

РЕШЕНИЕ

№ 543

гр. София, 26.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесет и девети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Иво Дачев

Членове: Мария Георгиева
Асен Воденичаров

при участието на секретаря Росица Й. Вьонг
като разгледа докладваното от Асен Воденичаров Въззивно гражданско дело
№ 20221000501675 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

С решение № 260011 от 17.03.2022 год., постановено по гр.д.№ 472/2020 год. по описа на Окръжен съд - Враца е отхвърлен предявен от И. П. и К. П., чрез техния баща и законен представител Й. П. иск с правно основание чл.40 от ЗЗД за прогласяване недействителността на сключения между малолетните ищци И. П. и К. П., в качеството им на продавачи, чрез тяхната майка и законен представител Т. Г. И. и ответниците И. В. И. и П. С. Ц., в качеството им на купувачи, договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт № 53, т.І, рег.№ 667, дело № 39/2020 г., поради споразумяване на представителя и купувачите във вреда на малолетните представлявани.

Със същото решение, на основание чл.26, ал.1, пр.3-то от ЗЗД е прогласена нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 24.02.2020 г. и обективиран в нотариален акт № 53, т.І, рег.№ 667, дело № 39/2020 г. на помощник-нотариус С. Й., с който малолетните И. П. и К. П., чрез тяхната майка и законен представител Т. Г. И. са продали на И. В. И. и П. С. Ц. собствения си недвижим имот, представляващ: поземлен имот с идентификатор 12259.1022.154 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на ИД на АК, разположен в гр. ***, ж.к. ***, ул. *** № **, целият с площ от 543 кв.м., с номер по предходен план 154, кв.131, парцел 12, при съседни по скица с идентификатори: 12259.1022.149, 12259.1022.156, 12259.1022.155, 12259.1022.152, 12259.1022.151, 12259.1022.150, ведно с построената в същия имот жилищна сграда с идентификатор

12259.1022.154.2 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на ИД на АК, последно изменение със Заповед № КД-14-06-270/19.11.2012 г. на началника на СГKK-Враца, с разгъната площ от 246 кв.м., поради накърняване на добрите нрави, както и на основание чл.34 от ЗЗД ответниците са осъдени да върнат имота на малолетните ищци и са разпределени разноските по делото.

Решението е обжалвано от ответниците И. В. И. и П. С. Ц. в частта в която са уважени исковите по чл.26, ал.1, пр.3-то от ЗЗД и чл.34 от ЗЗД, с доводи за неправилност. Правят се оплаквания, че съдът е нарушил нормата на чл.20 от ЗЗД, като е тълкувал неправилно договора, сключен между страните, при очевидна липса на неяснота. Неправилно съдът е приел, че сделката с която е прехвърлена собствеността върху имота е сключена на значително занижена цена, като не е отчел правилно и стойността на намиращите са в имота движими вещи, както и наличието на право на ползване върху имота. Считат, че страните свободно могат да определят съдържанието на сключвания договор, доколкото то не противоречи на повелителните правила на закона и на добрите нрави. Твърди се, че е налице еквивалентност на престациите, тъй като съдът следва да изследва всички обстоятелства, във връзка със сключената сделка, което не е сторено в настоящия случай. Молят решението да бъде отменено и вместо него бъде постановено ново с което исковите претенции да бъдат отхвърлени. Претендират се разноски.

Въззиваемите И. П. и К. П., чрез техния баща и законен представител Й. П. оспорват навените по жалбата доводи и молят за потвърждаване на решението. Претендират разноските по делото.

Жалбата е депозирана в законоустановения срок, от надлежна страна в производството и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество е неоснователна.

Софийският апелативен съд, в изпълнение на правомощията си по чл. 269 от ГПК, намира решението в обжалваната част за валидно и допустимо. Преценявайки основателността на жалбата съобразно изложените оплаквания, касаещи нищожността на договора, поради накърняване на добрите нрави, съдът намира следното:

В исковата молба и уточнителната молба И. П. и К. П., чрез техния баща и законен представител Й. П. излагат, че са собственици на недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 12259.1022.154 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на ИД на АК, разположен в гр. ***, ж.к. ***, ул. *** № **, целият с площ от 543 кв.м., с номер по предходен план 154, кв.131, парцел 12, при съседни по скица с идентификатори: 12259.1022.149, 12259.1022.156, 12259.1022.155, 12259.1022.152, 12259.1022.151, 12259.1022.150, ведно с построената в същия имот жилищна сграда с идентификатор 12259.1022.154.2 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на ИД на АК, последно изменение със Заповед № КД-14-06-270/19.11.2012 г. на началника на СГKK-Враца, с разгъната площ от 246 кв.м., като на 24.02.2020 г. Т. Г. И. като тяхна майка и законен представител е продала на ответниците И. В. И. и П. С. Ц. собствените им имоти, като сделката е обективизирана в Нотариален акт № 53, т.І, рег.№ 667, дело № 39/2020

