

# РЕШЕНИЕ

№ 81

гр. Разград, 19.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – РАЗГРАД, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и пети март през две хиляди двадесет и \*\*\*\*\* година в следния състав:

Председател: Анелия М. Йорданова  
Членове: Валентина П. Д.  
Атанас Д. Христов

при участието на секретаря Диана Здр. Станчева  
като разгледа докладваното от Атанас Д. Христов Въззивно гражданско дело  
№ 20243300500082 по описа за 2024 година

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

С Решение № 260014 от 28.12.2023г. постановено по гражданско дело  
632 по описа за 2019 година на Районен съд - Исперих, съдът е постановил  
следното:

*ОТХВЪРЛЯ предявеният на осн. чл.87, ал.3 от ЗЗД иск от Н. Б. Т.,  
ЕГН – \*\*\*\*\* ПРОТИВ Г. Б. Т., ЕГН –\*\*\*\*\* да бъде развален  
алеаторният договор за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и  
издръжка обективиран в Нотариален акт № \*\*\*, том \*\*\*, рег.№ \*\*\*\*\*,  
нот.дело № \*\*\*\*\*. на нотариус П. А., рег.№ \*\*\*\*\* на НК изповядан на  
07.10.2016г. до размера на 1/ 6 ид.част на ищцата Н. Б. Т. притежавана във  
всеки от прехвърлените недвижим имоти, КАТО НЕОСНОВАТЕЛЕН И  
НЕДОКАЗАН.*

*ОСЪЖДА на осн. чл.78, ал.3 от ГПК в.в. чл.38, ал.2 от Закона за  
адвокатурата в.в. чл.7, ал.2, т. 3 от Наредба № 1/ 01.07.2004г. за  
минималните размери на адвокатските възнаграждения ищцата Н. Б. Т.,  
ЕГН – \*\*\*\*\* ДА ЗАПЛАТИ на адвокат Е. И. К. – процесуален  
представител на ответника Г. Б. Т., ЕГН –\*\*\*\*\* за разноски по  
делото пред настоящата инстанция сума представляваща адвокатско  
възнаграждение в размер на 1945.55 /хиляда деветстотин четиридесет и  
пет лева и петдесет и пет стотинки/.*

Недоволен от това решение е останала ищцата Н. Б. Т., която го обжалва. Намира решението за неправилно и незаконосъобразно. Моли същото да бъде отменено, като вместо него бъде постановено решение с което исквете бъдат изцяло уважени. Излага подробни съображения и претендира разноси. Акцентираща, че тъй като неправилно първоинстанционният съд е оставил без уважение доказателствените му искания, то е постановил неправилно решение, като е достигнал до неправилни изводи от фактическа и правна страна. Неправилно съдът е кредитирал с доверие ангажираните от насрещната страна доказателства, а не представените от жалбоподателя. Неправилно съдът е приел, че периода касаещ делото приключва със смъртта на бащата на страните, а не с настъпилата в последствие смърт на втория прехвърлител /майка на страните/, предвид неделимостта на задължението на ответника към двамата прехвърлители. Твърди, че ответникът е използвал средства на прехвърлителите за гледането и издръжката, тъй като не е разполагал с необходимите за това собствени средства. Договорът е недействителен, тъй като пълномощното, с което ответникът е бил упълномощен да сключи процесния договор, не отговаря на законоизискуемата форма, която трябвало да бъде нотариален акт, а не с нотариално удостоверяване на подписи и съдържание, както в действителност е изготвено пълномощното. Договорът е нищожен поради липса на основание - наличие на онкологично заболяване на прехвърлителя Б. Т., предполагащо настъпване на смъртта твърде скоро след датата на договора, както и знание на приобретателя към момента на сключване на сделката за скорошното настъпване смъртта на прехвърлителя. Чрез пълномощника си адвокат Д. И. М. от АК – \*\*\*\*\* депозира и допълнение към въззивната жалба, което е с вх. № 260025 от 07.02.2024г. по описа на РС – Исперих, с което излага допълнителни съображения.

В срока по чл. 263, ал.1 ГПК, насрещната по жалбата страна Г. Б. Т., чрез пълномощника си адвокат Е. К. от АК – \*\*\*\*, депозира отговор на жалбата. Оспорва жалбата и моли обжалваното решение да бъде потвърдено. Излага подробни съображения. Претендира се разноси, като пълномощникът адвокат Е. К. от АК – \*\*\*\* претендира и адвокатско възнаграждение, на осн. чл. 38, ал.2 ЗА.

