

РЕШЕНИЕ

№ 1884

гр. София, 14.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Д СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Калина Анастасова

Членове: Силвана Гълъбова
Мария Ем. Малоселска

при участието на секретаря Илияна Ив. Коцева
като разгледа докладваното от Силвана Гълъбова Въззивно гражданско дело
№ 20211100514927 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 – 273 ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на ответника „С.“ ООД срещу решение от 21.12.2020 г. по гр.д. №13921/2015 г. на Софийския районен съд, 48 състав, с което е обявен за недействителен на основание чл.40 ЗЗД по иска на С.С.З. /конституиран на мястото на наследодателя си С.З.С./ срещу жалбоподателя договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективизиран в нот. акт №88, т.II, рег. №11754, н.д. №261/16.04.2014 г. на нот. Р.Д., с който С.З.С. е продал на жалбоподателя поземлен имот с идентификатор 68134.1506.2144 в гр. София, Община Столична, Област София, по КKKP, одобрени със заповед №РД-18-27/03.04.2012 г. на изп. директор на АГKK, последно изменение със заповед №КД-14-22-217/10.02.2014 г. на началника на СГKK – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Искър“, с площ от 743 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор 68134.1506.2132, номер по предходен план 50293, при съседи: 68134.1505.1337, 68134.1506.233, 68134.1506.2143, 68134.1506.2145, както и 1/5 ид.ч. от следния имот: поземлен имот с идентификатор 68134.1506.2145 в гр. София, Община Столична, Област София, по КKKP, одобрени със заповед №РД-18-27/03.04.2012 г. на изп. директор на АГKK, последно изменение със заповед №КД-14-22-217/10.02.2014 г. на началника на СГKK – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Искър“, с площ от 272 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг производствен, складов обект, стар идентификатор 68134.1506.2132, номер по предходен план 50293, при съседи: 68134.1505.1337, 68134.1506.2144, 68134.1506.2143, 68134.1506.2142, 68134.1506.233, 68134.1506.2141, 68134.1506.2140, и е признато за установено на основание чл.108 ЗС по отношение на жалбоподателя, че С.С.З. /конституиран на мястото на наследодателя си С.З.С./ е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1506.2144 в гр. София, Община Столична, Област София, по КKKP,

одобрили със заповед №РД-18-27/03.04.2012 г. на изп. директор на АГКК, последно изменение със заповед №КД-14-22-217/10.02.2014 г. на началника на СГКК – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Искър“, с площ от 743 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор 68134.1506.2132, номер по предходен план 50293, при съсед: 68134.1505.1337, 68134.1506.233, 68134.1506.2143, 68134.1506.2145, както и 1/5 ид.ч. от следния имот: поземлен имот с идентификатор 68134.1506.2145 в гр. София, Община Столична, Област София, по КККР, одобрени със заповед №РД-18-27/03.04.2012 г. на изп. директор на АГКК, последно изменение със заповед №КД-14-22-217/10.02.2014 г. на началника на СГКК – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Искър“, с площ от 272 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг производствен, складов обект, стар идентификатор 68134.1506.2132, номер по предходен план 50293, при съсед: 68134.1505.1337, 68134.1506.2144, 68134.1506.2143, 68134.1506.2142, 68134.1506.233, 68134.1506.2141, 68134.1506.2140, като жалбоподателят е осъден да предаде владението върху описаните имоти на С.С.З., както и да заплати на ищеца разноски по делото, а по сметка на СРС – държавна такса и разноски.

В жалбата се твърди, че решението на СРС е недопустимо, тъй като съдът се е произнесъл по нередовна искова молба и по непредявен иск, и неправилно. Сочи, че са налице процесуални нарушения от страна на първоинстанционния съд по отношение на невръчване на препис от депозираните от ищеца уточнителни молби, невъзможност за отговор по реда на чл.131 ГПК по предявения иск по чл.40 ЗЗД и неизготвяне на доклад по този иск. Поддържа, че неправилно съдът е кредитирал заключенията на СОЕ, респ. е приел, че процесните недвижими имоти са продадени на занижена цена, както и че е налице намерение за увреждане. Предвид изложеното жалбоподателят моли въззивния съд да отмени обжалваното решение и да отхвърли предявените искове. Претендира разноски.

Въззиваемата страна С.С.З. в срока за отговор по чл.263 ал.1 ГПК оспорва жалбата и моли обжалваното решение да бъде потвърдено. Претендира разноски.