г. на помощник-нотариус С. Й., а сделката е осъществена след проведено охранително производство по реда на чл.130, ал.3 СК и постановено Решение № 311017 по гр.д.№ 72295/2019 г. по описа на СРС, с което е дадено разрешение за продажба на недвижимите имоти, собственост на малолетните ищци. Твърди се, че така сключената сделка е недействителна поради накърняване на добрите нрави, тъй като продажната цена от 100 000 лева е изключително занижена, в сравнение с действителната цена, възлизаща на над 400 000 лева. Поддържат, че продадените имоти, представляват луксозно жилище с площ 246 кв.м., и парцел от 543 кв.м., чиято данъчна оценка е определена на 87 351 лева, като на датата на изповядане на сделката – 24.02.2020 г. купувачите са учредили договорна ипотека върху имота с Нотариален акт № 54, т.І, рег.№ 669, дело № 40/2020 г., като тази ипотека обезпечава Договор за ипотечен кредит от 21.02.2020 г. Изтъква се, че оценката на имотите, направена от инспектор при Банка ДСК ЕАД е 398 354 лева без ДДС, като в документа се сочи, че реалната цена на сделката е 420 000 лева. Като допълнителни аргументи се посочват и обстоятелствата, че в Договора за ипотечен кредит е отразено, че отпуснатият на ответниците банков кредит за покупка на процесните имоти е 250 000 лева, както и че имотите са застраховани в Булстрад със застрахователно покритие в размер на 337 800 лева. Молят съда да прогласи нищожността на сключената сделка, поради накърняване на добрите нрави.

Ответниците И. В. И. и П. С. Ц. оспорват исковата претенция, като излага доводи, че само нееквивалентността на престациите не е достатъчно за нищожността, поради противоречие с добрите нрави, тъй като свободата на договаряне предполага преценка на равностойността на престациите да се извършва от страните, с оглед техния интерес.

Фактическата обстановка по делото е правилно изяснена от първоинстанционния съд въз основа на анализ на приетите доказателства, като по нея не се и спори между страните.

Не е спорно по делото, че на 05.11.2019 г. е сключен предварителен договор между Т. Г. И., действаща лично и като майка и законен представител на малолетните И. П. и К. П. от една страна съответно като продавачи и ползвател с вписано пожизнено право на ползване и И. В. И. и П. С. Ц., като купувачи, по силата на който продавачите са се задължили да продадат на купувачите собствения си недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 12259.1022.154 по КKKP, разположен в гр. ***, ж.к. ***, ул. *** № **, целият с площ от 543 кв.м., ведно с построената в същия имот жилищна сграда с идентификатор 12259.1022.154.2 по КKKP, с разгънатата площ от 246 кв.м., а ползвателят е декларирал, че в деня на подписване на окончателния договор ще впише изрично волеизявление за отказ от правото си на ползване върху имота. Договорена е продажна цена от 100 000 лева, платима по банков път по банкови сметки, които ще бъдат посочени в съдебното разрешение за продажба на имота.

От договор за покупко-продажба на съоръжения и обзавеждане, сключен на 05.11.2019 г. между Т. Г. И., като продавач и И. В. И. и П. С. Ц., като купувачи се установява, че продавачът продава на купувачите всички извършени от него съоръжения, ведно с обзавеждането, изградени и разположени в процесната жилищна сграда, описани подробно в

договора. Договорена е обща продажна цена за съоръженията и обзавеждането от 320 000 лева, платима по банковата сметка на Т. И.. Приложен е и анекс към този договор от 11.11.2019 г., с който е допълнено, че срещу задължението на купувачите да заплатят обща продажна цена на съоръжения и обзавеждане в размер на 320 000 лева продавачът се задължава с изрично волеизявление да се откаже от правото на ползване, учредено с Нотариален акт № 44/2017 г.