В открито съдебно заседание, при редовност в призоваването, жалбоподателят не се явява и не се представлява. Пълномощникът му адвокат Д. И. М. от АК – \*\*\*\*\* депозира писмена молба с която моли делото да се разгледа в негово отсъствие. Поддържа жалбата и претендира разноси. Към молбата прилага и подробна писмена защита, доказателства за разноси и списък по чл. 80 ГПК.

В открито съдебно заседание, при редовност в призоваването, въззиваемата страна не се явява и не се представлява.

РАЗГРАДСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на

чл. 235, ал. 2 от ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е допустима - подадена е в срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК от легитимирана страна в процеса срещу първоинстанционно съдебно решение, което подлежи на въззивно обжалване, поради което следва да се разгледа по същество.

Разгледана по същество въззивната жалба е неоснователна.

Съгласно чл. 269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта му – в обжалваната част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното първоинстанционно решението е валидно и допустимо, като при постановяването му не е допуснато нарушение е на императивни материалноправни и процесуалноправни норми. Решението е и правилно, като на основание чл. 272 ГПК въззивният състав препраща към мотивите изложени от първоинстанционният съд.

Пред настоящата въззивна инстанция не са ангажирани нови доказателства по смисъла на чл. 266 от ГПК, които да променят така приетата за установена от първоинстанционния съд фактическа обстановка. В тази връзка в мотивите на настоящия съдебен акт не следва да се преповтарят отново събраните в първата инстанция доказателства, които са обсъдени правилно, като са преценени релевантните за спора факти и обстоятелства. При правилно разпредЕ. доказателствена тежест съобразно нормата на чл. 154 от ГПК и изпълнение на задълженията си, посочени в нормата на чл. 146 от ГПК, първоинстанционният съд е обсъдил събраните по делото доказателства, изложил е подробни мотиви, като е основал решението си върху приетите от него за установени обстоятелства по делото и съобразно приложимия материален закон. Доводите в жалбата по същество са изцяло неоснователни. За пълнота на изложението и във връзка с изложените във въззивната жалба доводи, следва да се добави и следното:

Страните по делото са брат и сестра, като техни родители са Б. Е. Т., ЕГН - \*\*\*\*\* и А. А. Т., ЕГН- \*\*\*\*\*. Приживе с Нотариален акт № \*\*\*, том \*\*\*, рег. № \*\*\*\*\*, нот. дело № \*\*\*\*\*. на нотариус П. А., рег. № \*\*\*\*\* на НК на 07.10.2016г. Б. и А. Т. прехвърлили на своя син Г. Б. Т., последният договарящ сам със себе си за което право бил изрично упълномощен, следните недвижими имоти срещу задължение за гледане и издръжка: 1/Поземлен имот - Нива в землището на село \*\*\*\*\*, с площ 23,871 дка, \*\*\*\*\* категория, местност \*\*\*\*\*, съставляваща имот № \*\*\*\*\* при посочени конкретни граници и съседи; 2/ Поземлен имот - Нива в землището на село \*\*\*\*\*, с площ 3.000 дка, \*\*\*\*\* категория, местност \*\*\*\*\*, съставляваща имот № \*\*\*\*\* при посочени конкретни граници и съседи; 3/ Поземлен имот -Нива в землището на село \*\*\*\*\*, с площ 36,573 дка, \*\*\*\*\* категория, местност \*\*\*\*\*, съставляваща имот № \*\*\*\*\* при посочени конкретни граници и съседи; 4/ Поземлен имот - Нива в землището

на село \*\*\*\*\*, с площ 0,535 дка, \*\*\*\*\* категория, местност \*\*\*\*\*, съставляваща имот № \*\*\*\*\* при посочени конкретни граници и съсед; 5/ Поземлен имот - Нива в землището на село \*\*\*\*\*, с площ 1,504 дка, \*\*\*\*\* категория, местност \*\*\*\*\*, съставляваща имот № \*\*\*\*\* при посочени конкретни граници и съсед; 6/ Поземлен имот — Нива в землището на село \*\*\*\*\*, с площ 5,452 дка, пета категория, местност \*\*\*\*\*, съставляваща имот № \*\*\*\*\* при посочени конкретни граници и съсед; 7/ Поземлен имот - Нива в землището на село \*\*\*\*\*, с площ 3,002 дка, шеста категория, местност \*\*\*\*\*, съставляваща имот № \*\*\*\*\* при посочени конкретни граници и съсед; 8/ Поземлен имот - Нива в землището на село \*\*\*\*\*, с площ 15,799 дка, \*\*\*\*\* категория, местност \*\*\*\*\*, съставляваща имот № \*\*\*\*\* при посочени конкретни граници и съсед.