Предмет на настоящото въззивно производство е и определение на СРС, постановено на 31.05.2021 г. в частта, в която е оставена без уважение молбата на ответника „С.“ ООД от 22.02.2020 г. за изменение на решението в частта за разноските. Това определение е обжалвано с частна жалба, в която е посочено, че неправилно съдът е присъдил адвокатско възнаграждение по чл.38 ЗА, тъй като по делото няма данни на правоприемника на първоначалния ищеца да е оказвана безплатна правна помощ, респ. присъденият размер не е съобразен с материалния интерес по делото. Жалбоподателят моли определението на СРС да бъде отменено.

Ответната страна С.С.З. в законоустановения срок оспорва жалбата и моли обжалваното определение да бъде потвърдено. Претендира разноски.

Съдът, като обсъди доводите във въззивната жалба относно атакувания съдебен акт и събраните по делото доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

По въззивната жалба:

Жалбата е подадена в срок и е допустима, а разгледана по същество е неоснователна.

Съгласно разпоредбата на чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т.1 от ТР №1/09.12.2013 г. по тълк.д. №1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Процесното първоинстанционно решение е валидно и допустимо. Неоснователни са твърденията на въззивника, че първоинстанционният съд се е произнесъл по нередовна искова молба и по непредявен иск. Основанието на чл.270 ал.3 ГПК за обезсилване на решението на първоинстанционния съд е налице само при разгледан непредявен иск - когато в нарушение принципа на диспозитивното начало в гражданския процес решаващият съд се е произнесъл извън определеният от страните по спора предмет на делото и обхвата на търсената от ищеца защита, т.е. по предмет, за който не е бил сезиран, или когато е определил предмета на делото въз основа на обстоятелства, на които страната не се позовава, тъй като е разгледан иск на непредявено основание. В случая основанието на предявения иск са фактите и обстоятелствата, които опорочават процесния договор за покупко-продажба на недвижим имот, като съдът не е обвързан от посочената от ищеца правна квалификация, а е длъжен съм да я определи въз основа на твърденията на страните. В конкретния случай в исковата молба и последващите уточнителни молби ищецът е поддържал, че процесният договор е сключен чрез пълномощник, който е продал имотите на по-ниска от пазарната цена, т.е. сочи се, че процесният договор е сключен във вреда на ищеца /даже в някои от уточнителните молби и самият ищецът изрично е квалифицирал един от предявените от него скове по чл.40 ЗЗД, което е ирелевантно, както вече бе посочено по-горе/. Във всички случаи, когато ищецът, позоваващ се на нееквивалентност на насрещните престации по двустранен възмезден договор като основание за недействителност на договора, е сключил този договор чрез представител /по закон или по пълномощие/, правното основание на иска е по [чл.40 ЗЗД](#) /така решение №241 от 15.01.2021 г. на ВКС по гр.д. №3796/2019 г., IV ГО/. Съобразно изложеното по-горе и при тези твърдения на ищеца правната квалификация на иска е по [чл.40 ЗЗД](#), както правилно е приел и СРС. Следва да се отбележи, че в исковата си молба и в множеството последващи молби-уточнения пред двете инстанции, ищецът е поддържал и унищожаемост по [чл.33 ал.1 ЗЗД](#) /сочейки, че договорът е явно неизгоден за него/, но съгласно трайно установената съдебна практика, както вече бе посочено по-горе, сочената от ищеца правна квалификация на иска /както квалификацията на фактическите му твърдения, така и на вида на недействителността/ не обвързва съда, а задължение на последния е да подведе фактическите твърдения на ищеца под приложимата материалноправна норма и по този начин да посочи действителното правно основание на иска. В случая първоинстанционният съд не се е отклонил от диспозитивното начало и се е произнесъл по предмета на спора, за който е бил сезиран, т.е. разгледал е заявените от ищеца факти и е посочил правилно основанието на предявения иск, като с последващите уточнителни молби са отстранени нередовностите на исковата молба и същата вече е със съдържанието, предвидено в чл.127 ал.1 ГПК.