С Решение № 311017/31.12.2019 г. по гр.д.№ 72295/2019 г. СРС е разрешил на малолетните И. П. и К. П., действащи чрез майка си и законен представител Т. Г. И. да продадат описания по-горе недвижими имот, като сумата от продажната цена, съобразно сключен предварителен договор за покупко-продажба от 05.11.2019 г., да бъде преведена по открити на името на децата банкови сметки.

Не е спорно, че на 24.02.2020 г. посредством нотариален акт № 53, т.І, рег.№ 667, дело № 39/2020 г. на С. Й. - помощник нотариус по заместване, Т. Г. И., действаща съгласно Решение № 311017/31.12.2019 г. по гр.д.№ 72295/2019 г. СРС, като майка и законен представител на малолетните И. П. и К. П. е продала на И. В. И. и П. С. Ц. процесният недвижим имот за сумата от 100 000 лева, получена изцяло. Установява се, че към момента на сключване на сделката данъчната оценка на жилището е в размер на 78 259.10 лева, а тази на поземления имот е 8 698.90 лева. Към момента на продажбата Т. И. е подписала писмена декларация с нотариална заверка на подписа ѝ, с която се е отказала от вещното си право на ползване върху недвижимия имот. Видно от приложеното по делото заверено копие, тази декларация е вписана в СВ-Враца под № 52, т.І, рег.№ 666/24.02.2020 г.

От приетото пред първоинстанционният съд заключение на изготвена съдебно-техническа експертиза се установява, че пазарната стойност на поземления имот и жилищната сграда, към датата на сключване на сделката между страните е в размер на 365 000 лева, като в допълнително заключение вещото лице е оценило стойността на имота към датата на придобиването, като е отчело наличието на пожизнено вещно право на ползване, в размер на 164 300 лева. В същото заключение е посочено, че от описаните в договора за продажба на съоръжения и оборудване трайно прикрепени към имота и не могат да бъдат отстранени без съществено повреждане са дограмата, остъклени тавани /навеси, плъзгаща врата, входна врата/, чиято стойност възлиза на общо 53 460 лева. Вещото лице е посочило, че общата стойност на всички описани в този договор подобрения, съоръжения, мебели и движими вещи възлиза на общо 150 320 лева. От приетата повторна съдебно-техническа експертиза пък се установява, че общата пазарна стойност на оборудването и съоръженията, предмет на договора за продажба е в размер на 167 568 лева. Посочено е коя част от оборудването и съоръженията не може да бъде демонтирана без съществено повреждане и е дадено заключение, че пазарната стойност на оборудването и съоръженията, които могат да бъдат демонтирани без съществено повреждане, се определя на 149 648 лева.

Решението е правилно и съдът на основание чл.272 от ГПК препраща към мотивите му.

Накърняване на добрите нрави по смисъла на чл.26, ал.1, пр. 3-то от ЗЗД е налице, когато се нарушава правен принцип, който не е изрично формулиран законодателно, но спазването му

е проведено чрез създаване на други разпоредби, част от действащото право. Законодателят има предвид правни принципи, които са от значение за обществото като цяло, а не с оглед на индивидуалния интерес на конкретен правен субект. Когато се преценява дали една сделка противоречи на добрите нрави, съдът не може да се ограничи само до нейното формално съдържание, а поради естеството на сочения порок следва да съобрази дали последиците, крайният резултат на сделката, са съвместими с общоприетите житейски норми за справедливост и добросъвестност. За нищожни като противни на морала следва да се прогласяват само тези сделки, които по своето съдържание, цели и начин на извършване явно и грубо нарушават основни принципи на пазарното стопанство и свободата на участие в стопанския живот при равни възможности.

В случая атакувания договор за покупко-продажба е сключен при формално спазване на законовите изисквания при разпореждане с имущество на ненавършили пълнолетие деца, а именно - в съответствие с изискванията на чл.130, ал.3 от СК майката и законен представител е поискала и получила разрешение от компетентния районен съд по настоящия адрес на малолетните деца за извършване на действия на разпореждане със собствените им недвижими имоти. Издаденият в това производство охранителен акт не подлежи на контрол и при оспорване действителността на разрешената сделка е без правно значение дали са били налице предпоставките за издаване на разрешението и дали е била нарушена процедурата по издаването му. Когато обаче извършената сделка страда от други пороци, тя може да бъде оспорена според естеството на всеки от тях. В случая действителността на сделката се оспорва не поради допуснати формални нарушения при издаване на съдебния акт в охранителното производство, а поради проявената недобросъвестност от законния представител на децата при водене на охранителното производство като израз на противоречие с добрите нрави.

Въззивния съд също приема, че действията на родителя и законен представител, сключващ разпоредителната сделка, както при преддоговорните отношения, така и при самия договор са в явно нарушение на принципите за справедливост и добросъвестност в гражданските отношения. Установи се по делото, че на 05.11.2019 г. Т. И. е сключила два договора – предварителен договор, по силата на който децата ще получат продажна цена за собствения си имот в размер на 100 000 лева и договор за продажба на съоръжения и обзавеждане, по силата на който лично тя ще получи между три и четири пъти по-висока цена – сумата от 320 000 лева. Тези действия на представителя демонстрират, че още при сключването на тези договори тя е действала недобросъвестно и поведението ѝ е довело до несправедливото облагодетелстване в нейна полза за сметка на малолетните ѝ деца в противоречие с техните интереси. Това поведение на законния представител на малолетните деца е в нарушение както на естественото морално задължение на родителя да се грижи за интересите на своите деца, така и на основните принципи за справедливост и за добросъвестност в гражданските правоотношения, поради което сделката се явява сключена при накърняване на добрите нрави. За разлика от основанията за недействителност по чл.40 ЗЗД, основанията за нищожност по чл.26, ал.1, пр.3 ЗЗД, поради накърняване на добрите нрави, е обективно

състояние, както и основанието за нищожност по чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД, поради противоречие със закона. Субективното отношение на лицата, които извършват сделката, към правилата на добрите нрави и тяхното нарушаване няма правно значение, т.е. достатъчно е извършената сделка обективно да е в противоречие с общоприетите правила на етично и морално поведение, за да бъде прогласена сделката за нищожна на това основание. При това положение при извършването на преценката за основателност на този иск е без значение субективното отношение на купувачите и дали те са действали недобросъвестно.

Неоснователни са доводите на въззивниците, че липсва увреждане на имуществото на малолетните деца, тъй като при договарянето на условията и цената са взети предвид както съществуващото в полза на Т. И. доживотно и безвъзмездно вещно право на ползване върху имотите, така и стойността на наличните в къщата съоръжения и обзавеждане, които са нейна лична собственост. Това е така, тъй като от предварителния договор за покупко-продажба, сключен на 05.11.2019 г. /чл.3, ал.2/ е видно, че законния представител на децата и купувачите са уговорили продажна цена от 100 000 лева при поето задължение от страна на ползвателя Т. И. да впише изрично волеизявление за отказ от правото си на ползване върху имота в деня на подписване на окончателния договор, а от представената в деня на сделката декларация за отказ от вещно право на ползване се установява, че това задължение е било изпълнено. Така постигнатите договорки налагат извода, че при уговаряне на продажната цена представителят и купувачите не са предвидили каквото и да е намаляване на продажната цена, произтичащо от съществуващото към момента на сключване на предварителния договор вещно право на ползване в патримониума на законния представител, тъй като имотът се закупува с условието, че това право ще бъде прекратено към момента на сключване на окончателния договор.

Също така неоснователни са доводите, че стойността на това вещно право е отразена при сключването на договора за покупко-продажба на съоръжения и обзавеждане от 05.11.2019 г. като дължима на неговия носител Т. И., за да се откаже от същото. Това е така, тъй като от съдържанието на този договор е видно, че предмет на същия са единствено съоръжения /подобрения/ и обзавеждане, които са подробно описани, като липсват каквито и да са уговорки, свързани с вещното право на ползване на И.. Такива уговорки се съдържат в анекса към договора от 11.11.2019 г., но този частен документ няма достоверна дата и не следва да бъде ценен като доказателство, при оспорването му от насрещната страна.

Изложеното мотивира настоящият въззивен състав да приеме, че по своята цел, начин на извършване и последици договорът за покупко-продажба от 24.02.2020 г. явно и грубо накрънява правилата на добрите нрави и води до неоправдано разместване на имуществени Б., от което са ощетени малолетните собственици на продадения имот, поради което следва да бъде прогласена неговата нищожност.

Поради съвпадане на крайните правни изводи на двете инстанции, решението на първоинстанционният съд следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора ищците имат право на разноски, но доказателства за извършени такива не се ангажираха, поради което съдът не следва да присъжда разноски.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260011 от 17.03.2022 год., постановено по гр.д.№ 472/2020 год. по описа на Окръжен съд - Враца.

Решението може да се обжалва при условията на чл. 280 от ГПК с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____