На 27.08.2017г., Б. Е. Т. починал, като оставил за свои наследници по закон съпругата си А. А. Т. и двете си деца Г. Б. Т. и Н. Б. Т. /л.13 РС/.

Не се спори, че наследствения дял на ищцата Н. Б. Т. е в размер на 1/6, поради което същата е и предявила процесния иск за развалянето на горепосочения договор в размер на 1/6.

На 12.02.2020г. /в хода на настоящото производство образувано по искова молба от дата 07.08.2019г./ е починала А. А. Т., като оставила за свои наследници по закон двете си деца – страните по настоящото дело Г. Б. Т. и Н. Б. Т. /л. 289 РС/.

Така периодът за установяване полагани ли са или не грижи за наследодателя Б. Т. от страна на ответника т.е. периода на доказване неизпълнение от ответната страна на задълженията поети по алеаторният договор е следния: от 07.10.2016г. (когато спорните имоти са прехвърлени в полза на ответника) до 27.08.2017г. (момента на смъртта на наследодателя Б. Т.).

*По възразението на жалбоподателя, че първоинстанционният съд е следвало да вземе под внимание дали след настъпилата на 27.08.2017г. смърт на прехвърлителя Б. Е. Т. - наследодателя на ищцата, ответникът е полагал грижи за втория прехвърлител – А. А. Т., тъй като задължението за издръжка и гледане е неделимо по волята на договарящите.*

Действително, когато задължението за издръжка и гледане е поето към повече от едно лице и когато не е уговорена разграничение на задълженията към всяко едно от тях, както е в случая, същото е неделимо по волята на договарящите (чл. 128 ЗЗД). Последното означава, че ако задължението е изпълнявано по отношение на единия от прехвърлителите, а не се изпълнява по отношение на другия, е налице основание за разваляне на договора и за двамата. В случая обаче до смъртта на прехвърлителя Б. Е. Т. договорът е бил изпълняван по отношение и на двамата прехвърлители. Със неговата смърт, по отношение на него договорът е прекратен. ( т. 3 от Тълкувателно решение № 30 от 17.VI.1981 г., ОСГК) като прекратителното действие засяга и неделимостта на задълженията. За това ищцата Н. Б. Т. като

наследник на прехвърлителя Б. Т., като негова дъщеря, може да реализират само такива права, в това число и правото на иск за разваляне на договора за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане, които са възникнали в неговия патримониум до неговата смърт. Доколкото до смъртта на прехвърлителя Г. Т. договорът е бил изпълняван, в неговия патримониум не е възникнало право да иска разваляне на договора, което по силата на наследственото правоприемство да премине в патримониума на ищцата Н. Т. Така и Определение № 50031 от 26.01.2023 г. на ВКС по гр. д. № 1321/2022 г., \*\*\* г. о., ГК, Определение № 475 от 10.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1793/2009 г., \*\*\* г. о., ГК, Определение № 675 от 14.09.2022 г. на ВКС по гр. д. № 187/2022 г., \*\*\* г. о., ГК, Определение № 1030 от 8.11.2017 г. на ВКС по гр. д. № 1522/2017 г., IV г. о., ГК.

*По възражението на жалбоподателя, че втория прехвърлител – А. А. Т., също е предявила иск по чл. 87, ал.3 ЗЗД за разваляне на процесния договор, поради неизпълнението му от страна на ответника.*

Производството по отношение на ищцата А. А. Т., починала в хода на настоящото производство, е прекратено от първоинстанционния съд с влезли в сила като необжалвани определения /л. 327 и л. 377 – 378 РС/. Ето защо, съдът се е произнесъл единствено по предявените искиви претенции от ищцата Н. Б. Т., в качеството ѝ на наследник на починалия прехвърлител Г. Т., за развалянето на процесния договор в размер на 1/6.