Решението е и правилно, като въззивният състав споделя мотивите му, поради което и на основание чл.272 ГПК препраща към мотивите на СРС. Независимо от това и във връзка с конкретните възражения в жалбата, следва да се добави и следното:

Неоснователни са твърденията на въззивника за извършени от първоинстанционния съд процесуални нарушения по отношение на невръчване на препис от депозираните от ищеца уточнителни молби, невъзможност за отговор по реда на чл.131 ГПК по предявения иск по чл.40 ЗЗД и неизготвяне на доклад по този иск. Исковата молба и уточнителните молби от 27.07.2015 г. и 16.10.2015 г. са връчени на ответното дружество с разпореждането по чл.131 ГПК от 16.02.2016 г., а молбата на ищеца, с която също е уточнен искът по чл.40 ЗЗД е представена в о.с.з., проведено на 22.11.2017 г., в което о.с.з. същата е докладвана и в което е присъствал процесуалният представител на ответника и същият е запознат със съдържанието и. Изготвеният от първоинстанционният съд с определения от 11.09.2017 г., изменен и допълнен в о.с.з., проведено на 13.02.2019 г., доклад изцяло отговаря на изискванията на чл.146 ГПК – съдържа обстоятелствата, от които произтичат правата на страните, дадена е правилна правна квалификация и правилно е разпределена

доказателствената тежест. Доколкото на ответника са връчени исковата молба и посочените по-горе уточнителни молби от 27.07.2015 г. и 16.10.2015 г. с разпореждането по чл.131 ГПК, в които се съдържат твърдения, че процесният договор е сключен във вреда на ищеца, то и ответникът е следвало в отговора в срока по чл.131 ГПК да вземе становище по обстоятелствата, на които ищецът основава твърденията си за нищожност на договора по чл.40 ЗЗД /в молбата от 16.10.2015 г. изрично се сочи, че един от предявените искове е с правна квалификация чл.40 ЗЗД/, а не да му бъде даван последващ нов 1-мес. срок за отговор.

Както е посочено в мотивите на т.3 ТР №5/2014 г. на ОСГТК на ВКС, фактическият състав, пораждащ недействителността по чл.40 ЗЗД, се състои от два елемента: обективен - договорът, сключен от /чрез/ представителя и насрещната страна по него /третото лице/ е във вреда на /уврежда/ представлявания, като във всички случаи се има предвид обективно увреждане на интересите на представлявания, което не е незначително, като не е необходимо вредата да е настъпила, а е достатъчно да е налице сигурност за нейното настъпване /например: договор, сключен при неизгодни за него условия; имуществото му е неоправдано обременено с уговорени тежести или договорът поражда допълнителни бъдещи и/или условни задължения /под модалитет/, нетипични за конкретния тип договори; предоставените на пълномощника права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му власт, както и най-различни други хипотези и субективен – „споразумяване“ между представителя и насрещната страна по договора /третото лице/ за увреждането на представлявания, което се свежда до недобросъвестност на представителя и насрещната страна по договора /третото лице/ относно увреждането на представлявания. Тази недобросъвестност също не се предполага, а подлежи на доказване от страна на представлявания предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, но във всички случаи - към момента на сключването на договора.

По въпроса за преценката дали един договор за продажба на недвижим имот е сключен във вреда на упълномощителя и само разликата между продажната и действителната цена ли е от значение за това дали увреждането не е незначително е формирана практика в решение №1 от 27.02.2018 г. на ВКС по гр. д. №1471/2017г., III ГО, в което е посочено, че представляващият винаги трябва да действа в интерес на представлявания, и ако същият е овластен да продаде недвижимо имущество без други указания, да действа с грижа на добър стопанин при договоряне на цената /решение №439/2012 г. по гр.д. №23/2011 г. на ВКС, I ГО/. Прието е още, че противоречи на установената практика на ВКС увреждането да се свежда единствено до фрапантна разлика между цената, на която имотът е бил продаден и тази, на която би следвало според пазарните условия, без да се обсъдят всички относими към преценката на интереса обстоятелства. Посочено е още, че продажната цена като величина не е единственият критерий за увреждане, в този смисъл са решение №361/2011 г. по гр.д. №1077/2010 г. на ВКС, I ГО, решение №21/2015 г. по гр.д. №3529/2014 г. на ВКС, I ГО, при това не всяко разминаване в договорената по данъчна оценка цена и реалната стойност на имотите предполага извод за сговаряне във вреда на представлявания. В чл.40 ЗЗД не се предполага недобросъвестност на третото лице, поради което упълномощителят, позоваващ се на тази недобросъвестност, по правило следва да я установи по реда на пълното и главно доказване. В производството по иска за прогласяване недействителност на увреждащата сделка ищецът-упълномощител следва да установи намерението за увреждане на пълномощника и третото лице. Преценката за това намерение се извършва въз основа на всички доказателства за обстоятелствата, при които е сключен договорът с третото лице - обяснимо е представляваният да не разполага с преки доказателства за сговор между пълномощника си и третото лице, поради което наличието на сговор за увреждане може да бъде установено с косвени доказателства, които ценени в съвкупност да обуславят извод за сговаряне за увреждане. Поредица от такива косвени доказателства могат да бъдат: близки родствени

отношения между пълномощника и третото лице в степен, в която законът презумира знание за увреждането /чл.135 ал.2 ЗЗД/ или заинтересованост /чл.172 ГПК/, вкл. даваща право на отказ от свидетелствуване /чл.166 ал.1 т.2 ГПК/, или трайни търговски отношения, или времеви период от упълномощаването до сключването на разпоредителна сделка и последващи такива, сочещи, че третото лице е знаело и се е възползвало от конкретната икономическа ситуация или обратно прехвърляне на правото на собственост от третото лице в полза на пълномощника, както и поведението на приобретателите свързани с реализиране правомощията, които придобиват с придобиване право на собственост или други действия, даващи основание да се приеме, че сделката е била сключена при сговаряне за увреждане на представлявания. Във всички случаи обаче съвкупната преценка на доказателства следва да създава сигурно убеждение за осъществяване на факта на увреждане на представлявания при сговаряне между пълномощника и третото лице /решение №190 от 7.02.2018 г. на ВКС по гр.д. №180/2017 г., IV ГО/.

Когато на представителя е предоставена възможност да договори цената, той следва да осъществи представителната власт винаги в интерес на представлявания и с грижата на добър стопанин при договаряне на цената, което ще рече при съобразяване със средна пазарна цена за продавания имот. Предоставената с пълномощното свобода на договаряне не следва да се тълкува като възможност представляваният да бъде ощетен, а като такава за гъвкаво и в негова полза преценяване на пазарната ситуация /решение №21 от 24.03.2015 г. по гр.д. №3529/2014 г. на ВКС/. Анализирайки съдържанието на процесното пълномощно, настоящият състав намира, че с оглед широкия кръг на предоставените пълномощия и гарантиране интереса на представлявания, в процесния случай представителят е следвало да избере разпореждането с правата на собственика, което в най-значителна степен би го удовлетворило. След като е избрал сключване на възмездна сделка за покупко-продажба и предвид установения принцип за действие в интерес на представлявания е следвало да избере най-подходящите и най-добрите условия според компетентността му.

В случая е установено и от двете заключения на СОЕ, кредитирани от СРС и които настоящият съдебен състав кредитира изцяло като обосновани и компетентно изготвени /двете заключения са категорични по отношение на средната пазарна цена на процесните недвижим имоти и разликата в двете заключения е незначителна/, че уговорената от пълномощника продажна цена е около 14 пъти по-ниска от пазарната им стойност, т.е. значително по-ниска от пазарната цена на имотите към момента на сключване на договора, като имотите дори са продадени на цена по-ниска дори и от данъчната оценка за същите, което е видно от нот. акт за покупко-продажба, инкорпориращ процесния договор за покупко-продажба. Вписаната искова молба касае единствено поземления имот с идентификатор 68134.1506.2145, от който ищецът е собственик на 1/5 ид.ч., поради която това обстоятелство се явява без практическо значение с оглед пазарната стойност на другия продаден недвижим имот.

Налице и и субективния елемент от фактическия състав на правото по чл.40 ЗЗД – недобросъвестност на представителя В.Н. и ответното дружество като насрещна страна по договора относно увреждането на представлявания. От показанията на разпитаните по делото свидетели се установява, че пълномощникът В.Н. е имал финансови затруднения и е бързал да продаде имотите, както и че той е предлагал имотите на ответното дружество многократно, и е предложил и значително намаление на продажната цена, както и че е искал същата да бъде преведена изцяло по негова лична банкова сметка поради същите тези финансови затруднения. Независимо от това, доколкото по делото се установява, че ответното дружество и пълномощникът В.Н. са били запознати и с данъчните оценки на имотите, които също са по-високи от продажната цена, и въпреки това са уговорили по-ниска цена, което също говори за недобросъвестност. Освен това купувачът е търговско дружество, което е придобило и съседни недвижим имоти, т.е. било е активно на пазара преди и през процесния период и е имало обективна информация за стойността на имотите и

конкретното състояние на пазара, което обуславя и извод, че напълно е съзнавало изключително ниската стойност на продажбата, която няма никакво оправдание от пазарноикономическо естество. Всички тези косвени доказателства доказват „споразумяване“ между представителя и насрещната страна по договора /дружеството-ответник/ за увреждането на представлявания, тъй като липсата на преки доказателства допуска сговорът да бъде доказан чрез косвени такива.

