

# РЕШЕНИЕ

№ 10

гр. Варна, 06.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Диана В. Джамбазова

Членове: Росица Сл. Станчева  
Юлия Р. Бажлекова

при участието на секретаря Юлия П. Калчева  
като разгледа докладваното от Юлия Р. Бажлекова Въззивно гражданско дело № 20233000500442 по описа за 2023 година

за да се произнесе съобрази следното:

Производството е въззивно, по реда на чл.258 и сл. ГПК. Образувано е по въззивна жалба на Я. Д. Г. и К. К. Г., чрез адв. Л.П. срещу решение № 679/06.06.2023г. на ОС – Варна, постановено по гр.д. № 2100/2022г., с което:1. е отхвърлени предявените от възивниците срещу И. К. Г. иск за прогласяване за нищожен на сключеният между тях договор за покупко-продажба от 08.09.2021г., обективиран в НА № 195, том II, рег. № 2449, дело № \*/2021г., с който Я. Г. и К. Г. са продали на И. Г. ПИ с идентификатор № 10135.2575.1793 по КKKP на гр.Варна, с адрес: гр. В., ул. „\* \* \*“ № \* с площ от 608 кв. м. по кадастрална скица, а по предходен документ за собственост с площ от 600 кв. м., за сумата от 9 800 лева, като съглашение с което се уговаря предварително, че ако задължението не бъде изпълнено, кредиторът ще стане собственик на вещта, като начин за удовлетворяване на , различен от този, който е предвиден в закона, на осн. чл. 152 ЗЗД; 2. Е отхвърлен предявеният от Я. Д. Г. и К. К. Г. срещу И. К. Г. иск за прогласяване на договора за нищожен, поради накърняване на добрите нрави, поради нееквивалентността на престациите.

В жалбата се излагат оплаквания за неправилност и необоснованост на обжалваното решение, поради нарушение на материалния закон и неправилен, избирателен и превратен анализ на събраните по делото доказателства. Инвокират се доводи за неправилност на извода на съда, че забраната на чл. 152 ЗЗД се отнася само до съглашения, които се сключват

преди или едновременно със сделката, от която възниква главното вземане за връщане на заем. Развити са доводи, че по своята правна същност посочената разпоредба забранява сключването на сделка, обезпечаваща точното изпълнение на договорно задължение посредством поемане на друго такова, извън уредените в закона реални и персонални обезпечения, като при сключване на подобна сделка, тя би била нищожна, поради нарушаване на императивна правна норма и заобикаляне на закона. Твърди се, че от заключението на ССЧЕ се установява, че сумата от 10 000 лева уговорена със споразумение от 01.09.2021г. е реално заплатена от Ст. Ст., който е действал от името и за сметка на ответника Г.. Съдът не се е произнесъл по твърденията на въззивниците, че нито сумата от 10 000 лева/ по споразумението/, нито сумата от 9 800 лева, като цена по договора за покупкопродажба, са им реално заплатени. Наведени са доводи за необоснованост на извода на ВОС, че действителната продажна цена на недвижимия имот е в размер на сумата от 107 836.90 лева. Твърдят, че невъзможността на Д. Д. да заплаща в срок погасителните вноски по сключен от неговата майка договор за инвестиционен кредит, не дава основание да се приеме, че е налице уговорено даване вместо изпълнение или договорка за цена от 107 836.90 лева, респ. 117 661.90 лева. Съдът неправилно е приел, че плащането на целия размер на дълга по договора за инвестиционен кредит от И. Г., със собствени и привлечени средства, опровергава твърденията за сключен договор за заем и установява симулативност на уговорената цена за покупко-продажба, тъй като не е съобразил, че разговори между страните по сделката не са водени. Предвид действителната воля на страните по договора за покупко-продажба имотът да бъде прехвърлен обратно на Я. Г. и Д. Д., след като последният върне заема от 10 000 лева на И. Г., този договор е нищожен, поради нарушение на забраната на чл. 152 ЗЗД. Отправеното до настоящата инстанция искане е за отмяна на обжалваното решение и постановяване на акт, с който предявените иски претенции да бъдат уважени и да бъдат присъдени разноски за двете съдебни инстанции.