Договорите за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане са вид ненаименован алеаторен договор. Съдържанието на насрещните права и задължения по договора се определя по съгласие на страните, които съгласно чл. 9 ЗЗД могат свободно да определят това съдържание, доколкото то не противоречи на повелителни норми на закона и на добрите нрави. Специфичността на съдържанието на задължението за гледане, подчинено на нравствено етични изисквания, следва от постигнатото между страните съгласие с оглед конкретиката на всеки отделен случай; с оглед жизнените и битови нужди на прехвърлителя и възможностите му да се справя сам. Издръжката, ако не е уговорено нещо различно, се дължи винаги в пълния и обем и независимо дали продавачът по алеаторния договор има собствени средства за издръжка - дължимата издръжка не се подчинява на правилата за издръжка, уредени в Семейния кодекс, тъй като се касае за договорно задължение, неизпълнението на което може да доведе до разваляне на договора. Възможностите на длъжника да предостави договореното са без значение – целта на договора е нуждите на прехвърлителя на имота да бъдат обезпечени в обичайните разумни граници, поради което длъжникът не може да се позовава на обективна невъзможност да предостави обещаното по договора. Липсата на парични средства за изпълнение на задължението за издръжка, било в натура, било в пари, не освобождава длъжника от отговорност. Ако кредиторът не приема изпълнението без основателна причина за това, той се поставя в забава, което освобождава длъжника от забава, но не и от задължението за изпълнение. Длъжникът обаче не може да

натрапи на кредитора грижи, които той не е готов да приеме; да му наложи начин на живот, който не е готов да следва, макар и по-задоволителен в социално-битов план. Изпълнението на задължението за гледане и издръжка, когато то не е детайлно уговорено, се определя от действителните нужди на кредитора. Ако прехвърлянето от длъжника е било прието и кредиторът се е считал удовлетворен, неговите наследници не могат да искат разваляне на договора. Такъв е именно и настоящия случай.

За установяване на отношенията между прехвърлителите от една страна и приобретателя от друга по делото са събрани свидетелски показания, частично противоречиви.

От една страна свидетеля М. С. свидетелства, болногледачката Н. не се е грижела добре за прехвърлителите, тъй като същата злоупотребявала с алкохол и не давала редовно лекарствата на прехвърлителите, за което последните са оплаквали на свидетелката. Следващата болногледачка – Ф., също не се грижела добре за прехвърлителите - не се грижела за хигиената, в студено време завивала с леки завивки прехвърлителите. След това ищцата ангажирала други гледачи, от които прехвърлителите не се оплаквали. Ищцата на седмица - две идвала от гр. \*\*\*\*\* в дома на родителите си в с. \*\*\*\*\* и се грижела за последните. След смъртта на баща си ищцата взела майка си в дома си в гр. \*\*\*\*\* и се грижела много добре за нея до смъртта ѝ. В частта в която се сочи, че болногледачите не полагали адекватни грижи, съдът не кредитира показанията на свидетеля, тъй като са изолирани от останалите доказателства. Дори втория свидетел ангажиран от ищцата – св. С. Е., не сочи такива обстоятелства, а сочи, че ищцата също е посещавала дома на родителите си и „даваше смени“ на болногледачите. От показанията на този свидетел, се установява, че до смъртта на бащата на страните, прехвърлителите не са се оплаквали от грижите полагани от болногледачите. Едва **след смъртта на бащата**, майката се е оплакала от болногледачката, поради което ищцата я прибрала при себе си в гр. \*\*\*\*\*.

Според показанията на останалите свидетели - Б. С. Ш. /личен лекар на прехвърлителите/, М. Р. О., З. М. И., К. Я. Я., Ф. А. М., Ф. Ш. Х., Г. М. А. и К. Т. Д. /рехабилитатор нает от ответника за нуждите на баща му/, до смъртта на бащата на страните, за прехвърлителите са били полагани адекватни грижи от страна на болногледачите, наемани от ответника. Медицинските грижи и лекарствата, необходими във връзка със здравословното състояние на прехвърлителите, са осигурявани от ответника.

*По възражението на жалбоподателя, че съдът не е следвало да кредитира с доверие показанията на сочените от ответника свидетели З. М. И., Ф. Х., Г. А. и М. О..*

