закупуване на имота, предмет на сделката. Това представлява признание към момента на сключване на сделката, че цената е платена в един минал момент. С оглед на това и предвид съдържанието на договора, както и предвид събраните други доказателства, е прието, че не са доказани твърденията на ищцата относно неизпълнение на задължението на купувача да плати цената по сделката и това да е по причини, за които той отговаря. Уговорката относно цената и начина на плащане не противоречат на чл. 200 ЗЗД, а цитираната от ищцата разпоредба на чл. 204 ЗЗД не е приложима в случая. По тези съображения предявените искове са отхвърлени като неоснователни.

От събраните по делото доказателства се установява следната фактическа обстановка:

Видно от нотариален акт № 45, д. 26/2017 г. на нотариус Т. Б., на 24.01.2017 г. В. Д. К. продава на Й. И. К., чрез пълномощника му В. Д. К., само 2/3 ид.ч. от собствените си недвижими имоти, намиращи се в гр. В. Търново, а именно: двуетажна еднофамилна къща № 11, с идентификатор 10447.506.231.11, с административен адрес гр. В. Търново, *****, състояща се от жилище на две нива – на кота 0,00: предверие, дневна с бокс, тоалетна, стълбище и тераса – портик, с обща застроена площ 95,37 кв.м. и склад с площ 23,13 кв.м., което нИ. е заснето като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.506.231.11.1; на кота +3,06: три спални, две бани с

тоалетни, стълбище, емпоре, покрита тераса южна и открита тераса западна, с обща застроена площ 114,53 кв.м., което нИ. е заснето като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.506.231.11.3; гараж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.506.231.11.2, разположен на кота 0,00 със застроена площ 21,10 кв.м., заедно с принадлежащите на жилището и гаража 49,84 % ид.ч. от общите части на сгради с идентификатори 10447.506.231.11 и 10447.506.231.12 и съответните на застроената площ на имотите идеални части от правото на строеж, както и 280/3980 ид.ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.506.231 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В. Търново, общо за сумата 100000 лв., която сума е внесена от купувача през периода 2005 – 2006 г. за закупуване на имота, предмет на сделката. Купувачът Й. К., чрез пълномощника си В. К. заявява, че е съгласен и купува от В. К. описаните идеални части от недвижими имоти общо за сумата от 100000 лв., която сума е внесена от купувача през периода 2005 – 2006 г. за закупуване на имота, предмет на сделката.

При сключването на договора В. К. е действала като пълномощник на купувача Й. К., съгласно пълномощно с нотариална заверка на подписа, рег. № 583/24.01.2017 г. и съдържанието, рег. № 584/24.01.2017 г., по силата на което Й. К. упълномощава В. К. да придобие от негово име и за негова сметка, при условията на чл. 38 ЗЗД, с разпоредителна сделка /покупка, дарение и др./, при цени и условия, каквито тя уговори и определи, идеални части, каквито тя определи от описаните недвижими имоти, да заплати продажната цена и приеме владението на имота.

Праводателката В. К. се легитимира като собственик на имотите, придобити чрез договор за дарение, сключен с нотариален акт № 964, д. № 703/2006 г., по силата на който на 08.05.2006 г. Т. Г. Б. дарява на В. Д. К. собствените си недвижими имоти, намиращи се в гр. В. Търново, *****, а именно: двуетажна еднофамилна къща № 11, като строителството на къщата е завършено в груб строеж, гараж и 280/3980 ид.ч. от правото на собственост върху УПИ II, кв. 507 по ПУП на гр.В. Търново, подробно описани.

По делото е представен нотариален акт № 956, д. № 698/2006 г., от който се установява, че на 05.05.2006 г. „Еко инвест“ ООД, представлявано от Х. Стоянов Тодоров, продава на Т. Г. Б. собствените си недвижими имоти –

процесните, общо за сумата от 45731,68 лв., която сума продавачът е получил от купувача напълно преди подписване на настоящия договор.

Й. И. К. е починал на 03.06.2017 г., като е оставил наследници по закон В. Д. К., III брак, сключен на 17.04.1998 г. – съпруга, и И. Й. К. – син.

