

Ключови фрази

договор за покупко-продажба * нищожност * увреждане на кредитор * право на ползване * установяване право на собственост * действия във вреда на представлявания *

РЕШЕНИЕ

№ 934/ 09

София, 13.09. 2010г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

Върховният касационен съд на Република България, състав на Четвърто гражданско отделение, в открито съдебно заседание на първи декември две хиляди и девета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Стоил Сотиров

ЧЛЕНОВЕ: Б. ТАШЕВА

М. ФУРНАДЖИЕВА

при участието на секретаря Борислава Лазарова, изслуша докладваното от съдия Б.Ташева гр. дело № 3657 по описа за 2008г. и за да се произнесе, взе предвид:

Производството е по чл.290 от ГПК, образувано по касационната жалба на адвокат О. като процесуален представител на Ж. Н. П. от гр.Добрич срещу въззивното решение на Добричкия окръжен съд от 06.VI.2008г. по гр.д № 23/2008г. в частта, с която е оставено в сила решението на Добричкия РС от 05.XII.2007г. по гр.д. № 168/2007г. в частите, с които са отхвърлени предявените от Ж. Н. П. от гр.Добрич срещу Т. В. Г. от с.Житен,

община Г. Т., искове за прогласяване нищожността на сключения договор за покупко-продажба на недвижим имот, предмет на нот. акт № 2/2007г., с който Д. Н. Д., представляван от пълномощника си Т. Г., продал на Т. Г. собственият си апартамент в гр. Добрич с площ 46.29 кв.м, поради договаряне на ответницата като пълномощник на Д.Д. и сама със себе си във вреда на упълномощителя предвид уговорената по-ниска цена на имота и поради накърняване на добрите нрави предвид използването на влошеното здравословно състояние на прехвърлителя към момента на упълномощаването и изповядането на сделката, подписването на пълномощното и договора в един и същи ден и при съзнаване на близкия край на прехвърлителя, както и предявеният ревандикационен относно посочения имот. Касационно обжалване на решението в посочените части е допуснато с определение № 234/17.III.2009г. на основание чл.280 ал.1 т.2 от ГПК по въпроса “е ли нищожен поради накърняване на добрите нрави договорът за продажба, по който представителят на продавача, действащ за себе си и като купувач, са се споразумели за цена на продавания имот, неколккратно по-ниска от пазарната”.

Ответницата по касационната жалба Т. В. Г. от гр. Добрич е заела становище за нейната неоснователност.

По релевирания като основание за допускане на касационно обжалване материалноправен въпрос ВКС на РБ, състав на IV ГО, счита за правилна практиката в представеното решение на състав на ВКС IV ГО № 160/14.III.2006г. по гр.д. № 325/2004г., според което е неморално пълномощникът да уговаря над четирикратно по-ниска стойност на продавания имот, макар и да е имал пълномощно да извърши продажбата на купувач и цена, каквито намери за добре, продажбата е извършена при хипотезата на чл.40 от ЗЗД – със

споразумяване във вреда на представявания, като по този начин договорът накърнява добрите нрави по смисъла на чл.26 ал.1 от ЗЗД, продажбата при тези условия явно уврежда продавачите, като драстичното разминаване между уговорената по договора и действителната цена освобождава съда да търси преки доказателства за наличие на субективния елемент от състава – споразумяване във вреда на представяваните.

Чл.38 ал.1 от ЗЗД съдържа частен случай на представителство, т.н. „договаряне сам със себе си“, когато представяваният е дал съгласието си за това. С оглед липсата в закона на специални правила, уреждащи такова представителство, се налага извод, че за него са приложими общите правила за представителството.

Съгласно чл.39 ал.1 от ЗЗД обемът на представителната власт спрямо трети лица се определя според това, което упълномощителят е изявил. Няма пречка упълномощителят да не определи параметрите, условията на договора, в какъвто случай представителят сам определя същите. По аргумент от чл.40 от ЗЗД, обаче, във всички случаи представителят следва да действа при сключването на договора в интерес, а не във вреда на представявания, включително и когато договаря сам със себе си.