Възражението е неоснователно. Обстоятелството, че свидетелят З. М. И. е сочил, че къщата в която са живели прехвърлителите е собственост на същите, а в действителност е била собственост на техния син – ответника, не води до недоверие на показанията му в частта относно полаганите грижи на ответника за прехвърлителите. Същото се отнася и до обстоятелството, че свидетелят не е знаел за обема от грижи полагани от ищцата за майка си след като я взела при себе си в гр. \*\*\*\*\*, след настъпилата смърт на бащата – наследодател на ищцата. Дори и да се приеме, че свидетелите Ф. Х. и Г. А. ов са заинтересовани в полза на ответника по см. на чл. 172 ГПК, тъй като му дължат пари, то следва да се изтъкне, че същите съответстват и на другите данни по делото. Така относно обстоятелството, че ответникът е наел личен асистент жена, която е полагала адекватни грижи за прехвърлителите свидетелства и незаинтересования свидетел Б. С. Ш., който сочи, че в качеството си на личен лекар на Б. Т. нееднократно е посещавал дома му където „*денонощно имаше жена, която се грижеше за него, тя се заплащаше от Г. Т.. Условията бяха добри, навсякъде беше чисто, хигиенично, топло беше в къщата..... жената която беше там, тя се грижеше и за двамата*“ /л.499-500 РС/. Другият незаинтересован свидетел К. Т. Д. /*рехабилитатор нает от ответника за нуждите на баща му*/, сочи, че за периода от средата на 2015г. до края на м. май 2017г. с „*най-малко три посещения в седмицата*“ е извършвал рехабилитация на бащата на страните в дома на последния в с. \*\*\*\*\*. Същият сочи, че: „*Имаше жени, които се грижеха за болните му родители..... Чисто беше там, бяха обгрижени и двамата родители, аз не съм звъняла предварително ,понеже доста ми е динамична работата и като съм влизала там винаги е било топло, приветливо и чисто в помещенията в които бяха родителите им. На мен лично не ми е споделял никой от родителите им за жените, които ги обгрижваха. На мен лично не ми е споделял никой от родителите им за тях. Не съм забелязала някакво нажежаване между тях*“. Другият незаинтересован свидетел – М. О. /*служител в "Комплексен онкологичен център - \*\*\*\*\*" ЕООД*/, сочи че ответника е водил баща си в лечебното заведение в което работи, заплащал е необходимото лечение, както осигурявал храна и лично хранел баща си.

*По възражението на жалбоподателя, че първоинстанционния съд е следвало да уважи доказателственото му искане да се изиска от "Комплексен онкологичен център - \*\*\*\*\*" ЕООД досието на бащата на страните, за да се установи, дали в същото има документи подписани от ищцата.*

Възражението е неоснователно. Дори и да се приеме, че и ищцата също е водила баща си в "Комплексен онкологичен център - \*\*\*\*\*" ЕООД,

то това няма да доведе до извод за основателност на иска.

*По възражението на жалбоподателя, че първоинстанционният съд неправилно е оставил без уважение доказателствените му искания – назначаване на експертизи и събиране на писмени доказателства за периода преди сключването на процесния договор, относно прехвърляне на суми от сметките на прехвърлителите в полза на ответника.*

Възражението е неоснователно. Дори и да бъде установено такова прехвърляне на средства извършено преди сключването на процесния договор, то използването на тези средства от страна на ответника за осигуряване дължимите по договора гледане и издръжка, не би довело до неизпълнение на задълженията му по договора.

Действително ответникът е бил упълномощен с пълномощно от 05.02.2015г. от баща си да тегли, получава и нарежда преводи по банковите сметки /л. 486-488 РС/. Безспорно, е че видно от банково извлечение пенсията на бащата е била превеждана по банкова сметка в Първа инвестиционна банка АД, както и че ответникът е прехвърлял суми от тази сметка в своя полза /л. 480-489 РС/. Това обаче не може да доведе до извода, за наличие на неизпълнение на поетите от ответника задължения по процесния договор за гледане и издръжка.

*По възражението на жалбоподателя, че ответникът е живял в гр. \*\*\*\*\*, а не е живял заедно с прехвърлителите в с. \*\*\*\*\*, а превеждането на пари от негова страна по сметка на прехвърлителите не е заместител на ежедневиия контакт с болен човек. Ищцата – дъщеря на прехвърлителите също е полагала грижи за тях.*

Съдържанието на насрещните права и задължения на прехвърлителя и приобретателя по договора за издръжка и гледане не са определени в закона. Тяхното съдържание се определя от постигнатото съгласие между страните. Поемането на други задължения, включително задължение да се живее общо домакинство, не може да се предполага (решение № 82/05.04.2011 г. по гр. д. № 1313/2009 г., IV г. о.). Заживяването в общо домакинство може да стане по предложение на една от страните и приемане от другата – никоя от страните не е длъжна да направи предложение, а насрещната страна не е длъжна да приеме предложението (решение № 20/13.03.2019 г. по гр. д. № 2298/2018 г., IV г. о.). Така и Решение № 138 от 7.10.2020 г. на ВКС по гр. д. № 227/2020 г., IV г. о., ГК.