След закупуването на имота същият е деклариран пред Община В. Търново от Й. К., чрез пълномощника си В. К., както и промяната в правата е декларирана от ищцата след смъртта на Й. К. с декларация от 01.01.2018 г.

Към момента самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 10447.506.231.11.1 и 10447.506.231.11.3 са заличени и е нанесен нов самостоятелен обект в КККС с идентификатор 10447.506.231.11.4, с площ по документ 233,03 кв.м. и предназначение: жилищна сграда – еднофамилна – Заповед № 18-10891-10.11.2020 г. и схема от 05.02.2021 г. на СГКК В. Търново.

С оглед приложеното удостоверение от 19.11.2021 г. от „Еко инвест“ ООД, че всички счетоводни документи на дружеството за периода 2005 – 2007 г., включително тези за строителството и продажбата на двуетажна еднофамилна сграда № 11 с гараж в гр. В. Търново, *****, са унищожени, съгласно разпоредбите на чл. 38 ДОПК, по делото е разпитана св. Е. А.. От показанията на свидетелката се установява, че нейният съпруг и Й. К. са много близки. Свидетелката е помогнала на Й. К. за закупуването на имот в гр. Велико Търново. Тя била упълномощена от него по всички негови дела, които има да се извършват. Избрали съвсем нова къща, построена от „Еко инвест“ ООД, с управител Х. Т.. Й. К. бил в Германия и упълномощил свидетелката да помага при закупуването на имота. Той купил имота от „Еко инвест“ ООД. В периода 2005 – 2006 г. И. К. продал неговото жилище в кв. Бузлуджа за 25000 лв. или 12000 евро. Свидетелката била пълномощник на И. К., тъй като той не живеел в гр. В. Търново. Парите от продажбата свидетелката ги предала на Й., защото къщата, която искал да закупи струвала около 80000 евро. Къщата била с двор. Свидетелката предала сумата от 25000 лв. на „Еко инвест“ ООД, останалите пари Й. К. ги е дал. Част от парите свидетелката е носила на Х. Т.. Й. К. предавал парите на свидетелката чрез съпруга й, който ходил при Й. в чужбина. Средствата са изплатени на Х.. Когато приключил имотите с акт 16 трябвало да се свърши последната административна работа. Желанието на Й. К. било да се предаде сградата за

В.. Когато се подписал акт 16 той не бил в България, свидетелката също. Помолили сестрата на съпруга на свидетелката Т. А., по съпруг Б.. Теменужка закупила от Х. имота и го предала след няколко дена на В.. Останалите пари за имота са от Й. К., В. никога не е работила.

За установяване на обстоятелството, че И. К. е предоставил средства за заплащане на цената по договора за строителство, е приложен нотариален акт № 302, д. № 236/2006 г. на нотариус Т. Б., от който се установява, че И. К., чрез пълномощника си Е. А., е продал на М. В. собствен недвижим имот в гр. В. Търново за сумата 12000 евро.

При тази фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД, при който ищцата твърди, че е продала на съпруга си Й. К. недвижим имот за сумата от 100000 лв., която не е заплатена нито предварително, както е описано в нотариалния акт, нито в деня на сделката, нито до смъртта на съпруга й, и с оглед твърдяното неизпълнение желае разваляне на договора за продажба. При този иск ищецът като кредитор следва да установи наличието на валидно сключен договор за продажба, съществено неизпълнение на задълженията на насрещната страна по договора, както и собствената си изправност – той да е престирирал точно и добросъвестно, или да е готов да престира.