В случаите на дадено съгласие за продажба от представителя и на себе си, без да са посочени от упълномощителя конкретните условия за това, „уговарянето“, т.е. определянето от пълномощника на цената на продавания имот в размер, който е четири пъти по-нисък от пазарната му /действителна/ цена, явно облагодетелства представителя-купувач и е явно неизгодно за представявания от него продавач, т.е. такава сделка е с увреждащ последния характер. А

обстоятелството, че едновременното предпочитане на собствения на представителя интерес и пренебрегване на този на представляваната страна е израз на волята на едно и също лице - представителя-купувач, е израз и на намерението му за увреждане на упълномощителя, което разпоредбата на чл.40 от ЗЗД запрещава. Драстичното разминаване между уговорената и действителната цена на продавания имот определя сделката като сключена при тежък конфликт на интереси, което е в противоречие с добрите нрави по смисъла на чл.26 ал.1 от ЗЗД, обуславящо нейната нищожност.

За да се произнесе по касационната жалба, ВКС на РБ съобрази следното:

За да постанови атакуваното решение в частите, относно които касационно обжалване е допуснато, въззивният съд е приел за установено, че ищцата е законен наследник /сестра/ на починалия на 10.1.2007г. Д. Н.Д., страдал от тежко онкологично заболяване, че на 08.1.2007г. Д. упълномощил ответницата да продава, дарява и се разпорежда с процесния имот – апартамент, като извършва всички действия във връзка с продажбата от името на упълномощителя, включително да договаря сама със себе си, че на същата дата /08.1.2007г./ е сключен договор, с който упълномощителят чрез Г. продал на нея имотът си за 5500лв. със запазване правото на пожизненото му ползване, че пазарната стойност на имота към този момент е била 22000лв. Прието е, че първоначално за болния се грижела ищцата, като в началото на ноември 2006г. грижите за него поела ответницата, с която в миналото Д. Н. имал дългогодишна връзка.

Прието е при тези обстоятелства, че сключеният договор за продажба не е нищожен поради договорената цена в размер, четирикратно по-нисък от пазарната стойност на

имота. Отчетено е в тази връзка, че Н. дал пълномощно на ответницата да си прехвърли имота и безвъзмездно, при което продажбата, макар и на по-ниска цена, показва липсата на намерение за увреждане на прехвърлителя, че предмет на продажбата е голата собственост, което показва старание на ответницата да охранява интересите му и не е злоупотребила с пълномощното, че не е знаела, че той ще почине два дни по-късно, че двамата са имали дългогодишна връзка, възстановена по инициатива на Н., той имал желание да изживее последните си дни с ответницата, чувствал я като съпруга и искал тя да бъде осигурена за бъдеще, което е постигнато със сключването на договора. Поради това е направен извод, че договорът не уврежда интересите на упълномощителя.

Прието е и че договорът не е нищожен и поради накърняване на добрите нрави. Н. не бил в помътено съзнание и ответницата не се била възползвала от положение, в каквото той не е бил. Той действал ясно и целенасочено за постигане на свое желание, реализирано в последните му дни, не е неморално лице, което си отива, да се разпореди с имуществото си в полза на онзи, на когото прецени за добре, не е съмнително, че действията за осъществяването му са извършени в един ден, а с оглед установените между него и ответницата отношения и желанието му да й даде сигурност следва, че материална изгода от договора не е непременно търсена, в който смисъл несъответствието на договорената цена с пазарната стойност на имота не може да се приеме за неморално, поради което добрите нрави не са накърнени.

Касационната жалба срещу така постановеното решение съдържа оплаквания за необоснованост и незаконосъобразност – касационни основания по чл.281 т.3 от ГПК. Сочи се, че договорът за продажба е сключен

в нарушение на добрите нрави, тъй като е между неравнопоставени субекти – от една страна лице, приемащо лекарства, довели до еуфоричното му и безнадеждно състояние, от друга страна - лице, което се е възползвало от това състояние и действайки в свой интерес, прехвърлило имота на себе си. Договорянето е извършено във вреда на упълномощителя. Фактите, че ответницата е живяла с Н. и че му е запазила право на ползване върху имота, са ирелевантни за спора. Старата им връзка не е безспорна и ако той е имал намерение да ѝ прехвърли имота, би го сторил в минало време, а не два дни преди смъртта си. Правото на ползване не го ползва с оглед съзнаването на края на дните му, а и липсват данни за стойността на това право, отнесена към тази на имота. Увреждащият ефект на сделката е налице с оглед и разпоредбата на чл.210 от ЗЗД. Иска се отмяна на решението и уважаване на предявените иски. Претендират се и разноски.