Действително ответникът е живял в гр. \*\*\*\*\*, а родителите му в с. \*\*\*\*\*. Ответникът обаче е наемал болногледачи, които са осигурявали необходимите грижи, както и рехабилитатор /св. К. Д./, поради което не е налице неизпълнение на процесния договор. Банковите преводите извършвани от ответника са в изпълнение на договорното му задължение за „издръжка“ на родителите му.

До смъртта на Б. Т. никакви грижи за прехвърлителите е полагала и ищцата. Прехвърлителите до смъртта на Б. Т. обаче не са възразили срещу



този начин на изпълнение на задължението и ги намирали удовлетворителни, а фактът, че и други близки освен приобретателя са полагали грижи за прехвърлителите, не води до извод за съществено неизпълнение на задълженията по договора. Такова неизпълнение съдът не установява, съответно приживе за прехвърлителя Б. Т. не е възникнало потестативното право да развали договора едностранно. Ищцата няма как да е получил такова право (в рамките на наследствените ѝ права) по реда на наследствено правоприемство, щом то не е било част от имуществото на наследодателя й. Така и **Решение № 138 от 7.10.2020 г. на ВКС по гр. д. № 227/2020 г., IV г. о., ГК.**

*По възразението на жалбоподателя, че през периода от декември 2014г. до април 2015г. се е грижила за майка си в дома си в гр. \*\*\*\*\*.*

Процесния договор е сключен на 07.10.2016г., т.е. след периода за който жалбоподателя твърди, че се е грижил в дома си за майка си. Ето защо, дори и да е полагал тези грижи, това обстоятелство е прелевантно.

*По възразението на жалбоподателя, че е налице основанието за нищожност на договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане поради липса на основание - наличие на онкологично заболяване на прехвърлителя Б. Т. /завишени туморни маркери и драстично влошаване на състоянието му/, предполагащо настъпване на смъртта твърде скоро след датата на договора, както и знание на приобретателя към момента на сключване на сделката за скорошното настъпване смъртта на прехвърлителя.*

Налице е установено в практика на Върховен касационен съд решение на въпроса кога алеаторен договор като сключения е без основание и поради това нищожен. В решение № 569 от 08.03.2011 г. по гр. д. № 76/2009 г. на Четвърто г. о на ВКС, решение № 384 от 10.05.2010 г. по гр. д. № 1190/2009 г. на Трето г. о на ВКС и др. е консолидирана по-старата практика на ВКС по въпроса (Решение № 1042 от 29.12.2006 г. по гр. д. № 768/2005 г. на II г. о. на ВКС, Решение № 660 от 26.09.2000 г. по гр. д. № 1080/1999 г. на I г. о. на ВКС и Решение № 1040 от 11.10.1993 г. по гр. д. № 382/1993 г. на II г. о. на ВКС). Изискваните фактически предпоставки за приложение на основанието за нищожност на договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане поради липса на основание е наличие на заболяване, предполагащо настъпване на смъртта твърде скоро след датата на договора, както и знание на приобретателя към момента на сключване на сделката за скорошното настъпване смъртта на прехвърлителя. Такива заболявания са включително онкологичните, **но в т. нар. терминален стадий /предшестваш смъртта в период от няколко дни/**, характеризиращ се с пълна физическа изнемощялост, невъзможност дори и за елементарни движения, често или постоянно изпадане в безсъзнание и т. н. **като изискваният времеви период от сделката до настъпването на смъртта е съвсем кратък- дни, по-малко от месец.** Съгласно установената практика на ВКС допускането, че

прехвърлителят по алеаторен договор за продажба на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане може скоро ще почине, не е равнозначно на знание за близка, скорошна и неизбежна смърт и не лишава уговорените насрещни престации от еквивалентност. При увредено състояние, включително поради онкологично или друго заболяване, именно съзнаваната необходимост от постоянни грижи занапред, предвид конкретен риск от влошаване или нуждата от специфичната грижа и помощ, от която болните се нуждаят, е основаниято за сключване на договора за прехвърляне на имот срещу поемане на задължение за издръжка и гледане. Обратното ще означава по формални признаци, като възраст или здравословно състояние, да се отрече възможността за прехвърлителя да предложи свое имущество, за да си осигури така необходимите му грижи в критичен за него момент, а това ще е неприемлив от гледна точка на гражданското право резултат (реш. № 384/2010 г по гр. д № 1190/2009 г на III г. о на ВКС, реш. по гр. д 3258/18 г на III г. о на ВКС, реш № 420/2012 г по гр. д 99/2011 г на III г. о на ВКС). Така и **Определение № 3711 от 23.11.2023 г. на ВКС по гр. д. № 524/2023 г., \*\*\* г. о., ГК.**

Процесният договор е сключен на **07.10.2016г.**, а смъртта на прехвърлителя Б. Т. е настъпила на **27.08.2017г. /повече от 10 месеца след сключването на договора/**. Ето защо, съдът намира възражението на жалбоподателя за неоснователно.

*По възражението на жалбоподателя, че видно от заключенията на съдебно – икономическите експертизи, ответникът не е имал необходимите средства за издръжка и гледане на прехвърлителите, поради което е използвал за изпълнението на договора средства на прехвърлителите.*

Заключенията установяват ниски доходи от трудово правоотношение на ответника по време на периода от сключването на договора до смъртта на бащата на страните. Това обаче не означава, че ответникът не е разполагал със средства от преди сключването на договора, които да е използвал при изпълнението на процесния договор. Този извод се подкрепя и от приложеното заповедно производство и изпълнително дело.

*По възражението на жалбоподателя, че процесния договор е недействителен, тъй като пълномощното, с което сключен от приобретателя /ответника/, действал като представител на прехвърлителите, без да има представителна власт, тъй като пълномощното не отговаря на законовите изисквания – трябвало е да бъде сключено с нотариален акт, а и не от секретаря на община \*\*\*\*\*, а от нотариус; съдържанието на пълномощното не е било четено на прехвърлителите; ответникът е излъгал баща си, че това е пълномощно за да отдаде земите под аренда, а майката на страните не си спомняла да е подписвала това пълномощно.*

*По въпроса дали е спазена формата на пълномощното.*

Съгласно чл. 18 ЗЗД: *Договорите за прехвърляне на собственост или*

за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени с **нотариален акт**.

Съгласно чл.37 ЗЗД: Упълномощаването за сключване на договори, за които законът изисква особена форма, трябва да бъде дадено в същата форма; но ако договорът трябва да бъде сключен в нотариална форма, упълномощаването може да бъде направено и писмено с нотариално удостоверяване на подписа и съдържанието, извършени едновременно.

Видно от пълномощно с рег. № 224 от 30.09.2016г., удостоверяване подписи и удостоверяване на съдържание рег. № \*\*\*\*, том 1, акт 27 от 30.09.2016г., на Кметство с. \*\*\*\*\*, е че прехвърлителите по процесния договор са упълномощили ответника да прехвърли притежаваните от упълномощителите недвижими имоти чрез всевъзможни прехвърлителни сделки, включително чрез покупко-продажба и срещу гледане и издръжка, на когото намери за добре включително и на свое име и в своя собственост, изрично договаряйки сам със себе си /л. 578 РС/.

Съгласно разпоредбата на чл. 44 от ЗЗД по отношение на упълномощаването като едностранна сделка са приложими правилата относно договорите, в това число и нормите, уреждащи недействителността.

Тъй като това пълномощно е направено писмено с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно, то е спазена формата за валидност на упълномощителната сделка съгласно чл. 37 във вр. чл. 18 ЗЗД.

По въпроса дали секретарят на община \*\*\*\*\* е имал право да завери процесното пълномощно.

Съгласно чл. 83 ЗННД когато в населеното място няма нотариус или районен съд, кметът на населеното място, което не е общински център, а ако е общински център - кметът, заместник-кметът, **секретарят на общината**, както и кметският наместник удостоверяват подписите на частни документи, които са едностранни актове и не подлежат на вписване, **подписа и съдържанието на пълномощно по чл. 37 от Закона за задълженията и договорите**, както и верността на преписи и извлечения от документи и книжа. Не се спори, че село \*\*\*\*\* е населеното място, в което няма нотариус и районен съд, както и че е общински център.

Съгласно чл. 589, ал. 2 ГПК при удостоверяване на подписа върху частен документ лицата, чиито подписи подлежат на удостоверяване, трябва да се явят лично пред нотариуса и пред него да подпишат документа или да потвърдят вече положените подписи. Когато документът ще се ползва за учредяване, променяне или прекратяване на права върху имот, лицата трябва пред нотариуса да изпишат пълното си име и положат подписа си, а ако подписът е вече положен, да изпишат пълното си име и потвърдят подписа. При удостоверяване на подпис върху частен документ се прилагат чл. 578, ал. 4 и 5, чл. 579, ал. 2 и чл. 582 - 585. Съобразно чл. 578, ал. 4 лицата или техните пълномощници, чиито изявления се съдържат в проекта, трябва да се

явят лично пред нотариуса, който, преди да издаде акта, проверява самоличността, дееспособността и представителната власт на явилите се пред него лица, а съобразно ал. 5 на същия член самоличността на непознатите на нотариуса лица се установява с документ за самоличност. В случая процесното пълномощно, чиято заверка на подпис и съдържание е осъществена от секретаря на Община \*\*\*\*, е документ, който се ползва за учредяване на права върху недвижим имот по смисъла на чл. 589, ал. 2, изр. 2 ГПК, упълномощителите е трябвало пред секретаря на общината да изпишат пълното си име и положат подписа си, а ако подписът е вече положен, да изпише пълното си име и потвърди подписа си.

Задълженията на секретаря във връзка със заверката на подпис се изчерпват с това да провери самоличността и дееспособността на явилото се лице, както и да удостовери, че на посочената дата пред него се е явил упълномощителят и в негово присъствие е изписал лично пълното си име и е положил или потвърдил подписа си. Вж. Определение № 60777 от 15.11.2021 г. на ВКС по гр. д. № 2547/2021 г., \*\*\* г. о., ГК и Определение № 562 от 28.09.2020 г. на ВКС по гр. д. № 1427/2020 г., IV г. о., ГК.

Твърдението на ищеца, че упълномощителната сделка е недействителна поради липса на съгласие и по този начин е опорочена разпоредителната сделка като сключена без представителна власт, не намира опора в събраните по делото доказателства. Напротив, установено е, че пълномощното е подписано саморъчно от упълномощителите в присъствието на длъжностното лице, оправомощено с нотариални функции, което е извършило заверката. При извършване на нотариалната заверка са спазени правилата, предвидени в ГПК по отношение нотариалните удостоверявания.

*По възражението на жалбоподателя, че ответникът не е имал представителна власт от бащата на страните да образува ч.гр.д. № 69/2020г. по описа на ИРС, както и образуването в следствие въз основа на издадения по същото изпълнителния лист – изпълнително дело № 136/2020г. по описа на СИС при РС – Исперих. Така ответникът неоснователно се е бил обогатил за сметка на ищцата.*

Горепосочените дела са образувани през 2020г. – т.е. след смъртта на прехвърлителя Б. Т. настъпила през 2017г., поради което се явява неотнорми в настоящото производство.

С оглед на така изложените съображения и поради съвпадане на приетите от двете инстанции изводи, въззивната жалба следва да бъде оставена без уважение, като неоснователна, а обжалваното с нея решение, като правилно и законосъобразно следва да бъде потвърдено на основание чл. 271, ал. 1 ГПК.

*По отношение на разноските за въззивното производство:*

При този изход на спора на въззивника не се следват разноски за въззивната инстанция.

С оглед изхода на спора, на основание чл. 38, ал.2 във вр. ал. 1, т. 2 ЗА

във вр. чл. 78, ал. 3 във вр. чл. 81 във вр. с чл. 273 ГПК, въззивникът следва да бъде осъден да заплати на адв. Е. И. К. от АК – \*\*\*\* - процесуален представител на въззиваемата страна, сумата от 491.38 лв. представляваща адвокатско възнаграждение за въззивното производство.

Така мотивиран съдът, на осн. чл. 271, ал.1 ГПК,

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260014 от 28.12.2023г. постановено по гражданско дело 632 по описа за 2019 година на Районен съд - Исперих.

ОСЪЖДА, на осн. чл. 38, ал.2 във вр. ал. 1, т. 2 ЗА във вр. чл. 78, ал. 3 във вр. чл. 81 във вр. с чл. 273 ГПК, Н. Б. Т., ЕГН – \*\*\*\*\*, с адрес гр. \*\*\*\*\*, ж.к. \*\*\*\*\*, бл. № \*\*\*, вх.\*\*\*, ап. \*\*\*, ет. \*\*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** на адвокат Е. И. К. от адвокатска колегия \*\*\*\*, с личен номер \*\*\*\*\*, със съдебен адрес гр. \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*. № \*\* – процесуален представител на ответника Г. Б. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от **491.38 лв. /четиристотин деветдесет и един лева и тридесет и осем стотинки/** представляваща адвокатско възнаграждение пред въззивната инстанция.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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