Сключването на договор за продажба със съществените му елементи се установява от приложения нотариален акт. Становището на ищцата за нищожност на клаузата в договора, според която сумата е внесена от купувача през периода 2005 – 2006 г., поради протИ.речие на императивните разпоредби на чл. 200, ал. 1 ЗЗД и чл. 204 ЗЗД, не може да бъде споделено. Разпоредбата на чл. 204 ЗЗД визира особени правила за някои продажби – уговорка за опитване или преглеждане, каквато хипотеза в настоящия случай не е налице. Не е налице и протИ.речие на разпоредбата на чл. 200, ал. 1 ЗЗД. Съгласно цитираната норма купувачът е длъжен да плати цената и да получи вещта. В договора за продажба е посочено, че продавачът В. К. продава на Й. К. описаните недвижими имоти за сумата от 100000 лв., която сума е внесена от купувача през периода 2005 – 2006 г. за закупуване на имота, предмет на сделката. Обстоятелството, че не е описано по какъв начин, на кого, колко и как е станало заплащането в един минал период не влияе върху валидността

на клаузата. Основен принцип на облигационното право е изпълнението на поетите по договора задължения, постигането на тези реални цели, които страните са преследвали със сключването му /ППВС 3/1973 г./. Няма пречка страните да уговорят насрещни престации според желанието и интереса си, доколкото не се нарушават императивни правни норми. Постигането на уговорка срещу прехвърлянето на право на собственост да се посочи като насрещна престация заплащане на цена в минал момент не противоречи на закона, тъй като нормата на чл. 200, ал. 2 ЗЗД за едновременност на плащането и предаването на вещта има диспозитивен характер.

Приемането на престацията по този начин от страна на ищцата се свързва с предходните отношения по закупуването на имота, които се установяват както от събраните писмени доказателства, така и от гласните такива, които като пълни, конкретни и съответстващи напълно с приложените писмени документи относно начините, времето и страните по извършваните сделки, съдът изцяло възприема. От показанията на разпитаната свидетелка се установява, че имотът е придобит възмездно от Й. К., по време на брака му с ищцата, като от съдържанието на договора се установява, че тя приема престацията от страна на съпруга й, който не е придобил вещни права, за престация към нея, като тук следва да се отчете безвъзмездния характер на нейното придобивно основание. По този начин е изразено съгласието на страните по договора както от ищцата в качеството й на продавач, така и от нея, в качеството й на пълномощник на купувача, като със сключването на договора при тези условия страните са обвързани от него със силата на закон /чл. 20а, ал. 1 ЗЗД/. По тези съображения настоящият състав счита възражението за нищожност на клаузите на договора, касаещи цената и нейното заплащане, за неоснователно, съответно и тезата, изразена едва във въззивната жалба за нищожност на целия договор, тъй като цената е съществен елемент от неговото съдържание, не може да бъде споделена, още повече с исковата молба се претендира разваляне на договора, което може да се осъществи само при действителен договор.

Възражението във въззивната жалба, че в точка второ римско от нотариалния акт са изложени изявленията на купувача, а не на продавача, и няма изрично волеизявление на ищцата да е получавала цената, също не може да бъде споделено. Клаузата в договора, че продавачът приема като насрещна възмездна престация сумата от 100000 лв., която е внесена от купувача през

периода 2005 – 2006 г. за закупуването на имота, предмет на сделката е ясна и недвусмислена, като същата следва да се тълкува в съответствие с останалите уговорки в договора, включително и с изявлението на купувача, съдържащо се в цитираната точка две от нотариалния акт, че е съгласен да закупи при тези условия. При тълкуването на договора всяка една от уговорките следва да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор и от целта му, съобразно обичаите, практиката и добросъвестността, по правилото на чл. 20 ЗЗД, без съдържанието на договора да бъде подменяно.

В исковата молба и в уточняващата молба от 23.11.2021 г. ищцата твърди, че не е получавала сумата, посочена в договора, и продажната цена не е заплатена предварително, както е описано в нотариалния акт. Отречени са и твърденията на ответника за плащания, извършени от Й. К. в полза на „Еко инвест“ ООД в периода 2005 – 2006 г. по сключения между тях договор за строителство. В договора за продажба е посочено, че собствеността се прехвърля от ищцата на Й. К. за сумата 100000 лв., която сума е внесена от купувача през периода 2005 – 2006 г. за закупуване на имота. За да опровергае изявлението си в нотариалния акт, че приема изпълнението на купувача по този начин, ищцата се позовава на пълномощното, с което е овластена от Й. К. да извърши прехвърлянето на имота. В приложеното към нотариалното дело пълномощно е посочено, че Й. К. упълномощава В. К. да придобие от негово име и за негова сметка, при условията на чл. 38 ЗЗД, с разпоредителна сделка /покупка, дарение и др./, при цени и условия, каквито тя уговори и определи, идеални части, каквито тя определи от описаните недвижими имоти, да заплати продажната цена и приеме владението на имота. Тълкуването на волята на упълномощителя следва да се осъществява в съвкупност, от цялото съдържание на изявлението, като в конкретния случай е видно, че ищцата е овластена да уговори и определи условията на сделката, включително и с възможността същата да бъде безвъзмездна. Именно в рамките на предоставената ѝ представителна власт тя е определила параметрите на сделката, изразявайки съгласие прехвърлянето на имотите да се извърши по начина, по който са обективирани изявленията пред нотариуса. Изпълнението на договорената престация е установено от нотариалния акт, като в тежест на ищцата е да опровергае верността на удостовереното. От събраните по делото доказателства, включително от изявлението на упълномощителя в приложеното пълномощно, такова доказване не беше

проведено успешно, поради което не може да се приеме, че е налице виновно неизпълнение на купувача. Доказателства в подкрепа на тезата, че задължението не е изпълнено не бяха представени по делото, поради което настоящият състав счита, че предявеният иск за разваляне на договора за продажба за 1/6 ид.ч., придобита от ответника по наследяване, следва да бъде отхвърлен, като неоснователен и недоказан. При отхвърляне на този иск, подлежи на отхвърляне и иска за връщане на даденото по договора. Възражението, че към нотариалното дело няма представен документ за заплащането на сумата от 100000 лв., която сума е следвало да се преведе по банков път, предвид изискванията на Закона за ограничаване на плащанията, е неоснователно, доколкото в договора липсва изявление за изпълнение на задължението по този начин.

Тези изводи на въззивния съд съвпадат с изводите на първостепенния съд, последица от което е потвърждаване на обжалваното решение в допустимата част, като правилно и съответно на материалния закон.

При този изход на делото в полза на ответника по жалба следва да се присъдят разносните за въззивното производство в размер на 2000 лв., представляващи заплатено адвокатско възнаграждение. Възражението за прекомерност се явява неоснователно, предвид интереса във въззивното производство, определен върху 1/6 ид.ч. от имотите /съгласно удостоверение за данъчна оценка от 12.02.2021 г. данъчната оценка за собственика възлиза на 18115,50 лв./ и по правилото на чл. 7, ал. 2, т. 3 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Изчислено при тези параметри възнаграждението на адвокат е на границата на минималния размер, поради което не се явява прекомерно.

Водим от горното и на основание чл. 271 ал. 1 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА Решение № 94/27.02.2023 г., поправено с Решение № 115/13.03.2023 г., постановени по гр.д. № 295/2021 г. на Окръжен съд Велико Търново в частта, с която е отхвърлен предявеният иск от В. Д. К. против И. Й. К. за разваляне на договор за покупко-продажба от 24.01.2017 г., сключен с нотариален акт № 45, д. № 26/2017 г. на нотариус Т. Б. над 1/6 ид.ч. от правото на собственост върху имотите, както и в частта, с която е отхвърлен

предявеният иск от В. Д. К. против И. Й. К. за връщане на имотите, предмет на договора за покупко-продажба, над 1/6 ид.ч. от правото на собственост върху тях, и **ПРЕКРАТЯВА** производството в тази част.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 94/27.02.2023 г., поправено с Решение № 115/13.03.2023 г., постановени по гр.д. № 295/2021 г. на Окръжен съд Велико Търново в останалите части.

ОСЪЖДА В. Д. К., ЕГН ***** от гр. Велико Търново, ***** да заплати на **И. Й. К.**, ЕГН ***** от гр. Пловдив, ж.к. Тракия, *****, **сумата 2000 /две хиляди/ лева**, представляваща направени разноси във въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____