В срока по чл.263 ГПК е постъпил писмен отговор от въззиваемия И. Г., чрез адв. Д.С., с който по подробно изложени доводи жалбата се оспорва като неоснователна.

Подадена е и частна жалба от въззивниците Я. Д. Г. и К. К. Г., срещу постановеното от първоинстанционния съд, по реда на чл.248 ГПК определение № 3448/11.09.2023 г. по гр. д. № 2100/2022г., в частта, в която е оставена без уважение молбата им за изменение на постановеното по делото решение в частта за разноските. Твърди се, че претендираното от ответната страна адвокатско възнаграждение е прекомерно, като и че същото следва да се определи върху вписаната в процесния договор цена – 9800лв.

С писмен отговор насрещната страна е оспорла частната жалба като неоснователна.

Обжалваното решение е валидно и допустимо, постановено по

предявени от въззивниците Я. Д. Г. и К. К. Г. срещу въззиваемия И. К. Г. евентуално съединени искове с правно основание чл.26, ал.1, предл.1, вр. Чл.152 ЗЗД и чл.26, ал.1, предл.3 ЗЗД.

В исковата молба и уточнителните молби и в първо съдебно заседание ищците са изложили твърдения, че по време на брака си в режим на СИО въз основа на договор за покупко-продажба от 19.12.2019г., са придобили собствеността върху ПИ с идентификатор 10135.2575.1793, гр.В., ул.“\* \* \*”, № \*. Върху имота от 25.07.2008г. е била вписана ипотека за обезпечаване на вземания на „Р. б.“ ЕАД, произтичащи от договор за инвестиционен банков кредит, сключен на 24.07.2008г. с „Т.-К“ЕООД, представлявана от К. Г. – дъщеря на ищците и съдлъжник по договора. След смъртта на К. Г., задълженията ѝ по договора следвало да се погасят от нейните наследници – Д. Д. и А. Й.. За да избегнат принудителното изпълнение върху имота, поради просрочие на месечните вноски ищците сключили на 01.09.2021г. писмено споразумение с ответника, той да плати по банков път сумата от 10 000лв., представляваща задължение по договор за банков инвестиционен кредит от 24.07.2008г., по който Д. Й. е конституиран като длъжник, а Я. Г. – собственик на ипотекирания имот. На 08.09.2021г. ищците прехвърлили собствеността върху имота на ответника за сумата от 9 800лв., при данъчна оценка – 23 037,10лв. Сделката за прехвърлянето на правото на собственост върху имота обезпечавала вземането на И. Г., произтичащо от споразумението от 01.09.2021г. и е недействителна, тъй като с нея е уговорен начин за удовлетворяване на кредитора, различен от този, който е предвиден в закона. В първо съдебно заседание ищците са изложили твърдения, че наред с дворното място с договора от 08.09.2021г. е прехвърлена собствеността и върху два преместваеми обекта – фургони. С оглед на тези твърдения предявяват иск за прогласяване недействителността на договора за покупко-продажба, обективиран в НА № 195/08.09.2021г., поради противоречие с императивната норма на чл.152 ЗЗД. В условие на евентуалност претендират договорът да се прогласи за недействителен, поради това, че уговорената в него цена е по-ниска от данъчната оценка за имота и десетократно по-ниска от действителната стойност на имота.

С депозиран в срока по чл.131 ГПК писмен отговор въззиваемият И. Г. е оспорил исковете като неоснователни. Не се оспорват твърденията, че на 01.09.2021г. между страните е постигнато споразумение, с уговорки, отразени в съставения документ. Оспорва твърденията за възникнали между страните по споразумението или между страните по делото заемни правоотношения и постигане на съгласие за удовлетворяване на кредитора по начин, различен от предвидения в закона. Твърди, че към датата на сключване на споразумението задълженията по договора за кредит са били просрочени и е съществувала възможност банката да ги обяви за предсрочно изискуеми. Ответникът е заплатил сумата от 10 000лв. за погасяване на просрочените задължения по кредита на длъжника Д. Д., за да се избегне принудителното изпълнение. Освен това твърди, че сделка, съдържаща уговорка в хипотеза на чл.152 ЗЗД

относно начина на удовлетворяване на кредитора, е нищожна само ако уговорката предхожда или е сключена по време на прехвърлителна сделка. В случая прехвърлителната сделка относно процесния имот не прикрива съглашение по чл.152 ЗЗД, тъй като същата не предхожда, нито съвпада по време със сключване на споразумението от 01.09.2021г. Оспорва като неоснователен и евентуалния иск за прогласяване на договора за покупко-продажба за недействителен, поради нарушаване на добрите нрави поради нееквивалентност на престациите, като твърди, че между страните е постигнато съгласие за продажба на цена от 116 974,36лв., която е равна на остатъка от вземането на банката по договора за кредит от 24.07.2008г., която е заплатена от купувача на имота със собствени и заемни средства в периода от 01.09.2021г. до 22.02.2022г. Общо платената сума за придобиването на имота е в размер на 60 319,33 евро, която е значително по-висока от пазарната цена. Не оспорва твърденията на ищците, че с процесния договор за покупко-продажба е прехвърлена и собствеността върху находящите се в имота преместваемите обекти.

При така очертания предмет на спора, наведените във въззивната жалба оплаквания и въз основа на съвкупния анализ на доказателствата по делото и приложимия закон, съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Между страните не е спорна следната установена от ангажираните по делото писмени доказателства фактическа обстановка – „Т. К“ЕООД с едноличен собственик и управител К. Г. е придобило на 25.07.2008г. с договор за покупко-продажба, обективиран в НА № 34/25.07.2008г. право на собственост върху ПИ № 1079 по плана на кв. В., одобрен със заповед № 84/20.11.1985г., идентичен с ПИ с идентификатор 10135.2575.1793, находящ се в гр. В., ул.“\* \* \*” №\* за сумата от 80 000 евро, като цената е платена със заемни средства по сключен на 24.07.2008г. договор за инвестиционен кредит с „Р. Б.“ АД. В качеството на кредитополучател „Т. К“ЕООД е усвоило сумата от 115 000евро, от която 80 000 евро за покупката на имота, която се е задължило да върне в срок до 05.07.2023г. Договорът е подписан от К. Г., в качеството и на солидарен длъжник за задълженията по договора за кредит. С НА № 35/25.07.2008г. „Т. К“ЕООД е учредило ипотека върху придобития имот за обезпечаване на всички вземания на банката. Ипотекирания имот е внесен като непарична вноска в капитала на „З. 2014“ООД през 2015г., едновременно с приемането на „Т. К“ като съдружник.

С договор за покупко-продажба, обективиран в НА № 162/19.12.2019г. „З. 2014“ЕООД е прехвърлило собствеността върху процесния имот, служещ като обезпечение на вземанията по договора за инвестиционен кредит на Я. Г., която към момента на сделката е била в брак с К. Г.. На \*г. К. Г. е починала и е оставила за свои законни наследници двете си деца- Д. Д. и А. Й..

На 01.09.2021г. е сключено писмено споразумение между Д. Д., Я. Г. и

И. Г., че И. Г. заплаща сумата от 10 000лв., представляваща задължение по банков кредит на „Р. /Б./“ЕАД, внесена по банков път на 01.09.2021г., по който Д. Т. Д. е конституиран длъжник, а Я. Д. Г. е собственик на недвижим имот, послужил като гаранция по посочения кредит.

