

# РЕШЕНИЕ

№ 2983

гр. Благоевград , 08.12.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ЧЕТВЪРТИ ВЪЗЗИВЕН  
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в публично заседание на двадесет и девети  
октомври, през две хиляди и двадесета година в следния състав:

Председател:	Николай Грънчаров
Членове:	Владимир Ковачев А. Иванов

като разглежда докладваното от Николай Грънчаров Въззивно гражданско  
дело № 20201200500927 по описа за 2020 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 294 от ГПК, при повторно разглеждане на делото от  
въззивната инстанция.

С Решение № 97/27.07.2020г. по касационно гражданско дело №1917/2019г. по описа  
на ВКС на РБ, III гр.о., състав на върховният съд е отменил въззивно Решение №  
5557/06.12.2018г. по в.гр.д. № 572/2018г. по описа на Окръжен съд Благоевград, като е  
отхвърлил като неоснователен предявения от Г. Б. Ш., от гр. С., Н. Б. Ш., от гр. Б. и А. Б.  
Ш., от гр. Б., срещу А. Б. Ш., М. П. Ш. и М. Н. Ш. и тримата от гр. Б., иск с правно оснвание  
чл. 26 ал. 2 пр. 5 от ЗЗД, за програсяване нищожността на сключения на 31.07.2009г.,  
договор за покупко-продажба на 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от УПИ VIII, пл. №  
935 в кв. 69 по плана на град Б. от 1990 година, целият с площ 320,0 кв.м., при съсед: от две  
страни улица, УПИ IX, пл. № 938 и УПИ VII, пл. № 936, ведно с 19/20 идеална част от 1/2  
идеална част ВТОРИЯ ЕТАЖ от жилищната сграда, построена в същия урегулиран  
поземлен имот, с право на реално ползване на източната половина от етаж, ведно с 19/20  
идеална част от 1/2 идеална част от МАГАЗИНА на партерния етаж от жилищната сграда,  
построена в същия УПИ, материализиран в нотариален акт № 31, том II, рег. № 1525, дело №  
194/2009 година по описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. № 4539/31.07.2009 година, акт  
№ 99, том XVIII, дело № 3473 по описа на Служба по вписванията – Р..

Със същото решение съставът на ВКС на РБ е върнал делото за разглеждането му от  
друг състав на ОС Благоевград, по предявения при условията на евентуалност иск с правно  
основание чл. 26 ал. 1 пр. 3 от ЗЗД, за прогласяване нищожността на договор за покупко-  
продажба на 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от УПИ VIII, пл. № 935 в кв. 69 по плана  
на град Б. от 1990 година, целият с площ 320,0 кв.м., при съсед: от две страни улица, УПИ  
IX, пл. № 938 и УПИ VII, пл. № 936, ведно с 19/20 идеална част от 1/2 идеална част ВТОРИЯ  
ЕТАЖ от жилищната сграда, построена в същия урегулиран поземлен имот, с право на  
реално ползване на източната половина от етаж, ведно с 19/20 идеална част от 1/2 идеална  
част от МАГАЗИНА на партерния етаж от жилищната сграда, построена в същия УПИ,  
материализиран в нотариален акт № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009 година по

описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. № 4539/31.07.2009 година, акт № 99, том XVIII, дело № 3473 по описа на Служба по вписванията – Р., поради накърняване на добрите нрави.

Първоначалното разглеждане на делото пред въззивен състав на ОС Благоевград е въз основа въззивна жалба депозирана пред съда от адв. М.Ш., пълномощник на А. Б. Ш., М. П. Ш. и М. Н. Ш. и тримата от гр. Б.- ответниците в производството по гр. дело № 1042/2014г. по описа на РС гр. Р., с която са наведени оплаквания за неправилност и необоснованост на обжалваното решение, както и за това че същото е постановено при допуснати съществени нарушения на материалния закон и на съдопроизводствените правила. Поддържа се с въззивната жалба, че първоинстанционният съд е изготвил непълен доклад, не е квалифицирал наведените възражения от ответната страна и не е разпределил доказателствената тежест между страните по делото, като се е ограничил в това да посочи общо, че в тежест на ответниците е да докажат твърденията им, в отговора на исковата молба. Във връзка с оплакването за допуснати съществени процесуални нарушения, наведени са с въззивната жалба при първоначалното разглеждане на делото доводи, за прието от съда успешно доказване на факта на симулативно прехвърляне на недвижимите имоти, подробно описани в нотариален акт за покупко-продажба № 31, дело 194/2009г. на нотариус с район на действие РС гр. Р., но с недопустими доказателствени средства-свидетелски показания, обсъждани от съда в противоречие с ограничението на чл. 164 ал.1 т.2 от ГПК. Поддържа се с въззивната жалба, че по делото не са събрани доказателства, които да установяват симулация за волята на страните за покупко-продажба на посочените в нотариалния акт имоти, тъй като липсва и писмено доказателство или обратно писмо, а свидетелските показания за факта на симулацията са недопустими. При изложените с жалбата съображения, иска се от въззивния съд отмяната на Решение № 2093 от 04.04.2018г. по гр. дело № 1042/2014г. по описа на РС гр. Р., заедно с всички законови последици от това.

С писмен отговор на въззивната жалба от насрещната страна- Г. Б. Ш., от гр. С., Н. Б. Ш., от гр. Б. и А. Б. Ш., от гр. Б.-ищци в производството пред първоинстанционния съд, чрез пълномощника им- адв. Зотева- Коцакова, са наведени доводи за неоснователност на въззивната жалба и се иска от съда същата да бъде оставена без уважение. Застъпва се тезата че обжалваното решение на първоинстанционния съд е постановено при правилно приложение на материалния закон. Считат, че съдът правилно е допуснал изслушването на свидетели за твърдените от страните факти и е обсъдил доказателствата в цялост. Ето защо се искат потвърждаване на атакуваното решение и присъждане на разноски за въззивната инстанция.

С отмененото Решение № 5557/06.12.2018г. по в.гр.д. № 572/2018г. по описа на Окръжен съд Благоевград, въззивният съд при първоначалното разглеждане на делото е потвърдил първоинстанционното решение на РС Р., с което е уважен като основателен предявения иск за нищожност на сключения на 31.07.2009 година договор за покупко-продажба на 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от УПИ VIII, пл. № 935 в кв. 69 по плана на град Б. от 1990 година, целият с площ 320,0 кв.м., при съсед: от две страни улица, УПИ IX, пл. № 938 и УПИ VII, пл. № 936, ведно с 19/20 идеална част от 1/2 идеална част ВТОРИЯ ЕТАЖ от жилищната сграда, построена в същия урегулиран поземлен имот, с право на реално ползване на източната половина от етаж, ведно с 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от МАГАЗИНА на партерния етаж от жилищната сграда, построена в същия УПИ, материализиран в нотариален акт № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009 година по описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. № 4539/31.07.2009 година, акт № 99, том XVIII, дело № 3473 по описа на Служба по вписванията - Р., които УПИ VIII, втори етаж от жилищна сграда и магазин на партерен етаж представляват поземлен имот с идентификатор 02676.501.935 по КKKP на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГKK, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, площ 324,0 кв.м., трайно предназначение: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, номер пг предходен план 935, квартал 69, парцел VIII, при съсед: 02676.501.936, 02676.501.938,-02676.501.4041 и 02676.501.9002; самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.4 по КKKP на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГKK, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, етаж 2, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на

самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 70,0 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: няма, под обекта: 02676.501.935.1.3, 02676.501.935.1.2 и 02676.501.935.1.1, над обекта: няма, а магазина на партерен етаж представлява общо три отделни обекта, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.1 по КККР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГКК, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 45,59 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.2, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.2 по КККР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГКК, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 71,36 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.1 и 02676.501.935.1.3, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.3 по КККР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГКК, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 37,58 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.2, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4, поради неговата привидност.

След отмяната на въззивното решение на ОС Благоевград при първоначалното разглеждане на делото, същото е върнато на разглеждане от друг състав на въззивния съд, по предявения при условията на евентуалност иск с правно основание чл. 26 ал.1 пр. 3 от ЗЗД.

За да се произнесе в рамките на правомощията си, по предявения иск за нищожност на договора за покупко- продажба, поради накърнявана на добрите нрави, настоящият решаващ състав на ОС Благоевград, съобрази следното:

Производството пред първоинстанционния съд/РС Р./ е образувано въз основа на предявени по обективно съединени искове с правно основание чл. 26 ал. 2 от ЗЗД и чл. 26 ал. 1 от ЗЗД, депозирана от Г. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. С., ж.к. „..." № 519, вх. А, ет. 6, ап. 61, Н. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „...в" № 2 и от А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „..." № 1, вх. А, ет. 5, ап. 17, срещу А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, М. П. Ш., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Н. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр. Б., ул. „..." № 59.

Твърди се в исковата молба пред първоинстанционния съд, че страните са наследници на Б.Г.Ш., бивш жител на град Б., починал на 20.11.2011г., като ищите са негови наследници от първия му брак с Н.И.Д., прекратен през 1985г., ответницата М. Н. Ш. е неговата съпруга от втория му брак, ответника А. Б. Ш.- син от втория му брак.

Сочи се с исковата молба, че след като създал второ семейство, бащата Б.Г.Ш., под влиянието на втората му съпруга М.Ш., променил изцяло отношението си към първата си съпруга и децата от първия му брак, като отношението му към тях станало изключително лошо- не само към майката, но и към неговите деца- ищите по настоящото дело. Навадени са доводи с исковата молба, че бащата често се заканвал пред близки и познати че ще лиши синовете от първия си брак от наследство, като ги остави единствено на грижите на тяхната майка- Н.Д..

Сочи се в исковата молба, въз основа на която е образувано настоящото дело, че при справка в СВ към РС Р. ищите установили, че наследодателят им- Б.Г.Ш. е прехвърлил притежаваните от него идеални части от къщата, в гр. Б., в която живеел и находящия се в нея търговски обект, на втория ответник по делото А. Б. Ш.. Така сочи се че с НА № 24, том II, рег. № 1493, дело № 187/2009г. по описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. №

4447/28.07.2009г., акт № 37, том XVIII, дело № 3411, по описа на СВ Р., бащата на ищите е дарил на ответника А. Б. Ш. следния свой собствен недвижим имот, а именно: 1/20 идеална част от 1/2 идеална част от недвижимите имоти в гр. Б..

Сочи се с исковата молба че е извършена и последваща разпоредителна сделка, обективизирана в НА № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. № 4539/31.07.2009г., акт № 99, том XVIII, дело № 3473, по описа на СВ Р., по силата, на който баща им е продал на сина си А. Б. Ш., останалите 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от същите имоти.

Твърденията на ищите, при разглеждането на делото от първоинстанционния съд са, че целта на извършената формална продажба на идеалните части от недвижимите имоти, на които наследодателят им е бил собственик, е да бъде изваден имота от патримониума на Б.Г.Ш., за да се осуети възможността след смъртта му ищите да получат дял по наследство от описаните в нотариалния акт недвижими имоти. „

По главния иск предявен пред РС Р., ищите сочат, че страните по договора са симулирали сключването на договор за покупко-продажба на имота без фактически да са целели прехвърляне на собствеността, без да е извършено реално плащане на цената по договора. Поддържа се от ищите с предявения от тях иск за нищожност пред РС Р., че сключения между баща им и природения им брат договор за продажба е абсолютно симулативен, като страните по договора са целели не прехвърляне на правото на собственост, а единствено имотите формално да не са собственост на баща им Б.Ш., а на трето лице (макар и негов четвърти син), за да може при откриване на наследството му след неговата смърт, наследниците от първия му брак да не могат да наследят идеални части от процесните имоти. Поддържа се пред първоинстанционния съд, че при сключването на атакувания договор за продажба, страните не са прикрили друга сделка, тъй като фактически не са целели прехвърляне на собствеността върху имота от Б.Ш. на А.Ш.. Сочи се, че в действителност имота никога не е бил продаван на първия ответник, продажната цена в нито един момент не била плащана от него на продавача и във всеки един момент баща им Б.Ш. е бил негов действителен собственик, макар и привидно да е бил сключен договор за покупко-продажба между него и сина му А.Ш.. В тази връзка, се твърди, че сделката е нищожна по смисъла на чл. 26 ал. 2, пр. 5 от ЗЗД, поради привидност на сключения договор.

Пред първоинстанционния съд е бил предявен и поддържан в хода на процеса пред РС Р. иск, предявен при условията на евентуалност, с който се твърди че дори да се приеме че сключения договор за продажба не е нищожен като привиден, то същият е нищожен като сключен при накръняване на добрите нрави. Така заявеното основание за нищожност е основано на твърдението за нееквивалентност на престациите по договора за продажба. Така от представените с исковата молба доказателства е видно, че уговорената продажна цена на имота в нотариалния акт, с който е сключен договора за продажба, е десетки пъти по-ниска от действителната пазарна стойност на същия, а освен това същата е само с 92.77лв. по-висока от данъчната оценка на имотите към момента на тяхната продажба. Въз основа на изложените обстоятелства се поддържа, че договорът е сключен в нарушение на чл. 9 от ЗЗД. Излагат се съображения, че съобразно принципа за свободно договаряне, залегнал в чл. 9 от ЗЗД и съгласно разпоредбата на чл. 26 ал. 1, пр. 3 от ЗЗД, нищожна е всяка сделка, която накрънявала добрите нрави, като това е третото по значение основание за нищожност на сделките по смисъла на закона.

Във връзка с предявените икове за нищожност, наведени са с исковата молба пред РС Р. твърдения от ищцовата страна, че към датата на сключването на атакувания договор за покупко- продажбата на 31.07.2009г., първият ответник- А. Б. Ш. е имал сключен законен брак с М. П. Ш./по- късно конституирана като отвтеница от първоинстанционния съд/, поради което процесните имоти, респ. идеалните части от тях, са придобити от двамата в режим на СИО.

Сочи се в исковата молба/за което се представят доказателства с нея/, че процесния по делото недвижим имот, предмет на атакувания с предявените икове договор за продажба, съставлява към момента на предявяването на исковите пред съда- ПИ с идентификатор 02676.501.935 по КККР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГКК.

С предявения при условията на евентуалност иск по чл. 26 ал.1 пр. 3 от ЗЗД- поради накръняване на добрите нрави, иска се от съда да прогласи нищожността на сключения на 31.07.2009г. договор за покупко-продажба на 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от УПИ VIII, пл. № 935 в кв. 69 по плана на град Б. от 1990 година, целият с площ 320,0 кв.м., при съсед: от две страни улица, УПИ IX, пл. № 938 и УПИ VII, пл. № 936, ведно с 19/20 идеална част от 1/2 идеална част ВТОРИЯ ЕТАЖ от жилищната сграда, построена в същия урегулиран поземлен имот, с право на реално ползване на източната половина от етаж, ведно с 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от МАГАЗИНА на партерния етаж от жилищната сграда, построена в същия УПИ, материализиран в нотариален акт № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009 година по описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. № 4539/31.07.2009 година, акт № 99, том XVIII, дело № 3473 по описа на Служба по вписванията - Р., които УПИ VIII, втори етаж от жилищна сграда и магазин на партерен етаж, представляващ ПИ с идентификатор 02676.501.935 по КК и КР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, площ 324,0 кв.м., трайно предназначение: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, номер пг предходен план 935, квартал 69, парцел VIII, при съсед: 02676.501.936, 02676.501.938, 02676.501.4041 и 02676.501.9002; самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.4 по КККР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГКК, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, етаж 2, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 70,0 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: няма, под обекта: 02676.501.935.1.3, 02676.501.935.1.2 и 02676.501.935.1.1, над обекта: няма, а магазина на партерен етаж представлява общо три отделни обекта, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.1 по КККР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГКК, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 45,59 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.2, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.2 по КККР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГКК, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 71,36 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.1 и 02676.501.935.1.3, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.3 по КККР на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГКК, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „..." № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 37,58 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.2, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4, поради неговата привидност.

С отговора на исковата молба пред първоинстанционния съд, ответниците- А. Б. Ш., М. П. Ш. и М. Н. Ш. и тримата от гр. Б., чрез пълномощника- адв. М.Ш., оспорват предявените искове. Във връзка с предявения при условията на евентуалност иск за прогласяване на договора за продажба сключен между Б.Г.Ш., със съгласието на съпругата му и А. Б. Ш., наведени са доводи за свобода на договарянето съгласно чл. 9 от ЗЗД, като се оспорва нарушаването на добрите нрави при сключването на процесната сделка, поради липсата на еквивалентност на престациите. Акцентира се, че договора за продажба е сключен при пожизнено запазване правото на ползване за продавача и неговата съпруга, като купувачът наред с прехвърлянето на правото на собственост върху имота, е поел задължението за неговото стопанисване, поддържане, ремонти и облагородяване, при ползване на имота от неговите родители, и осигуряването на място, в което същите да живеят спокойно- докато са живи, заедно и поотделно. В тази връзка поддържа се, че тъй

като договора за продажба е сключен между близки роднини, то същият освен с прехвърлянето на правото на собственост е изпълнен и с друго морално съдържание, поради което неоснователен е иск за прогласяване нищожността на същия поради нарушаване на добрите нрави. От друга страна поддържа се като възражение срещу предявения при условията на евентуалност иск за нищожност, че въпроса за уговорената между страната продажна цена, не може да бъде оспорван, след като страните са имали своите основания да уговорят именно тази цена, а същата съобразно отбелязаното в нотариалния акт е бил платена от купувача на продавача.

Пред първоинстанционния съд са събрани писмени и гласни доказателства, допуснати са и приети първоначална и допълнителна съдебно техническа и оценителна експертизи.

Пред въззивния съд при повторното разглеждане на делото от настоящия състав на ОС Благоевград, не са допускани и събирани нови доказателства.

Решаващият състав на ОС Благоевград, при повторното разглеждане на делото, след като прецени събраните по делото доказателства пред първата инстанция, счита за установено от фактическа страна следното:

Видно е от събраните пред първата инстанция писмени доказателства/Удостоверение за наследници №3057/02.02.2012г./ че ищите Г. Б. Ш., от гр. С., Н. Б. Ш., от гр. Б. и А. Б. Ш., от гр. Б., както и първия ответник по делото- А. Б. Ш., от гр. Б., са наследници по закон на Б.Г.Ш., бивш жител на гр. Б., починал на 20.11.2011г.

Ищите са наследници на Б.Г.Ш. от първия му брак, който е прекратен с решение, постановено по гр.д. № 32/1985г. по описа на РС Р., а бившата съпруга на наследодателя е тяхна майка е свидетелката по делото- Н.И.Д..

Първият ответник по делото А. Б. Ш. е син на Б.Г.Ш. от втория му брак, който е сключен с ответницата М. Н. Ш..

От представените по делото пред първоинстанционния съд и приети като писмени доказателства- Удостоверение с изх. № 41-16-34-(1)/18.01.2016г. и Удостоверение за семейно положение, съпруга и деца с изх. № 41-16-34/18.01.2016г., издадени от общинска администрация гр. Б., се установява, че ответникът А. Б. Ш. е сключил граждански брак с конституираната като ответник по делото М. П. Ш., като бракът е сключен на 20.07.2009г. и не е прекратен и към момента на разглеждане на настоящото дело.

След като е сключил втори брак, Б.Г.Ш. е заживял с новото си семейство в жилището, в което е живеел с първата си съпруга- в гр. Б., на административен адрес- ул. „...“ № 59. От свидетелските показания на разпитаните в РС Р. свидетели- Н.Д. и В.Б. се установява, че жилището е стара къща в центъра на града, строена отдавна от родителите на Б., като неговия баща Георги преди да почине е разделил къщата си на две части, с два отделни входа- едната за сина си Б.Ш. и другата за дъщеря си- Е.Ш.. Така брата и сестрата останали да живеят ползвайки двете половини на къщата, като влизали в домовете си през два отделни входа.

Установява се от приетите писмени доказателство по делото при разглеждането му от първоинстанционния съд, че с Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 24, том II, рег. № 1493, дело № 187 от 28.07.2009г. по описа на нотариус М.К., Б.Г.Ш., лично и със съгласието на съпругата си- ответницата М. Н. Ш. е дарил на сина си А. Б. Ш.- 1/20 ид.ч. от 1/ 2 ид.ч. от УПИ VIII, пл. № 935, в кв. 69 по плана на гр. Б., целият с площ от 320 кв.м., ведно с 1/20 ид.ч. от 1/ 2 ид.ч. от втория етаж от жилищната сграда, построена в същия имот, с право на реално ползване на източната половина от етаж, ведно с 1/20 ид.ч. от 1/ 2 ид.ч. от магазина на партерния етаж от жилищната сграда. С договора за дарение, дарителят Б.Ш. е запазил за себе си и учредил безвъзмездно в полза на съпругата си М. Н. Ш. правото на ползване върху целия имот, предмет на дарението, докато двамата са живи заедно и поотделно. В полза на В.И.Ш. е запазено право на ползване на една стая от етаж докато е

жива, като същата има запазено право на ползване и правото да отдава под наем пожизнено магазина.

С приетия като писмено доказателство Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К., наследодателят на ишците на двама от ответниците по делото Б.Г.Ш., със съгласието на съпругата си М. Н. Ш., е продал на ответника А. Б. Ш. 19/20 ид.ч. от 1/ 2 ид.ч. от УПИ VIII, пл. № 935, в кв. 69, по плана на гр. Б., целият с площ от 320 кв.м., ведно с 19/20 ид.ч. от 1/ 2 ид.ч. от втория етаж от жилищната сграда, построена в същия имот, с право на реално ползване на източната половина от етаж, ведно с 19/20 ид.ч. от 1/2 ид.ч. от магазина на партерния етаж от жилищната сграда. Продавачът Б.Ш. е запазил за себе си и е учредил безвъзмездно в полза на съпругата си М. Н. Ш., правото на ползване върху целия имот, предмет на продажбата, докато са живи заедно и поотделно. В полза на В.И.Ш. е запазено право на ползване на една стая от етаж докато е жива, като същата има запазено право на ползване и правото да отдава под наем пожизнено магазина.,,

В нотариалния акт е отразено, че страните са договорили да заплатят за продадените имоти цена в размер от 49 800 лева, като в пункт 4 изрично е посочено, че продавачът е получил напълно и в брой сумата от купувача преди подписването на нотариалния акт.

Видно е от приетото като писмено доказателство по делото Удостоверение за данъчна оценка с изх. № ДО 000072/12.01.2015г., общата данъчна оценка на продадения недвижим имот към 12.01.2015г. е 45 276.40лв. Нотариалната преписка за извършването на договора за продажба с Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К., не е представена по делото пред РС Р., тъй като не е съхранена и е била унищожена в сроковете предвидени за това в закона. В приетия като писмено доказателство препис от нотариалния акт изрично е посочено, че данъчната оценка на продаваните идеални части от описаните недвижими имоти е общо в размер на 49 707.23лв., съобразно представеното пред Нотариуса към момента на изповядването на сделката Удостоверение за данъчна оценка на община Б. с изх. № 5101094827 от 17.07.2009г. на Община Б..

За оценка на продадения надвежим имот и за установяване на продажната му стойност към момента на извършването на продажбата с Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К., пред първоинстанционния съд по искане на ищцовата страна е била допусната и назначена съдебно техническа и оценителна експертиза.

В заключението на съдебно-оценителна експертиза, извършена от експерта И.К., определената пазарна цена на описаните недвижими имоти в нотариален акт № 31, том II, рег. № 1525, дело 194 от 2009г. към датата на продажбата, съгласно посочените квадратури в исковата молба е 65 651лв. Според вещото лице, ако се вземат предвид квадратурата на сградата по КК, по която имотите са заснети с по- голяма площ, пазарната цена на описаните недвижими имоти е 116 376лв., към дата на продажбата на недвижимите имоти, извършена с Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К..

В допълнителната съдебно-оценителна експертиза, вещото лице Кондева е посочило пазарна цена на недвижимите имоти, в размер на 88 288лв., към датата на продажбата, съгласно графически изчислени квадратури на жилището и търговската част на първия етаж.

В откритото съдебно заседание, вещото лице поддържа изготвеното заключение. Сочи че в КК има отразени новоизградени обекти след 2009г. Пояснява, че оценката, която е дала от 88 288лв., съставлява стойността на идеалните части на ответниците по делото, посочени в НА, без да се интересува колко търговски обекта има. Стойността на земята е 38 070лв. Не е оценявала реалната площ на магазини, а 1/ 2 ид.ч. от сградата определена по плана от 1990г. на гр. Б., като при разпита си в съдебно заседание експерта сочи, че по КК квадратурата е по-голяма. Експерта пояснява, че на място е измерила площта на жилищната част, която ползват ответниците. Соци, че не е мерила търговските площи, като същите са графически изчислени.

От показанията на разпитаната като свидетел по делото Н.Д., която е майка на тримата ищци се установява, че след развода ѝ с Б.Ш. отношението му към техните деца е било лошо и е бил категоричен, че няма да остави наследство на общите им деца. Твърди, че Б.Ш. е твърдял навсякаде, че не иска да има нищо общо с децата му от първия брак и няма да им даде нищо, тъй като вече имал дете(детето от втория му брак). Допълва, че този факт не е бил тайна за никого.

Разпитаните свидетели по искане на ответната страна пред първоинстанционния съд са свидетелите Б.Д. и В.Б., като първият е син на ответницата М.Ш. и едноутробен брат на ответника А.Ш., а втората е близка на семейството.

Свидетелят Далов в показанията си пред РС Р. твърди че след като Атанас се оженил, баща им/ Б.Г.Ш./ събрал най- близките роднини и им казал, че дарил една част от къщата на сина си А. Б. Ш.. Свидетелят сочи в показанията си че брат му решил да си откупи другата част от къщата, за да може да си я ремонтира. Твърди, че станал свидетел на предаването на пари- 50 000лв. като подаръци за сватбата на Атанас, което се извършило няколко дни след сватбата и в дома на Б.Г.Ш..

Свидетелката Б. твърди, че познава Б. и М. още от деца и е тяхна близка, като знае че те живеели в гр. Б. в къща на два етажа, старо строителство. Едната половина от къщата била на сестрата на Б. – Е., а другата половина била на Б.. Двете половини от къщата били с отделни входи. От първия си брак Б. имал три деца, а от втория брак едно дете. Свидетелката твърди, че с М. била постоянно заедно. След сватбата на Атанас Б. им прехвърлил някаква малка част от къщата, в която да живеят като дарение. Според свидетелката на сватбата станало някакво объркване и много хора, включително и тя не била дала подаръците на младоженците. Б. ги събрал няколко дни след сватбата, за да ги почерпи заради подаръка. Твърди, че на предния ден М. ѝ се обадила по телефона и казала, че са решили да изкупят и останалата част от къщата. Свидетелката Б. твърди, че тя дала пет хиляди лева, както и останалите, които присъствали дали по пет хиляди лева, само родителите дали 10 хиляди лева. Това събиране било три- четири дни след сватбата. На нея ѝ станало известно, че ще купуват имота на предния ден преди събирането. По време на сватбата не знаела, че този имот ще се купува. Свидетелката не може да обясни защо останалите не са дали парите на сватбата, а след това. Не може да каже дали Б. е дал нещо и на децата си от първия брак. Не е говорила с Б. дали децата от първия му брак му идват на гости и не ги е виждала у тях.

Въззивният съд, след като съобрази събраните пред първоинстанционния съд доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, заявените основания с исковата молба пред първоинстанционния съд, въз основа на вътрешното си убеждение и съобразно чл. 12 от ГПК, излага следните правни съображения:

Въззивният състав на ОС Благоевград, при повторното разглеждане на делото е в правомощията си на решаващ съд, по предявения при условията на евентуалност иск за прогласяване нищожността на сключения договор за продажба на недвижим имот, извършен с Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К., на заявеното с исковата молба основание- като сключен при нарушение на добрите нрави.

Правният интерес от воденето на иск за нищожност на един договор е винаги налице тогава, когато сделката смущава правното положение на лицето, търсещо защита. Щом законът дава възможност на всяко трето лице да се позове на тази нищожност, на още по- голямо основание следва да се признае правен интерес от иска за нищожност на наследниците на продавача по договора за продажба, които не участват в извършената сделка, но твърдят че същата е привидна и че е сключена в полза на друг от наследниците по закон, с единствената цел недвижимите имоти, собственост на продавача да бъдат извадени фактически от патримониума на наследодателя им, за да не бъдат включен в наследствената маса за удовлетворяване на наследниците му след смъртта му и след откриването на наследството. Безспорно е от писмените доказателства събрани по делото, че ищите- Г. Б. Ш., Н. Б. Ш. и А. Б. Ш., са наследници по закон на Б.Г.Ш., като синове от първия му брак, а разпореждането на наследодателят им, макар и чрез възмездна сделка в полза на друг наследник по закон- А. Б. Ш. извършено приживе, намалява патримониума



му, респективно наследствената маса след откриване на наследството и така наследствените права на ишците безспорно са засегнати от атакуваната сделка за продажба. Ето защо за тях безспорно е налице интерес нищожността да бъде разкрита и установена със сила на пресъдено нещо, поради което правния интерес от предявения иск по чл. 26 ал. 1 пр. 3 от ЗЗД е безспорен. На още по-голямо основание безспорна е процесуалната им легитимация да поискат прогласяването на нищожността на договора за продажба, от който твърдят че са засегнати техните наследствени права, при навадени доводи че договора е сключен при нарушаване на добрите нрави, поради неравностойност на престациите по атакувания договор за продажба, т.е. при поддържане на твърдения че купувача наследник, не е престирирал равностойно срещу стойността на продадения му недвижим имот.

С решението на ВКС на РБ с което въззивното решение при първоначалното разглеждане на настоящото дело е бил отменено и придавания главен иск отхвърлен като неоснователен, разискван е и въпроса за неговата допустимост. Прието е че съгласно дадените разрешения с предходни решения на ВКС, ишците Г. Б. Ш., Н. Б. Ш. и А. Б. Ш., са процесуално легитимирани да искат от съда прогласяването на нищожността на атакувания договор за продажба не изцяло, а само досежно размера на наследствените им дялове - в случая по 1/5 идеална част за всеки един от тях или общо за 3/5 идеални части от продадения недвижим имот.

Процесуалната легитимация за предявяването на иск за нищожност на процесния договор за продажба пред съда е обусловена от правния интерес на ишците, съобразно засегнатите от сключената сделка техни права и законни интереси. Безспорно с оглед на заявените основания с исковата молба, накърненото право за ишците, за което същите търсят съдебна защита чрез предявения иск за нищожност, се основана на доводите, че с извършения договор за продажба, недвижимия имот е излязъл от пратримониума на общия наследодател - Б.Г.Ш., като след откриването на наследството, същите като наследници по закон не могат да получат наследствените си дялове от него и така чрез една нищожна сделка са лишени от законните си права. Изложеното води на извода, че защитимия интерес на ишците е съразмерен на идеалните им части от наследството на Б.Г.Ш., досежно прехвърления с извършената продажба недвижим имот в гр. Б., т.е. в размер на 1/5 идеална част за всеки един от тях или общо за 3/5 идеални части.

Исковите за прогласяване нищожност на договорите предвидени в разпоредбата на чл. 26 от ЗЗД, макар идентични по правната си природа, имат своите особености, които ги отличават един от друг. Предявеният при условията на евентуалност иск за нищожност поради нарушаване на добрите нрави, се отличава от предявения главен иск за прогласяване на нищожност поради привидност на сключения договор. Предявеният при условията на евентуалност иск за прогласяване на нищожност касае пороци съществуващи при сключването на договора за продажба, поради което иска следва да бъде съотнесен към валидността на сделката като цяло и не може да засяга само части от нея или да се отнася само за определен кръг от наследниците, тъй като не са касае за иск за защита на собственически права, които биха били предмет на иск за собственост или иск за делба. Според настоящия състав на ОС Благоевград обстоятелството, че наследствения дял на ишците е общо в размер на 3/5 идеални части от продадения недвижим имот и това е частта, която биха получили ако имота се намира в патримониума на наследодателя им - Б.Г.Ш. към момента на откриване на наследството, обуславя правния им интерес от водене на иск за нищожност на договора, като сключен при нарушаване на добрите нрави, но за цялата сделка, а не само за частите от нея, съответстващи на наследствения им дял. Ако се установи и докаже че договора е сключен при нарушаване на добрите нрави, не съществува законова възможност същият да произведе правните си последици въобще. Ето защо ишците са процесуално легитимирани да искат прогласяването на нищожността на договора за продажба, на заявеното при условията на евентуалност правно основание, изцяло а не само за частите от него съответстващи на наследствените им дялове от наследството на Б.Г.Ш..

С предявеният при условията на евентуалност иск ишците по настоящото дело са искали от съда да се признае, че сделката сключена на 31.07.2009г. за продажба на недвижимия имот е нищожна поради противоречие с "добрите нрави", предвид неравностойността на насрещната престация, изразяваща се в заплащане на цена, незначително по-висока от данъчната оценка, която е десетки пъти по-ниска от пазарната стойност на имота към момента на извършването на продажбата. Съгласно чл. 26 ал. 1 ЗЗД

нищожни са договорите, които противоречат на закона или го заобикалят, както и договорите, които накърняват добрите нрави. Понятието "добри нрави" предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. Исковата претенция по евентуалния иск с правно основание чл. 26 ал.1 пр. 3 от ЗЗД е основана именно на доводи за значителна нееквивалентност на престациите между страните в договора за продажба, инкорпориран в НА № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. № 4539/31.07.2009г., акт № 99, том XVIII, дело № 3473, по описа на СВ Р.. Поддържа се с исковата молба и в хода на процеса пред първата съдебна инстанция, че противоречието с добрите нрави се свързва с нарушаване на морални, неписани норми на обществения живот от гледна точка на които е морално недопустимо сключеният договор да породи съответните правни последици. Нееквивалентността на престациите, когато има като резултат нарушаването на такива норми по посочения начин, обуславя нищожност на договора поради противоречие с добрите нрави.

Добрите нрави са неписани общовалидни морални норми, които съществуват като общи принципи или произтичат от тях и са критерии за оценка на сделките. Те съставляват морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона /чл. 26, ал. 1 от ЗЗД/. Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. В практиката на ВКС е прието, че нееквивалентността на престациите е нарушение на добрите нрави, водещо до нищожност на сделката по смисъла на чл. 26 ал. 1, пр. 3 от ЗЗД. Съгласно постоянната практика на ВКС, обективизирана в редица решения на ВКС, както и в ТР № 1 от 15.06.2010 г. по тълк. д. № 1/2009 г. на ОСТК на ВКС, противоречие с добрите нрави е налице, когато сделката противоречи на общо установените нравствено етични правила на морала, когато се нарушава правен принцип, който макар и да не е изрично формулиран законодателно, спазването му е проведено чрез създаване на други разпоредби, част от действащото право. Понятието "добри нрави" предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката.

По въпроса кога несъответствието на уговорената пазарна цена на продаван имот с неговата пазарна стойност само по себе си е основание за признаване на договора за продажба за нищожен поради нарушение на добрите нрави, е формирана постоянна и задължителна практика на ВКС, основана на приетите разрешения с Решение № 119 от 22.03.2011г. по гр. д. № 485/2011г. на ВКС, ГК, I г. о. и Решение № 452 от 25.06.2010г. по гр. д. № 4277/2008г. на ВКС, ГК, I г. о., постановени по реда на чл. 290 ГПК. В първото от тези решения на ВКС е прието, че при преценката дали една сделка е действителна поради нарушение на добрите нрави, съдът не трябва да се ограничава единствено и само до простото сравняване на уговорените насрещни престации с пазарната стойност на имота - предмет на сделката, а следва съобразно чл. 20 от ЗЗД да тълкува волята на страните, за да изясни действителните им отношения, да отчете взаимната им връзка и целта на договора. Посочено е в цитираното решение на ВКС, че щом законът предвижда възможност/не забранява/ недвижими имоти да се прехвърлят на цени по-ниски дори и от данъчната им оценка, то в тези случаи не е налице нееквивалентност на престациите като основание за признаване на сделката за нищожна поради нарушение на добрите нрави. Във второто посочено решение на ВКС е прието, че по волята на страните цената на един продаван недвижим имот може да бъде и по-ниска от данъчната му оценка и че макар, че понятието "добри нрави" предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, което води до нищожност на сделката, тази неравностойност следва да е такава, че практически да е сведена до липса на престация.

Към вече цитираната съдебна практика следва да се посочат и други разрешения във връзка с въпроса за нееквивалентност на престациите като основание за нищожност на един договор/например Определение № 351/27.03.2017г. по гр. д. № 1860/2016г., на ВКС, IV г. о. и Решение № 24/09.02.2016г. по гр. д. № 2419/2015г. на ВКС, III г. о., с които е прието че само наличието на нееквивалентност на насрещните престации според представата на съда не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне по чл. 9 от ЗЗД предполага преценката за равностойността на престациите да се

извършва от страните с оглед техния интерес. Следващата степен на нееквивалентност на престациите може да представлява сделка, сключена при явно неизгодни условия и ако страната е в състояние на крайна нужда, порокът би бил унищожаваност по чл. 33 от ЗЗД. При най-високата степен на нееквивалентност на престациите съществува такова съотношение, че едната от тях е незначителна и практически нулева. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави. /Определение № 557 от 29.11.2017 г. на ВКС по гр. д. № 1274/2017г., I г. о., ГК/. В този смисъл съдът по иска по чл. 26 ал. 1 пр. 3 ЗЗД следва да извърши преценката за тяхната (не)равностойност според интереса на страните по договора. Той е длъжен да изясни действителната им обща воля според правилата по чл. 20 ЗЗД и да изследва техния интерес според типичната цел (основание, кауза) на договора, като следва да отчете и другите конкретни особености на сключената сделка с оглед и на правилата на морала. В крайна сметка за да е налице накърняване на добрите нрави, поради нееквивалентност на престациите, в съдебната практика е възприето наличието на изключително голямата разлика в престациите - в решение № 615 от 15.10.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1208/2009 г. на III Г. О. на ВКС.

Преценката на съда по настоящото дело, основана на анализа на събраните по делото доказателства и при тълкуване на сключения договор с оглед на действителната воля на страните/чл. 20 от ЗЗД/ сочи, че не са налице основания да се приеме че сключения договор за продажба противоречи на моралните норми на обществото. Не е необичайно бащата да поиска да се разпреди възмездно със собствения си недвижим имот в полза само на един от наследниците си по закон/в случая неговия син от втория му брак/, за да осигури във връзка със сключения от него граждански брак дом за младото семейство, стига да не е нарушена запазената част на останалите наследници по закон, което би довело до основания за атакуване на сключения договор след смъртта на продавача и откриване на неговото наследство. Уговорената между продавача и купувача продажна цена за прехвърления недвижим имот в настоящия казус е малко по- висока от данъчната оценка на имота към момента на сключването му, а съпоставена с действителната пазарна стойност на имота към същия момент/независимо от това кой от вариантите на вещото лице ще бъде възприет от съда/, цената за закупения недвижим имот е около два пъти по- ниска от пазарната му стойност към момента на сделката. Очевидно се налага извода, че не е налице изключително голяма разлика в престациите на страните по сключения договор за продажба, която да обуславя извода за нарушаване на добрите нрави при сключената сделка.

При преценката на съда за наличието на поддържаното от ищцовата страна основание за нищожност- противоречие с добрите нрави, настоящият състав на ОС Благоевград счита, че следва да бъдат съобразени и конкретните условия при които е бил сключен процесния договор за продажба. Така наред с продажбата на имота, продавачът Б.Г.Ш. е запазил за себе си и за своята съпруга- пожизнено ползване на продадения недвижим имот заедно и поотделно. Прехвърлено е и запазеното право на ползване върху една стая от недвижимия имот на В.И.Ш., съгласно НА № 29, том IV, дело № 1105/1997г. Така купувачът е придобил имота с учредено върху него право на пожизнено ползване от три физически лица/макар и в случая негови близки- баща, майка и баба/, което е довело до сериозно ограничаване на това правомощие от правото му на собственост върху имота. Договора за продажба не само че не противоречи на добрите нрави, но точно обратното- поради близките родствени връзки между страните по сделката, вероятно между тях са поети и други морални задължения, които не са включени в предмета на сключения договор, но са пораждали именно дължимото морално поведение от страна на купувача- уважение към родителя му- негов праводател, задължение за отдаване на дължимите грижи и привързаност, характерни според разбиранията на обществото между родители и дете. Така продавачът чрез сключения договор е получил сигурност за старините си, като е останал да живее в дома, където е прекарал по-голямата част от живота си, а на сина си като собственик е прехвърлил стопанисването, поддръжката и ремонта на жилището. Очевидно е че целта на сключения договор за продажба, изцяло съответства на морала и на добрите нрави, както и на приетите в обществото ни норми на поведение между баща и син.

В конкретния случай отклонението от пазарната стойност и заплащането на цена на имота малко по-голяма от данъчната оценка, не налага извод за значителна неравностойност на престацията, която да съставлява нарушение на добрите нрави и да води до нищожност на сделката в хипотезата на чл. 26 ал. 1 пр. 3 от ЗЗД. Налице е ответна парична престация,

която макар да се отклонява от обичайната, не говори за такава недопустимост, която да прави самата сделка нищожна. Поради изложените съображения предявения при условията на евентуалност иск за нищожност на договора за продажба, сключен с НА № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. № 4539/31.07.2009г., акт № 99, том XVIII, дело № 3473, по описа на СВ Р., е неоснователен и следва да бъде отхвърлен от съда.

С Решение № 97 от 27.07.2020г. на ВКС по гр.д. № 1917/2019г. на III гр.о. на ГК, е отхвърлен като неоснователен предявения главен иск по чл. 26 ал. 2 пр. 5 от ЗЗД- за прогласяване на нищожност на договора за продажба, сключен с НА № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009г. по описа на нотариус М.К., поради привидност. Настоящият състав на ОС Благоевград, при повторното разглеждане на делото, въз основа на събраните доказателства, приема за неоснователен предявения при условията на евентуалност иск за прогласяване нищожността на същия договор за продажба- поради нарушаване на добрите нрави.

При този изход от делото, следва на осн. чл. 78 ал. 3 от ГПК, да бъдат осъдени ищците по делото Г. Б. Ш., Н. Б. Ш. и А. Б. Ш., да заплатят на ответниците А. Б. Ш., М. П. Ш. и М. Н. Ш., сумата 500.00лв. за сторените разноски за адвокатски хонорар, пред първата съдебна инстанция.

Въззивната жалба на А. Б. Ш., М. П. Ш. и М. Н. Ш., въз основа на която е образувано в.гр.д. № 572/2018г. по описа на ОС Благоевград, е основателна и уважена от ВКС на РБ, поради което на основание чл. 78 ал.1 от ГПК, следва да бъдат осъдени въззиваемите Г. Б. Ш., Н. Б. Ш. и А. Б. Ш., да заплатят на въззивниците А. Б. Ш., М. П. Ш. и М. Н. Ш., сумата 900.00лв. за адвокатски хонорар, за разноските при първоначалното разглеждане на делото пред въззивната съдебна инстанция.

Пред настоящата въззивна инстанция при повторното разглеждане на делото, съставът на ОС Благоевград при съображения изложени в мотивите към постановеното решение, намери предявения при условията на евентуалност иск с правно основание чл. 26 ал.1 пр. 3 от ЗЗД за неоснователен. Следва на осн. чл. 78 ал. 3 от ГПК да бъдат осъдени ищците- Г. Б. Ш., Н. Б. Ш. и А. Б. Ш., да заплатят на ответниците А. Б. Ш., М. П. Ш. и М. Н. Ш., сумата 1 500лв., за сторените разноски за адвокатски хонорар пред настоящата съдебна инстанция, съобразно представен по делото Договор за правна защита и съдействие и пълномощно и списък на разноските по чл. 80 от ГПК.

Направеното от насрещната страна възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, платено от ответниците по иска, настоящия въззивен състав на ОС Благоевград намира за неоснователно. Видно е от представения по делото договор за правна защита и съдействие, че адв. М.Ш. е упълномощена за процесуално представителство и защита по в.гр.д. № 927/2020г. по описа на ОС Благоевград, от тримата въззивници-ответници пред първоинстанционния съд. В този смисъл с оглед на защитимия правен интерес и предвидените минимални размери на адвокатското възнаграждение в Наредба № 1/2004г. средства за процесуално представителство пред въззивната съдебна инстанция, платените суми за адвокатски хонорар не се явяват прекомерно завишени.

Съгласно разпоредбата на чл. 294 ал. 2 от ГПК, въззивният съд е длъжен при повторното разглеждане на делото, да присъди и разноските направени от страните пред касационната инстанция. С оглед на изхода от делото пред ВКС на РБ, следва да бъдат осъдени Г. Б. Ш., Н. Б. Ш. и А. Б. Ш., да заплатят на А. Б. Ш., М. П. Ш. и М. Н. Ш., сумата 90.00лв. за сторените пред касационната инстанция разноски за държавна такса.

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

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения при условията на евентуалност иск с правно основание чл. 26 ал. 1 т. 3 от ЗЗД, от Г. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. С., ж.к. „...” № 519, вх. А, ет. 6, ап.

61, Н. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „...в” № 2 и от А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „...” № 1, вх. А, ет. 5, ап. 17, срещу А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, М. П. Ш., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Н. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр. Б., ул. „...” № 59, с който се иска от съда да прогласи нищожността на сключения на 31.07.2009 година договор за покупко-продажба на 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от УПИ VIII, пл. № 935 в кв. 69 по плана на град Б. от 1990 година, целият с площ 320,0 кв.м., при съсед: от две страни улица, УПИ IX, пл. № 938 и УПИ VII, пл. № 936, ведно с 19/20 идеална част от 1/2 идеална част ВТОРИЯ ЕТАЖ от жилищната сграда, построена в същия урегулиран поземлен имот, с право на реално ползване на източната половина от етаж, ведно с 19/20 идеална част от 1/2 идеална част от МАГАЗИНА на партерния етаж от жилищната сграда, построена в същия УПИ, материализиран в нотариален акт № 31, том II, рег. № 1525, дело № 194/2009 година по описа на нотариус М.К., вписан с вх. рег. № 4539/31.07.2009 година, акт № 99, том XVIII, дело № 3473 по описа на Служба по вписванията - Р., които УПИ VIII, втори етаж от жилищна сграда и магазин на партерен етаж представляват поземлен имот с идентификатор 02676.501.935 по КKKP на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГKK, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „...” № 59, площ 324,0 кв.м., трайно предназначение: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, номер пг предходен план 935, квартал 69, парцел VIII, при съсед: 02676.501.936, 02676.501.938, -02676.501.4041 и 02676.501.9002; самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.4 по КKKP на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГKK, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „...” № 59, етаж 2, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 70,0 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: няма, под обекта: 02676.501.935.1.3, 02676.501.935.1.2 и 02676.501.935.1.1, над обекта: няма, а магазина на партерен етаж представлява общо три отделни обекта, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.1 по КKKP на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГKK, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „...” № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 45,59 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.2, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.2 по КKKP на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГKK, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „...” № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 71,36 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.1 и 02676.501.935.1.3, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.935.1.3 по КKKP на град Б., одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 година на ИД на АГKK, последно изменение: няма, с административен адрес: град Б. 2770, улица „...” № 59, етаж 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.501.935, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма, с декларирана площ: 37,58 кв.м., ниво: 1, при съсед: на същия етаж: 02676.501.935.1.2, под обекта: няма, над обекта: 02676.501.935.1.4, поради противоречие с добрите нрави, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

**ОСЪЖДА** Г. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. С., ж.к. „...” № 519, вх. А, ет. 6, ап. 61, Н. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „...в” № 2 и от А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „...” № 1, вх. А, ет. 5, ап. 17, да заплатят на А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, М. П. Ш., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Н. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр. Б., ул. „...” № 59, сумата 500.00лв. за сторените разноски за адвокатски хонорар, пред първата съдебна инстанция.

**ОСЪЖДА** Г. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. С., ж.к. „...” № 519, вх. А, ет. 6, ап. 61, Н. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „...в” № 2 и от А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „...” № 1, вх. А, ет. 5, ап. 17, да заплатят на А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, М. П. Ш., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Н. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр. Б., ул. „...” № 59, сумата 900.00лв. за

адвокатски хонорар, за разноските при първоначалното разглеждане на делото пред въззивната съдебна инстанция.

**ОСЪЖДА** Г. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. С., ж.к. „..” № 519, вх. А, ет. 6, ап. 61, Н. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „..в” № 2 и от А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „..” № 1, вх. А, ет. 5, ап. 17, да заплатят на А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, М. П. Ш., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Н. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр. Б., ул. „..“ № 59, сумата- 1 500лв./хиляда и петстотин лева/ за сторените пред настоящата въззивна инстанция разноси, при повторното разглеждане на делото.

**ОСЪЖДА** Г. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. С., ж.к. „..” № 519, вх. А, ет. 6, ап. 61, Н. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „..в” № 2 и от А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Б., ул. „..” № 1, вх. А, ет. 5, ап. 17, да заплатят на А. Б. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, М. П. Ш., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Н. Ш., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр. Б., ул. „..“ № 59, сумата 90.00лв. за сторените пред касационната инстанция разноси за държавна такса.

Решението подлежи на касационно обжалване, по реда на чл. 295 от ГПК, с касационна жалба, в едномесечен срок от съобщаването му на страните, пред ВКС на РБ.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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