Касационната жалба е частично основателна.

Законосъобразен и обоснован е изводът на въззивния съд за неоснователност на претенцията за нищожност на основание чл.26 ал.1 от ЗЗД поради противоречие с добрите нрави, изразяващо се във възползването на ответницата от помътеното съзнание на прехвърлителя и в бързината, с която тя действала, прехвърляйки имота на себе си в деня на упълномощаването ѝ, съзнавайки близкия край на упълномощителя. Несъмнено установено е от доказателствата по делото, събрани чрез показания на свидетели и заключение на комплексна съдебно-психиатрична и медицинска експертиза, че здравословното състояние на прехвърлителя Д.Н. и приеманите от него морфин сулфат, хепатопротектори и антиеметици не са оказвали въздействие върху волята и способността му да взема решения и да изразява правно валидна воля към

моментите на упълномощаването и на изповядването на сделката, т.е. той не е бил в помътено съзнание, от което ответницата да се е възползвала. Касационният съд споделя напълно и изводът в атакуваното решение, че съзнаването, че на прехвърлителя не му предстои да живее много с оглед заболяването му, но и неизвестността за продължителността на този период, не правят съмнителни действията на ответницата за осъществяване на упълномощаването и на прехвърлянето в един и същи ден. При това положение атакуваното решение в частта по тази претенция следва да бъде оставено в сила.

Незаконосъобразен и необоснован, обаче, е изводът за неоснователност и на претенцията за нищожност на договора за продажба на основание чл.26 ал.1 във вр. с чл.40 от ЗЗД. Несъмнено и безспорно установено е по делото, че продажбата е извършена за цена, четири пъти по-ниска от действителната, при договаряне от ответницата сама със себе си и при определяне от нея на условията по договора. Съображенията за противоречие на така сключения договор с добрите нрави, изложени в отговора на релевирания като основание за допускане на касационно обжалване въпрос, не следва да бъдат приповтаряни. В тази връзка следва да се посочи и следното. Обстоятелството, че упълномощаването е и за дарение, няма отношение към преценката за наличието на намерение на представляващата прехвърлителя, действаща и за себе си, за увреждането на последния. Правните последици на договорите за дарение и за продажба са различни, изразяващи се най-общо в закрилянето от закона на интересите на надарения в по-ниска степен от тези на получилия възмездна престация. С упълномощаването е дадена възможност на представителя да избере да осъществи едната от двата вида сделки /само едната от

които /дарението/ е фактически увреждаща като намаляваща имуществото на дарителя/, като, действайки в интерес на представлявания по силата на чл.40 от ЗЗД, съобрази избраната с условията за нейната валидност. При липсата на посочени от упълномощителя параметри на продажбата спазването на тези условия се обуславя и от уговарянето от представителя на цена на имота в съответствие с действителната му такава. Няма данни по делото, тежестта за представянето на каквито е на ответницата, намерените в процесния имот веднага след настъпилата смърт на прехвърлителя 500лв. да са част от продажната цена, както и за приемането им от него, с което той да е одобрил действията на представителя си и така да се е обвързал с последиците от разпореждането, каквото е застъпеното от ответницата по касация становище. Тъй като споразумяването във вреда на представлявания продавач по смисъла на чл.40 от ЗЗД се изразява в уговарянето на несъответна на действителната стойност на имота цена, водещо до намаляване на имуществото му, възможността ответницата да си прехвърли имота и безвъзмездно, прехвърлянето със запазване правото на ползването му, както и личните отношения между продавача и купувача, нямат отношение към преценката за наличието на такова /споразумяване/. Като е приел противното, въззивният съд е приложил неправилно материалния закон. Ето защо и на основание чл.293 ал.1 от ГПК атакуваното решение в тази му част следва да бъде отменено и вместо него бъде постановено друго, с което договорът за продажба бъде обявен за нищожен като накърняващ добрите нрави.