Съгласно приетото пред първоинстанционния съд заключение на ССЧЕ, неоспорено от страните и кредитирано от съда като обективно, компетентно и кореспондиращо на приетите като доказателства вносни бележки и банкови извлечения, към 01.09.2021г. не са били платени 8 бр. месечни погасителни вноски с падежи, настъпили в периода 05.01.2021г. – 05.08.2021г. в общ размер от 4 242,47 евро / 8298,53лв./, от които 2696 евро-главница; 1297,75 евро- възнаградителна лихва; 249,22 евро комисионна за управление. На 01.09. е направена вноска за погасяване на задължението по кредита в размер на 10 000лв. с равностойност 5 104,65лв. с вносител Ст. Ст.. Погасени са общо 4 456,36 евро и към 01.09.2021г. оставащата главница по кредита е в размер на 49 507,46 евро. Вещото лице е посочило, че в периода 02.09.2021г. – 24.02.2022г. извършените вноски по договора за кредит са в общ размер от 97 861,90 лв. / 50 023,21 евро/: от Ст. К. Ст. – на 06.10.2021г. – 997лв., на 05.11.2021г. – 800лв., на 06.12.2021г. 1000лв., на 11.12.2021г.-997лв. и от И. К. Г. на 22.02.2022г. – 35693,90лв. и 5374лв. с вносни бележки и 53 000лв. с преводно нареждане за кредитен превод.

С договор за покупко-продажба, обективиран в НА № 195/08.09.2021г. ищците Я. Г. и К. Г. са прехвърлили собствеността върху ипотекирания имот на ответника И. Г. за сумата от 9 800лв., платена, съгласно посоченото в НА от купувача и получена от продавача, напълно и в брой, в деня на подписване на договора. Страните по договора са декларирали, че посочената в нотариалния акт цена е действително уговореното по сделката плащане. Посочената в акта данъчната оценка на продавания имот възлиза на 23 037,10лв. Съгласно посоченото в НА, предмет на договора за продажба е недвижимия имот. В акта не са посочени временни, преместваеми самостоятелни обекти, подобрения или други вещи, които са предмет на продажбата. Страните заявяват, че с договора за покупко-продажба от 08.09.2021г. е прехвърлена и собствеността върху два находящи се в имота преместваеми обекта, единият от които се ползва за магазин, а другия за склад.

Съгласно приетото пред първоинстанционното дело заключение на СОЕ, находящите се в имота обекти са преместваеми. Този извод на вещото лице кореспондира и с представените по делото разрешение и скица за поставяне №Ч-49/12.06.2015г., издадено на „3. 2014“ЕООД за поставяне в процесния имот на преместваем обект за търговия, представляващ павилион да 15 кв.м. Съгласно приетите по делото заключения на вещото лице по допуснатите основна и допълнителна СОЕ пазарната стойностна процесния имот към датата на покупко - продажбата е в размер на 110 500лв., съответно – 140 000лв., с включена пазарна стойност на поставените два преместваеми обекта, общо в размер на 25 500лв.

За установяване на твърденията на въззивниците относно уговорките и обстоятелствата по сключване на споразумението от 01.09.2021г., и процесния договор за покупко-продажба от 08.09.2010г., в т.ч. и относно разкриване на уговорка за прехвърляне на имот като обезпечение на дълг, по делото са събрани и гласни доказателства.

Съгласно показанията на свид. Т., ценени при условията на чл.172 от ГПК, предвид родствената му връзка с ишците /негови баба и дядо/, след смъртта на майка си се затруднявал да обслужва редовно задълженията по кредита, като размера на просрочените вноски стигнал до 10 000лв. Потърсил финансова помощ и негов приятел /В./ го свързал със Ст. - баща на ответника И.. След проведен разговор, Ст. се съгласил да плати на банката сумата от 10 000лв., за да не бъдат обявени за предсрочно изискуеми вземанията по кредита. Ст. поискал „застраховка“ за връщане на парите и затова „съставили бележка“, а свидетелят поел задължение да се прехвърли имота. Убедил баба си и дядо си – ишците по делото, че „ситуацията е сигурна“ и те прехвърлили имота. Прехвърлянето на имота станало за успокоение на Ст.. Свидетелят заявява, че поел задължение да върне сумата от 10 000лв. в срок от няколко месеца. Свидетелят не е водил разговори с ответника И. по повод на предоставяне на сумата. Баба му и дядо му също не са се срещали и разговаряли с И.. Според свидетеля, след като банката узнала за прехвърлянето на собствеността върху имота в началото на м. септември, „отново направила заема предсрочно изискуем“ и дългът вече станал 50 000лв., а не 10 000лв. Длъжник по кредита е свидетеля и в началото на 2022г. той получил покана от банката да плати целия дълг в срок от 20-30 дни, като неизпълнение вземанията ще бъдат обявени за предсрочно изискуеми. Свидетелят не върнал сумата от 10 000лв., въпреки, че имал готовност, защото отношенията му със Ст. и И. се влошили. Предал само 900лв. на Ст. за погасяване на текуща месечна вноска, за м. октомври 2021г. След обявяване на кредита за предсрочно изискуем, задълженията били погасени чрез плащане от ответника, който „на своя глава решили че е собственик на имота и платили целия кредит“. До влошаване на отношенията с ответника и неговия баща, свидетелят работел в отделно частна помещение, намиращо се в процесния имот и продавал строителни материали. Свидетелят заявява, че по отношение на фургоните в имота няма яснота и съставени документи. Според свидетеля фургоните са били собственост на майка му, която ги е закупила с подкрепа на други хора. Фургоните останали в имота, като свидетелят няма документи за същите, но такива нямат и ответниците.

Свидетелят В. Вл. заявява в показанията си, че е свързал свидетеля Д. Т. със свой познат Ст.. Свидетелят отправил предложение до Ст. да предостави финансова помощ на Д., като му плати 10 000лв., като направи магазин в съществуващото в ипотекирания имот помещение и да го ползва без да заплаща наем, съвместно с Д.. По време на срещата станало въпрос за връщане на дадените от Ст. пари, но свидетелят не е запознат с уговорките в какъв срок и по какъв начин ще се връщат парите. Знае, че се уговорили Ст.

да ползва помещение в имота. След плащане на сумата от 10 000лв. това помещение било разделено на две. Според свидетеля Д. искал да получи средствата за да заплаща вноските по кредита. От получената сума била заплатена само една вноска. Д. имал намерение да погасява вноските със средства от строителната си борса, но не успял. Ст. продължил да плаща вноските по кредита и накрая изплатил целия дълг. Свидетелят смята, че връщането на сумата от 10 000лв. било обезпечено със сключване на сделката за продажба на имота, като при връщането на парите трябвало да се върне собствеността върху имота.

В показанията си свид. Кр. Ц., която е работела в близост до процесния имот е заявила, че И. и Ст. гонели Д. от имота, отправяли обиди, псували го. От м. февруари 2022г. до м. юни, Д. идвал почти всеки ден в имота и настоявал да върне сумата от 10 000лв., която бил взел на заем, за да върне имота и да спази обещанието си към баба си и дядо си. И. и Ст. му казали, че нещата са се променили и те са решили да погасят задълженията към банката. Д. казвал също, че след като върне 10 000лв. ще си плаща кредита. Свидетелката знае, че Д. е искал заем от други хора. Ст. и И. не плащали наем за ползваните от тях помещения, защото имали уговорка да работят без да плащат наем и след като се върнела сумата от 10 000лв. от Д., щели да се разберат „кой как ще работи“.

Свидетелят Ст. Ст., чиито показания, съдът цени с оглед разпоредбата на чл.172 ГПК, заявява, че при срещата си с Д. Т., организирана от В. разбрал за трудностите, които има при обслужване на кредит към банката. Преди срещата им с Д., В. отправил предложение да посетят имот в кв.“В.“, с цел откриване на магазин. Свидетелят не разполагал с парични средства, но споделил със сина си И., който се уговорил с Д. да придобие собствеността върху имота, като заплати забавените вноски и остатъка по кредита. Повечето разговори с Д. са водени от свидетеля. И. изтеглил кредит и с получената сума от 10 000лв. погасил забавените 8 или 9 вноски. Когато кредитът станал предсрочно изискуем и банката дала срок на Д. да изплати кредита, И. платил 53 000 евро, които взел в заем. Уговорка между Д. и И. за връщане на платените на банката 10 000лв. не е имало. И. искал да придобие собствеността върху имота и затова продължил да плаща вноските и накрая платил целия дълг от 53 000 евро. Свидетелят внасял някои от вноските по кредита, докато И. бил на рейс.

При така установеното от фактическа страна настоящият състав на съда намира за недоказани твърденията на въззивниците за сключване на процесния договор за покупко-продажба в противоречие със забраната по чл.152 ЗЗД. Последователно в практиката на ВКС е застъпено становището, че сделка, сключена в хипотезата на чл.152 ЗЗД е абсолютно нищожна и не поражда целените от нея правни последици. Тази сделка е резултат на конкретно съглашение между страните / кредитор и длъжник/ по друго облигационно правоотношение и цели удовлетворяването на вземането на кредитора по начин, различен от установения в закона, т.е. уговорката по

сделката противоречи на императивен правен регламент. Безспорно в практиката се приема, че сключената в нарушение на чл.152 ЗЗД, сделка предпоставя наличието на друго правоотношение между страните, което тя обслужва, както и че уговорката за удовлетворяване на кредитора по друг, непредвиден в закона начин следва да бъде постигната преди или едновременно със сключване на договора, от който възниква главното вземане, без да е задължително да е обективизирана изрично в този договор. В случаите, когато съглашението за продажба се постигне след възникване на това вземане, прехвърлителната сделка не е в нарушение на общата забрана за обезпечаване на задължение в отклонение от предвидените в закона начини, защото длъжникът е освободен от принудата да се съгласи с волята на кредитора и в този случай ще е налице уговорка за даване вместо изпълнение.

При наведени твърдения за нищожност на договора за покупко-продажба като противоречаща на забраната на чл.152 ЗЗД, за обезпечение на паричен дълг, ищците, чрез пълно и главно доказване следва да установят факта на съществуващото съглашение, в което е уговорен начин на удовлетворяване на кредитора, различен от предвидения в закона, както и съществуването на твърдяното главно правоотношение и обезпечаването му с прехвърления имот. В настоящият случай се твърди, че главното правоотношение е договор за заем, сключен не между страните по процесния договор, а между купувача и свидетеля Т.. Независимо от изявленията на този свидетел, че той е получил в заем сумата от 10 000лв. и като обезпечаване на този заем е прехвърлена собствеността върху имота, съдът, ценейки в съвкупност всички събрани по делото доказателства намира, че не може да се направи безспорен извод, че между този свидетел и ищците от една страна и ответника от друга са съществували заемни правоотношения въз основа на сключеното споразумение от 01.09.2021г. Ангажираните писмени и гласни доказателства не установяват елементите на фактическия състав на договор за заем. Безспорно се установява предаване на сумата в размер на 10000лв, но не и задължението за връщане на тази сума от страна на ищците или свидетеля Т.. Представените по делото писмени доказателства и заключенията на ССче установяват, че със сумата от 10 000лв. на 01.09.2021г. е погасена просрочена главница, възнаградителна лихва, комисионна за управление, лихва за забава и разноски по подновяване на ипотеката /8 715,24лв./. С плащането на забавените погасителни вноски по договора за кредит, по който длъжник е Д. Т., сумата от 10 000лв. следва да се счита за предадена на Д. Т. от И. Г.. Това предаване се установява и от съставеното на 01.09.2021г. писмено споразумение, подписано от страните по него, както и от приетото по делото заключение на ССЧЕ. От ангажираните по делото писмени и гласни доказателства не се установява постигнато между страните по споразумението съгласие за връщане на сумата от 10 000лв. Показанията на свид. Т. и Вл. съдържат данни за постигане на уговорки за даване и връщане на сума в размер на 10 000лв., но с друго лице, различно от ответника И. Г..



Освен това, съдът не кредитира показанията на свидетелите относно постигането на уговорка за връщане на дадената сума, поради това, че същите са противоречиви, не съдържат конкретика относно това между кои лица са били тези уговорки, за какви срокове. Показанията в тази им част противоречат и на събраните по делото писмени доказателства. Свидетелите заявяват, че била постигната уговорка за връщане на сумата на Ст. или на И., но без да се посочват конкретни срокове, същевременно, че имало споразумение за ползване от лицето, което предоставило сумата на обект, който се намирал в имота, както и за осъществяване на съвместна търговска дейност. Постигане на съгласие и поемане на задължение за връщане на сумата от 10 000лв. не се установява и от показанията на свид. Ц., тъй като същата не е била запозната с взаимоотношенията между страните към момента на даването на сумата, а впечатленията ѝ са от разговори между тях в период от шест месеца по-късно.

Формалната доказателствена сила на представеното по делото писмено споразумение от 01.09.2021г. не е оспорена, поради което следва да се приеме, че изявленията в същото принадлежат на лицата, които са го подписали. От същата се установява, че сумата от 10 000лв. е заплатена от И. Г. на 01.09.2021г. на „Р. б. Б.“ ЕАД и представлява задължение по банков кредит по който длъжник е Д. Т. Д., а Я. Г. е собственик на имота, послужил като гаранция по кредита. В споразумението липсва поето задължение от някое от подписалите го лица за връщане на дадената сума. Такова задължение не се установява от събраните по делото гласни доказателства.

Дори да се приеме, че между страните е възникнало заемно правоотношение, процесният договор за покупко-продажба на имота е сключен след възникването на това правоотношение и не е в нарушение на забраната на чл.152 ЗЗД.

Предвид изложеното предявеният главен иск за прогласяване нищожността на договора на основание чл.26, ал.1, предл.1 ЗЗД е неоснователен и следва да се отхвърли.

По иска с правно основание чл.26, ал.1, предл.3 ЗЗД, за прогласяване нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2575.1793 по КKKP на гр. Варна, с площ от 608 кв.м. по КК, а по предходен документ – 600 кв.м., обективиран в НА № 195/08.09.2021г. на нотариус В. П., поради нарушаване на добрите нрави:

По естеството си добрите нрави представляват морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена на тази на противоречието на договора със закона. Съдържанието на понятието „добрите нрави“ следва да се търси в обективните морални категории, които са възприети в обществото, но поради своя социално-етичен характер не са скрепени със закон и основно са свързани със забраната да не се вреди другиму, възползвайки се от неговото

неравностойно възрастово, социално, здравословно или материално положение. Според правната теория нищожни поради противоречие с добрите нрави са сделките, които по своето явно съдържание, по външни установими мотиви за сключване противоречат на етичните правила. Най-типичната форма на увреждане е нееквивалентността, каквито доводи за засягане на имуществените им интереси се навеждат от ищците.

Както бе посочено по-горе, според НА продажната цена по атакуваната сделка е в размер на 9800лв. Към момента на изповядване на сделката имота е бил ипотекиран за обезпечаване на вземания на банка по инвестиционен кредит с остатък за плащане в размер на 50 023,21 евро / 97 861,90лв./ Представените по делото писмени доказателства и заключенията на ССче установяват, че със сумата от 10 000лв. на 01.09.2021г. е погасена просрочена главница, възнаградителна лихва, комисионна за управление, лихва за забава и разноски по подновяване на ипотеката /8 715,24лв./. Не се спори между страните, а и от заключението на ССЧЕ се установява, че задължението по договора за инвестиционен банков кредит от 24.07.2008г. в размер на 50 023,21 евро е изцяло погасено в периода 06.10.2021г. – 22.02.2022г. с парични средства внесени в брой и по банкова сметка с преводни нареждания с наредители Ст. Ст. и И. Г., като по молба на кредитора от 25.07.2022г., ипотеката върху процесния имот е заличена.

Безспорно установеното по делото плащане на целия размер на дълга по договора за банков кредит от И. Г. със собствени и привлечени средства, доказва наведеното от ответника твърдение за симулативност на сключения на 08.09.2021г. договор за покупко-продажба на недвижим имот, в частта относно покупната цена от 9,800лв., прикриваща действителното съгласие между страните по договора за продажба на цена от 107 836,90лв., от която 10 000лв. е платена на 01.09.2021г., а остатъкът от 50 023,21 евро с левова равностойност от 97 836,90лв., равен на задължението по договора за кредит, е погасен от 06.10.2021г. – 22.02.2022г. Цялата дължима сума по кредита е заплатена от ответника Г., като твърденията на ищците, че четири вноски с падеж след м. 10.2021г. са платени с техни средства и средства на техния внук Д. Т. са недоказани. Съдът не кредитира показанията на свид. Т. в тази насока, отчитайки неговата заинтересованост и предвид това, че същите противоречат на събраните писмени доказателства и заключението на ССЧЕ.

С погасяването на задълженията по кредита купувачът по договора – И. Г. е изпълнил задължението си да изплати изцяло продажната цена, избягвайки принудителното изпълнение върху имота. Без значение за изпълнението на това задължение са обстоятелствата чия собственост са били парите, с които е бил погасен остатъкът от дълга и кой е наредител по част от банковите преводи и вноски.

Предвид изложеното по-горе действително заплатената продажна цена за процесния имот в размер на 107 836,90лв. Пазарната цена на недвижимия имот, към датата на сключване на договора за покупко-продажба, съгласно

приетото по делото заключение на СОЕ е в размер на 110 500лв., поради което и не може да бъде обоснован извод за нееквивалентностна престация, увреждаща интересите на ищците. За да е налице такова увреждане, пазарната цена следва значително / т.е. в пъти/ да надвишава договорната и действително заплатената такава. В случая такава нееквивалентност не е налице и ако се приеме, че с процесния договор за покупко-продажба освен описания в НА недвижимия имот, предвид изричните изявления на страните е прехвърлена и собствеността върху находящите се в имота преместваеми обекти, тъй като съгласно допълнителното заключение на СОЕ пазарната стойност на поставените в имота преместваеми обекти е в размер на 25 500лв. Пазарната стойност на имота, заедно с поставените в него два преместваеми обекта, към 08.09.2021г. е в размер на 140 000лв.

С оглед изложеното искът с правно основание чл.26, ал.1, пр.3 ЗЗД следва да се отхвърли като недоказан.

Предвид съвпадането на изводите на настоящата инстанция с тези на първоинстанционния съд обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

Решението е правилно и в частта за разноските. Неоснователна е частната жалба на Я. Д. Г. и К. К. Г. срещу определение № 3448/11.09.2023г., с която е оставена без уважение молбата им за изменение на решението по делото в частта за разноските. Присъдените в полза на ответника разноски в размер на 3 237,28лв. не са в прекомерен размер и съответстват на защитаваия в производството материален интерес и фактическата и правна сложност на делото. Предвид изложеното същата следва да се остави без уважение.

По разносите в настоящото въззивно производство: На основание чл.78 ГПК въззивниците дължат на въззиваемия сторените от последния разноски за адвокатско възнаграждение за осъществено представителство във въззивното производство в размер на 4320 лева. Направеното възражение за прекомерност на същото е неоснователно предвид обстоятелствата, че претендираният размер е близък до минимума, изчислен по реда на чл.7, ал.2 от Наредба № 1/2004г. за минималните адвокатски възнаграждения и същия съответства на фактическата и правна сложност на делото.

По изложените съображения, Варненският апелативен съд

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение № 679/06.06.2023г. постановено по гр.д. № 2100/2022г. на Окръжен съд – Варна.

ПОТВЪРЖДАВА определение № 3448/11.09.2023г., постановено по гр.д. № 2100/2022г. на Окръжен съд – Варна.

ОСЪЖДА Я. Д. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и К. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в с. А., ул.“\*“ №\*, общ. С., обл.С., ДА ЗАПЛАТЯТ на И. К. Г., ЕГН

\*\*\*\*\*, с адрес: гр. В., ж.к. „\* \*“, бл.\* , вх.\* , ет.\* , ап.\* , сумата от 4 320 /четири хиляди триста и двадесет/ лева, представляваща разносики за адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред въззивната инстанция, на основание чл.78 ГПК.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от съобщаването му на страните при условията на чл. 280 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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