Доколкото договорът, с който ответникът е придобил имотите е недействителен, то и последният не е придобил собствеността върху процесните имоти. При това положение и доколкото по делото не е спорно, че имотите се владеят от ответника, правилно СРС е приел, че предявеният от ищеца иск с правно основание чл.108 ЗС е основателен и следва да бъде уважен.

Поради съвпадането на крайните изводи на въззивния съд с тези на първоинстанционния съд, въззивната жалба следва да бъде оставена без уважение като неоснователна, а обжалваното решение на СРС – потвърдено.

По частната жалба:

С молба от 21.12.2020 г. ответникът е поискал съдът да измени решението в частта за разноските, като на ищеца не бъде присъждано адвокатско възнаграждение по чл.38 ЗА, както и дължимата държавна такса бъде съобразена с цената на предявените искове.

С обжалваното определение СРС е оставил молбата без уважение, като е приел, че не са налице основания за изменение на решението в частта за разноските – ищецът е представляван от адвокат по сключени договори за безплатна правна помощ, а определената държавна такса е съобразена с това, че за всеки от предявените искове се дължи отделна държавна такса.

По силата на чл.248 ал.1 ГПК съдът по искане на страните може да измени постановеното решение в частта му за разноските, ако са налице основания за това. Изменението в частта за разноските може да се наложи, поради погрешно изчисляване на размера им или частта, която се понася от съответната страна, както и поради грешки във фактическите констатации и правните изводи на съда, въз основа на които той се е произнесъл по разпределението на разноските.

Предмет на производството по гр.д. №15921/2015 г. са предявени искове с правно основание чл.40 ЗЗД и чл.108 ЗС, и евентуален иск с правно основание чл.87 ал.3 ЗЗД, с цена на исковете според данъчната оценка на процесните недвижими имоти в размер на 17 947,94 лв.

С постановеното на 21.12.2020 г. решение по гр.д. №13921/2015 г. съдът е уважил исковете по чл.40 ЗЗД и чл.108 ЗС, и не е разгледал евентуалния иск по чл.87 ал.3 ЗЗД. Със същото решение на ищеца на основание чл.78 ал.1 ГПК са присъдени разноси за адвокатско възнаграждение, платимо по реда на чл.38 ЗА, в размер на сумата от 1606,87 лв., и е осъдил ответното дружество да заплати по сметка на СРС на основание чл.78 ал.6 ГПК държавна такса в размер на сумата от 358,95 лв. и депозит за вещо лице в размер на сумата от 150,00 лв.

Настоящият въззивен състав споделя изцяло изводите на първоинстанционния съд относно дължимото се на ищеца адвокатско възнаграждение, платимо по реда на чл.38 ЗА и размера на дължимата държавна такса. Видно от намиращия се на л.91 от първоинстанционното дело договор за правна защита и съдействие, сключен между ищеца С.С.З. и адв. Б. и адв. К., страните са договорили безплатна правна помощ в първоинстанционното производство, поради което неоснователен е доводът на частния жалбоподател, че не е налице сключен с наследника на първоначалния ищец такъв договор за безплатна правна помощ. Размерът на определеното адвокатско възнаграждение е в минималния размер по чл.7 ал.1 т.4 и ал.5 Наредба №1/09.07.2004 г. за минималните

размери на адвокатските възнаграждения. Определената и присъдена от съда държавна такса по чл.78 ал.6 ГПК е съобразена изцяло с размерите по Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, и разпоредбите на чл.69 ал.1 т.2 и т.4, чл.71 ал.2 и чл.72 ГПК.

Поради изложеното настоящият съдебен състав намира, че първоинстанционният съд правилно е приел, че не са налице предпоставки за изменение на постановения акт в частта за разноските, поради което обжалваното определение следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на делото и направеното искане, на въззиваемата страна на основание чл.78 ал.3 ГПК следва да се присъдят разноси във въззивното производство в размер на сумата от 1806,87 лв., представляваща адвокатско възнаграждение, платимо по реда на чл.38 ЗА.

Воден от гореизложеното съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло решение №20281992/21.12.2020 г., постановено по гр.д. №13921/2015 г. по описа на СРС, ГО, 48 състав.

ПОТВЪРЖДАВА определение №20127955/31.05.2021 г., постановено по гр.д. №13921/2015 г. по описа на СРС, ГО, 48 състав.

ОСЪЖДА „С.“ ООД, ЕИК *****, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Г. М. ***** да заплати на **адв. В.Б.**, адрес: гр. София, пл. „***** на основание чл.78 ал.3 ГПК вр. чл.38 ЗА сумата от **1806,87 лв.**, представляваща адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВКС с касационна жалба в едномесечен срок от съобщаването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____