С оглед този извод основателна е и претенцията за установяване, че ищцата като единствен законен наследник на прехвърлителя по нищожния договор Д. Н.

е собственик по наследство на процесния имот. По делото не са представени доказателства, тежестта за което по силата на чл.127 ал.1 от ГПК е била на ищцата, ответницата да държи имота /обратното, от показанията на св.Куцарова се установява, че ищцата държи ключа за гарсонирата/, което обуславя неоснователност на претенцията за предаване на владението върху него. При това положение въззивното решение следва да бъде отменено в установителната част на ревандикационния иск, като бъде признато по отношение на ответницата правото на собственост на ищцата върху имота. В останалата отхвърлителна част по иска по чл.108 от ЗС решението следва да бъде оставено в сила.

На основание чл.78 ал.1 от ГПК на касаторката следва да бъдат присъдени 634.50лв. разноски съобразно уважените претенции.

Водим от горното Върховният касационен съд, състав на Четвърто ГО,

РЕШИ:

ОТМЕНЯВА решението на Добричкия окръжен съд, ГО, № 184 от 06.VI.2008г. по гр.д № 23/2008г. в отхвърлителните му части по претенцията по чл.26 ал.1 във връзка с чл.40 от ЗЗД и в установителната част по предявения ревандикационен иск и вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ПРОГЛАСЯВА на основание чл.26 ал.1 във вр. с чл.40 от ЗЗД нищожността на договора за покупко-продажба на недвижим имот, предмет на нот.акт № 2 т.І рег. № 413 д. № 2/08.І.2007г. на нотариус Юл.Д. с район на действие Д., с който Д. Н. Д., представляван от пълномощника си Т. В. Г., продал на Т. В. Г. апартамент № 4, находящ се в ж.к. „Б.” № 12 в гр.Добрич, вх. „Б”, ет.2, със застроена площ 46.29 кв.м, ведно с избено помещение № 12 със

застроена площ 3.67 кв.м и с 2.07 ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, за сумата 5500лв., поради накърняване на добрите нрави, изразяващо се в договаряне от ответницата като пълномощник на прехвърлителя и сама със себе си във вреда на упълномощителя предвид уговорената по-ниска от пазарната цена за имота, по предявения от Ж. Н. П. от гр.Добрич срещу Т. В. Г. от с.Житен, община Г., иск.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на Т. В. Г. от с.Житен, община Г., че Ж. Н. П. от гр.Добрич е собственик на апартамент № 4, находящ се в ж.к. „Б.” № 12 в гр.Добрич, вх. „Б”, ет.2, със застроена площ 46.29 кв.м, ведно с избено помещение № 12 със застроена площ 3.67 кв.м и с 2.07 ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж.

ОСТАВЯ В СИЛА решението на Добричкия окръжен съд, ГО, № 184 от 06.VI.2008г. по гр.д № 23/2008г. в частта, с която е оставено в сила решение № 100 от 05.XII.2007г. по гр.д. № 168/2007г. на Добричкия районен съд в частта, с която е отхвърлен предявеният от Ж. Н. П. срещу Т. В. Г. иск за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба на недвижим имот, предмет на нот.акт № 2 т.І рег. № 413 д. № 2/08.I.2007г. на нотариус Юл.Д. с район на действие Д., с който Д. Н. Д., представляван от пълномощника си Т. В. Г., продал на Т. В. Г. апартамент № 4, находящ се в ж.к. „Б.” № 12 в гр.Добрич, вх. „Б”, ет.2, със застроена площ 46.29 кв.м, ведно с избено помещение № 12 със застроена площ 3.67 кв.м и с 2.07 ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, поради накърняване на добрите нрави, изразяващо се в използване на влошеното здравословно състояние на прехвърлителя към момента на упълномощаването и изповядането на сделката, в подписване на пълномощното и на договора в един и

същи ден и при съзнаване на близкия край на прехвърлителя, както и в отхвърлителната част по претенцията за осъждане на Т. В. Г. да предаде на Ж. Н. П. владението върху описания имот.

ОСЪЖДА Т. В. Г. да заплати на Ж. Н. П. 634.50лв. разноси по делото.

Решението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ЧЛЕНОВЕ: