

Бонка Дечева - съдия от ВКС:

Недействителност на сделките с недвижими имоти в светлината на нотариалната практика

В Принцип в гражданското и в частност на облигационното право е свободата на договаряне, въздигната в чл. 9 ЗЗД. Коректив на този принцип е недействителността на сделките. Недействителността е родово понятие и включва нищожни, унищожяеми, относително недействителни, висящо недействителни и частично нищожни сделки.

Нищожността на сделките се свързва с нарушение на императивна правна норма или с нарушение на изискванията за съдържание и ред и начин на сключване за разлика от унищожяемите сделки, при които основанията за унищожяемост са изчерпателно изброени в закона. **Нищожните** сделки не пораждаат правни последици, а **унищожяемите** пораждаат такива, но те могат да бъдат отменени с обратно действие, ако се релевира унищожяемостта. Нищожността се предявява чрез установителен иск или възражение, за което няма срокове, а унищожяемостта може да се предяви само в рамките на определен от закона срок и чрез конститутивен иск или чрез възражение. Нищожната сделка не може да се санира, а унищожяемата може да бъде потвърдена от този, чиято воля е опорочена.

Относително недействителната сделка е действителна, тя поражда действие между страните, но не поражда действие по отношение на обявени от

закона трети лица поради това, че е за сигнала интересите им. В доктрината има различни виждания относно това дали отпада изцяло вещното действие на сделката и прехвърлената вещ се връща в патримониума на разпоредилия се, за да могат третите лица, по отношение на които сделката е недействителна, да реализират правата си, или обявяването на сделка за относително недействителна има само облигационно действие - създава се положение, което ползва третото лице само за да реализира правата си. Тези сделки си приличат с непротивопоставимите сделки, но обявяването на сделката за относително недействителна става по съдебен ред с конститутивен иск при определени в закона правила и презумпции за знанието за увреждане. Непротивопоставимите сделки също са действителни. Те пораждаат облигационно действие, но не могат да породят желаните от страните вещно правни последици, защото преди сключването им има вписана сделка, с която същият прехвърлител или неговият праводател се е разпоредил със същото право, или е вписана искова молба най-често по конститутивен иск, при уважаване на който с обратно действие ще отпаднат правата на прехвърлителя. Поредността на вписването от същия прехвърлител, респективно негов праводател или правоприемник, при деривативните придобивни основания е в основата на непротивопоставимостта, при което

по-късно вписаният акт на разпореждане със същите права не поражда вещноправни последици - чл. 113 ЗС. Непротивопоставими по отношение на взискателя и на ищеца по бъдещ иск са и сделките, сключени след вписана от тези лица възбрана както при принудително изпълнение, така и при обезпечение на бъдещ иск съгласно чл. 453 ГПК, но в последния случай, ако обезпеченият иск бъде отхвърлен, непротивопоставимостта ще отпадне с обратна сила.

Противопоставимостта на сделка е обективен факт, който се констатира по повод реализиране на права във връзка с нея. Такива са случаите на фингирано правоприемство по ЗЗД, при които законът защитава правата на третите лица, придобити преди вписване на исковата молба за оспорване на сделката като симулативна, разваляне, отмяна на дарение и т.н. Противопоставимите сделки също са действителни и в случаите на фингирано правоприемство в ЗЗД, те пораждат вещно правно действие, независимо че с обратна сила отпадат правата на прехвърлителя.

Висящо недействителни са тези сделки, при които липсва някакъв елемент или условие за сключването им, което законодателят допуска да се реализира по-късно, например съпругът да не оспори сделката, в която не е участвал с вещ в режим на съпругеска имуществена общност в определения период от време - чл. 24, ал.4 СК.

Нищожната сделка е различна от **недовършената сделка**, при която не е реализиран съществен елемент от фактическия състав по сключването ѝ, който не може да се реализира по-късно, поради което все още няма сделка. За разлика от недовършената сделка нищожната сделка има привидно всички елементи на сделка.

При **сложни фактически състави** сделката е само един от елементите. Сделката може да е действителна, но въпреки това да не настъпят правните последици, тъй като не са реализирани останалите елементи от ФС. Нищожността на сделката ще доведе до невъзникване на желаните последици, които законът свързва с реализирането на този сложен фактически състав. Ако от реализираните елементи може да настъпи някакъв ефект и страните са съгласни с него, правните последици от него ще настъпят - сделката ще се конвертира до възможна, чиито елементи са реализирани. Конверсията обаче може да се приложи само по волята на страните по сделката, но не и по волята на трето лице, тъй като в последния случай недопустимо би се извършила подмяна на предмета на договора (Р. № 1147 от 22.10.2008 г. на ВКС по гр. д. № 4860/2007 г., II гр. о.). Законодателят може да предвиди задължителна последователност, в която следва да се реализират елементите на сложния ФС, неспазването на която да доведе до нищожност. Ако не е определена такава поредност, времето на реализиране на всеки от елементите не се отразява на действителността на сделката.

Нищожността на сделките е различна от **нищожното нотариално удостоверение**. Нотариалното удостоверяване е писмено свидетелстващо изявление на нотариус за извършени пред него или от него волеизявления или действия, което се ползва с обвързваща съда доказателствена сила, а има и материалноправно действие. Нищожните нотариални удостоверявания нямат такова действие. Основанията за нищожност на нот. удостоверявания е уредена в чл. 576 ГПК. Те са различни от основанията за нищожност на сделките. Ни-

щожността на нотариално удостоверяване може да доведе до нищожност на сделката, ако то е елемент от фактическия състав за сключването ѝ (договор в нотариална форма или с нотариална заверка на подписите). Ако няма изискване за форма, нищожността на нотариалното удостоверяване не влече нищожност на сделката (например договор за наем, който е нотариално заверен, но са нарушени правилата за заверка на подпис, не е нищожен, ако подписът е положен от страната, посочена в него). Обратното също е възможно - сделката да е нищожна на друго основание, но нотариалното удостоверяване е действително.

Изискванията за нотариално удостоверяване на дата, съдържание и подпис на частен документ, уредени в чл.590, ал.1 във вр 580 ГПК (чл.472 вр.чл.476, б."а" ГПК-отм.) са да се отбеляжат годината, месецът и денят, а когато е необходимо - и часът и мястото на удостоверяването. Часът на удостоверяването се отбелязва, когато това би могло да има значение за правното действие на акта, както е например при завещанията. Отбелязване на мястото е необходимо с оглед преценка дали нотариусът е действал в рамките на своя териториален район, т.е. когато удостоверяването е извършено извън кантората на нотариуса, е необходимо да се отбележи населеното място, а ако то е недостатъчно за преценка местната компетентност - и общината. Р № 103/06.06.2011г. по гр.д.№ 876/2060 II гр.о.

Ако в антетката на нотариален акт за сделка не е посочено името на някой от участниците, но е отразено неговото изявление, подписал е нотариален акт и не е оспорил подписа си, сделката е действителна. За участниците в нотариалното удостоверяване следва да се

съди по цялостното съдържание на документа. Р №223/14.05.2012г., гр.д.№ 1186/2011г. I гр.о.

Основанията за нищожност на сделките са **общ** по чл. 26, ал.1 ЗЗД (противоречие със закона, заобикаляне на закона, противоречие с добрите нрави и договорите с неоткрито наследство), **специални** по чл. 26, ал.2 / невъзможен предмет, липса на съгласие, предписаната от закона форма, основание, но то се предполага до доказване на противното, привидните сделки и основания за нищожност, предвидени в специални закони.

Под **противоречие със закона** се има предвид закони, решения за налагане на мораториум на НС, подзаконовни нормативни актове, но доколкото не противоречат на закон. Противоречието с правни принципи също е основание за нищожност, стига принципът да може ясно да се изведе, макар че, ако той е прокаран чрез правни норми, ще е налице противоречие с тези норми. Противоречие с тълкувателни решения на ВКС е противоречие със закона в смисъл с нормите, които са предмет на тълкуване. Противоречието с административен акт не влече нищожност на това основание, но е възможно в този случай сделката да е нищожна поради заобикаляне на закона. Противоречието със закона при нищожността е обективно - не зависи от знанието на страните или от вината им освен в изключителни случаи, когато законодателят включва и субективен елемент, като например в чл. 40 ЗЗД - договаряне във вреда на представявания.

Противоречието със закона е бланкетно, общо основание и винаги следва да се свързва с конкретна правна норма, която е нарушена. То има субсидиарно приложение към основанията по чл. 26, ал.2 ЗЗД, които са специални. Това съотношение обаче не трябва да се

абсолютизира. Общото основание може да включва специално основание за нищожност или за унищожаемост. Ако обаче сделката е нищожна на някое основание, не може да бъде потвърдена като унищожяема.

Нарушаването не на всяка правна норма води до нищожност. Нарушението на диспозитивни норми, които допускат страните да се уговорят в някакви параметри не води до нищожност. Императивните норми могат да бъдат забранителни или задължаващи. Нарушението на забраняващи норми, действащи към момента на сключване на договора, винаги влече нищожност - чл. 152 ЗЗД, 185 ЗЗД (лица, които не могат да бъдат купувачи от публична продажба), чл. 662, ал.2 и чл. 683 ТЗ (забрани синдика и свързани с него лица да придобиват имущество от масата на несъстоятелността и за членовете на комитета на кредиторите), чл. 56, ал.2 ЗС (забрана за отчуждаване на учреденото ограничено вещно право на ползване). Нарушаването на правни норми, което има за последица възникване на потестативни права за една от страните или за трети лица, не води до нищожност на сделката - 28-30 ЗН, 33, ал.2 ЗС, 87, ал.3 ЗЗД. Упражняването на потестативното право зависи от носителя му и до упражняване на това право сделката поражда правни последици.

Противоречието трябва да се отнася до съдържанието или до реда за сключване на сделката (процедури, задължителна последователност на елементи от сложен фактически състав, сделки от ненавършил пълнолетие или запретен изискват разрешение на РС - чл. 130, ал.2 СК). За да е нищожна сделката поради противоречие със закона, трябва чрез тълкуване да се извлече законова забрана за сключване на сделката и да не може да се извлече друга

последица (относителна недействителност, висяща недействителност или унищожаемост).

Рядко нищожността на сделките, свързани с нотариалната практика, е резултат от неспазване на задължително качество на страна. Такъв е случаят, когато се прехвърлят принадлежности към жилища, но само между етажни собственици (делба на тавани, мазета, замяната им, които са възможни само между етажни собственици, но те не могат да се прехвърлят на трети лица. Такава е и хипотезата на надстройкаване или пристрояване на сграда - етажна собственост, при което освен договора в нотариална форма със собственика на терена е необходима и декларация-съгласие от всички собственици в етажната собственост с нотариална заверка на подписите им - чл. 183, ал.2 ЗУТ /Р № 751 от 14.05.2012 г. на САС по в. гр. д. № 3748/2011 г.).

Противоречието със закона се преценява към момента на сключване на сделката, при сложен ФС, действителността се преценява към момента на реализиране на последния елемент. Не е налице нищожност на сделка, ако противоречието със закона касае резултата на сделката. Ако прехвърлителят не притежава прехвърляните права, сделката не е нищожна. Тя е действителна, поражда облигационно действие, но е нетранслативна. Неизпълнението на задължението за прехвърляне правото на собственост при продажбата е основание за отговорност при евикция.

В търговското право институтът на нищожност е по-ограничен, има засилен стремеж сделката да породи действие, по-голяма свобода на договаряне и повисоки изисквания към изпълнението. Отклоненията във връзка със сделките и недействителността в търговското право са изрично предвидени:

За да доведе неспазването на формата на търговска сделка до нищожност по арг. на **чл.293, ал.3 ТЗ**, действителността ѝ трябва да е оспорвана. Страната не може да се позовава на недействителност на договора, ако от поведението ѝ може да се заключи, че не е оспорвала действителността на изявлението на другата страна. Р № 115 от 23.07.2013 г. на ВКС по т. д. № 348/2012 г., I т. о., ТК, Р № 71 от 22.06.2009 г. на ВКС по т. д. № 11/2009 г., I т. о., ТК.

Чл. 297 ТЗ не допуска търговска сделка да бъде унищожавана поради крайна нужда и явно неизгодни условия, но ако при сключването на дадена сделка е уговорено получаването на безполезна за дружеството престация и при явно неизгодната цена за същата, то подлежи на изследване въпросът дали управителят на търговското дружество не е действал във вреда на представляваната от него страна по сделката - чл. 40 ЗЗД (Р № 1328 от 24.11.2000 г. на ВКС по гр. д. № 108/2000 г., V г. о.).

Чл. 301 ТЗ въвежда презумпция за потвърждаване на търговска сделка, сключена без представителна власт, ако не се противопостави веднага и дерогира чл. 42, ал2 ЗЗД, който урежда обратното правило.

В **чл. 662 ал.2** и **чл. 683 ТЗ** са уредени забрани за определени лица да придобиват имущество от масата на несъстоятелността, нарушението на които води до нищожност.

Нищожност поради противоречие с норми от ЗЗД

По правилото на чл. 26, ал.2 ЗЗД **привидните сделки** са нищожни. Привидността на сделката в отношенията

между страните може да се разкрие чрез обратното писмо, подписано между тях, или при наличие на начало на писмено доказателство. Когато страните, сключили привидната сделка, са уговорили с такъв документ, че не желаят правните последици от нея, е налице **абсолютна симулация**, а ако действителната им воля е да сключат друг вид сделка, съдебната практика говори за **относителна симулация**. В последния случай при разкриване на симулацията по отношение на привидната сделка прикритата поражда правно действие, ако е действителна, т.е. ако отговаря на всички изисквания на закона, включително и на това за форма на договорите с предмет МПС или недвижим имот. Според правната теория и съдебна практика обратното писмо (пълен обратен документ) е документ, съставен нарочно за разкриване на симулацията, който съдържа писмени изявления на страните по сделката относно действителните им отношения чрез отразяване нежеланието им привидната сделка да породи действие или излагане съдържанието на прикритата сделка. За разлика от него непълният обратен документ (начало на писмено доказателство) е случаен документ, който сам по себе си не разкрива симулативния характер на привидната сделка, но съдържа изявления на страната относно факти и обстоятелства, които правят наличието на симулация вероятно. Разликата е в съдържанието, а не в издателя - той винаги е страна по сделката. Тези същностни различия в съдържанието на двата документа обуславят и различното им доказателствено значение. Обратното писмо доказва директно симулативността на привидната сделка, без да са необходими други доказателства, то е достатъчно за разкриване на симулацията. Наличието на непълнен обратен документ по делото

е само предпоставка за преодоляване на забраната, установена в чл. 164, ал.1 ГПК, със свидетелските показания да се установяват правни сделки, за действителността на които законът изисква писмена форма, да се опровергава съдържанието на официален документ или да се опровергава съдържанието на изходящ от оспорващата страна подписан от нея частен документ.

При относителната симулация, която се отнася за вида сделка, която страните сключват като привидна, изискването за форма обикновено е спазено. Симулацията в този случай може да се разкрие не само с предявяване на установителен иск. Ако страните не спорят относно това, че привидната сделка е симулативна, а с прикритата са имали воля да сключат друг вид сделка и разполагат с обратно писмо, няма пречка да разкрият симулацията с нотариален акт за поправка (Р № 63/23.02.2012 г. по гр.д.№ 766/1911г.ІІ гр.о.). Да се приеме противното, означава да се изисква от страните да водят симулативен процес, решението по който би било недопустимо. Наличието на правен интерес е абсолютна процесуална предпоставка за предявяване на установителен иск за съществуване или несъществуване на едно право, а той се формира от това, че страните спорят относно същото право. Според мен разкриване на симулация може да стане и със спогодба, оформена в нотариална форма, с която да установят действителните си отношения, оформени в обратното писмо, и възпроизведат действителната си воля. Към действителната сделка ще са приложими всички особени изисквания на закона и таксуване. Вписването на нотариалния акт за поправка се извършва чрез отбелязване със забележка към първоначално вписания акт. Нотариалният акт за спогодба по принцип се

вписва по реда на вписванията като ново вписване, но ако от съдържанието му е ясно, че спогодбата се отнася за акт, който е вече вписан, то съдията по вписвания следва да направи отбелязване (забележка) и към него. Спогодбата обаче като сделка също може да бъде симулативна и симулативността ѝ може да бъде разкрита. Р № 597-73-1.

По принцип законът не въвежда изискване обратното писмо или документът, съставляващ начало на писмено доказателство, което ще направи възможно допускането на свидетели за разкриване на симулацията, да е непременно издадено преди или най-късно на датата на сключване на привидната сделка. Следва да се има предвид обаче, че сделка, сключена действителна, не може впоследствие да се превърне в симулативна, като с последващо обратно писмо се промени волята на страните. Това не е симулация. Дори да е сключен нотариален акт, с който под формата на разкриване на симулацията е оформена нова, различна по вид сделка, той е непротивопоставим на третите лица, придобили права преди вписването му по аргумент от чл. 17, ал.2 ЗЗД. Те не са страни по симулативната сделка, не са могли да се снабдят с обратно писмо от насрещната страна, поради което по отношение на тях сделката ще е такава, каквато страните са уговорили привидно и оформили в нотариална форма, а не тази, която впоследствие са разкрили, че са сключили. Така при придобиване на вещни права в режим на съпругеска имуществена общност съпругът, който не е участвал в сделката като купувач, придобива права по силата на законната презумпция на чл. 21, ал.3 СК. Той не е страна по сделката и за него не важи забраната на чл. 165, ал.1 т.1 ГПК за допускане на свидетели за опровергаване съдържанието

на официален документ. Той ще може да установява, че дарението прикрива възмездно придобиване, че действителната цена е била различна от отразената в нотариалния акт. Под „друга страна“ по смисъла на чл. 165, ал.2 ГПК се има предвид лицето, което лично или чрез представител е участвало в сделката, защото тези лица могат да се снабдят с обратно писмо. Съпругът, който не е участвал в сделката, макар да черпи права от нея по силата на закона, не е страна. Р № 94/31.03.2014 г. по гр.д.№5791/2014 г. IV гр.о., Р № 251/09.01.2015г. по гр.д.№ 7253/13I гр.о. Нормата на чл.17, ал.2 ЗЗД защитава и правата на купувача по предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен с привиден носител на правото на собственост, ако преди сключване на предварителния договор истинският собственик на недвижимия имот не е вписал искова молба за установяване на привидността. В този случай, ако предварителният договор с достоверна дата е сключен с приобретател по привидна сделка преди вписване на исквата молба по чл. 19, ал.3 ЗЗД, нормата на чл. 298, ал.1 ГПК (отм.), сега чл. 363 ГПК (изискването съдът да провери дали обещаателят е собственик и дали са спазени особените изисквания на закона), не е пречка за уважаване на иска. Р № 2471-66-1 Сб-1966 г. При персонална симулация този, който е знаел, че е договарял с поставено лице, не може да се ползва от чл. 17, ал.2 ЗЗД, както и преобретателят по прикритата сделка, ако тя противоречи на закона (Р № 69-69-I Сб.69/Р № 236 от 12.II.1972 г. по гр. д. № 2445/71 г., I г. о.).

Допустимо е сключване на договор по чл. 22 ЗЗД с предмет вещни права. Със сключване на договора в полза на трето лице вещният ефект на-

стъпва. Затова е изключено в тези случаи да има повторно нотариално прехвърляне между уговорителя и третото лице (Р № 573 от 25.10.2010 г. на ВКС по гр. д. № 169/2009 г., IV г. о.). Допустимо е сключване на договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка на трето лице, но то трябва да бъде точно определено. Допустимо е и съгласно чл. 22 ЗЗД да се учреди вещно право на ползване в полза на трето лице, но това трябва да е вписано изрично в нотариалния акт Р № 1145 от 30.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 3279/2007 г., III г. о., ГК.

Третото лице, в чиято полза е сключен договорът, не е страна по него, а е бенефициер на уговарящия и кредитор на обещаателя - длъжника на престацията, според смисъла на чл. 22 ЗЗД. То има тези качества по волята на договарящите и може да заяви, че иска или отказва да се ползва от уговорката в негова полза. Ако е изразило желание да се ползва от договора с изявление в акта или отделно с декларация, неговите права имат за адресант обещаателя (длъжника), а съдържанието им се свежда до дължимата от последния престация. Тъй като третото лице не е страна по договора, то няма права да иска разваляне на договора поради неизпълнение. Това право принадлежи на прехвърлителя на вещните права. Третото ползващо се от договора лице може да изисква само реалното му изпълнение и/или трансформираното му в друго задължение, или да претендира обезщетение за вредите, които е понесло вследствие виновното неизпълнение от страна на длъжника-обещател (ТР № 39/17.06.1981г. ОСГК).

Не е нищожен договор за прехвърляне на недвижим имот **под условие**. Съгласно чл. 24 ЗЗД прехвърлянето на правото на собственост или вещно право

върху определена вещь настъпва по силата на договора, т. е. според уговореното. Чл. 25, ал. 1 ЗЗД позволява действието на договора да бъде поставено в зависимост от едно бъдещо несигурно събитие, поради което е допустимо страните да се уговорят правото на собственост да премине върху приобретателя при смъртта на един от праводателите. Настъпването на това събитие не е определено по време. С неговото настъпване ще настъпи и действието на договора за прехвърляне правото на собственост върху имота. Това отлагане на прехвърлянето, макар че престигането на уговорената цена е започнало преди сключването на сделката и ще продължи до смъртта на праводателката, не е противозаконно, тъй като самият закон го допуска. (Р № 942/07.04.1978 г. по гр.д.№ 2668/1977 г. I гр.о.) В Р № 979/20.02.2008 г. по гр.д.№ 541/2007 г. II гр.о. е посочено, че сделка, сключена под отлагателно условие, не поражда правно действие до сключване на условието, но тя е действителна и се намира във висящо положение до продължаване на правното очакване от страните. Когато отлагателното условие се сбъдне, настъпват правните последици на сделката. Сбъдването на условието има обратно действие, т.е. от сключване на сделката - чл. 25, ал.3 ЗЗД.

Нищожна е сделката, сключена при неспазване на забраната за **договаряне сам със себе си** - чл. 38, ал.1 ЗЗД. При доброволното представителство е възможно уговаряне на такава възможност. При законното представителство обаче не може да се уговори възможност за договаряне на представителя сам със себе си и е налице нищожност, ако такава е допусната. Затова за определени лица, които управляват иму-

щество, са предвидени специални ограничения да придобиват това имущество и нарушението им е основание за нищожност на сделката (чл. 185 б. "а" ЗЗД, чл. 662 ал.2 ТЗ). За сключване на сделка между две търговски дружества, представлявани от един и същ органен представител обаче, с т.2 ТР № 3/2013 г. ОСГТК на ВКС се прие, че тази забрана не се прилага, защото представителят изразява воля на дружеството, а вътрешните отношения имат значение само между съдружниците.

ВКС все още не се е произнесъл по въпроса за вида недействителност на сделка, сключена без представителна власт, ако не е потвърдена от лицето, от името на което е сключена, който е предмет на тълк.дело № 5/2014 г. на ОСГТК. По изричното разпореждане на закона обаче, ако мнимо представляваният прецени, може да я потвърди съгласно чл. 42, ал.2 ЗЗД във формата, която е била необходима за упълномощаването, което изключва квалифицирането ѝ като нищожна и я определя като висящо недействителна. Потвърждаването има обратно действие, т.е. с обратна сила се заличават последиците от недействителността и договорът поражда действие, считано от момента на неговото сключване. Ако сделката не бъде потвърдена от мнимо представлявания, тя остава недействителна. Противоречива е съдебната практика относно това кой може да релевира недействителността, но и по този въпрос се очаква ВКС да отговори с цитираното тълкувателно решение.

Възможността за оттегляне на пълномощно и за отказ на представителя са права на упълномощителя. Отказ от тези права е нищожен - чл. 38, ал.2 ЗЗД. Наличието на такава клауза в пълномощно е нищожна, но не цялото

пълномощно, освен ако тя не е основание за упълномощаването.

Договор във вреда на представлявания е нищожен - чл. 40 ЗЗД. Законът обаче изисква и субективен елемент - представителят и третото лице съзнателно да действат против интересите на представлявания. Този договор не поражда действие за представлявания, но на тази недействителност може да се позова само той.

Обвързването на конкретен договор със задатък, както и определянето на размера му, е израз на автономията на волята на договарящите страни. Нормата на чл. 93 ЗЗД не е императивна. Постигането на съглашение за задатък зависи от свободната преценка на договарящите дали да придадат на определена престация значението на задатък, който да потвърждава сключването на договора и да гарантира изпълнението му. В този смисъл е Р № 64/10.09.2012 г. по гр.д.№ 193/2011 г. II г.о. и цитираните в него.

Нищожни са уговорки, освобождаващи длъжника от отговорност за неизпълнение при груба небрежност или умисъл или ограничаващи тази отговорност - чл. 94 ЗЗД. Нищожността би била частична

Нищожно е съглашение за скъсяване или продължаване на сроковете, уреждащи погасителната и придобивната давност, а и за уговаряне на нови основания за спиране и прекъсване на давността и предварителен отказ от неизтекла давност - чл. 113 ЗЗД. Нормата, както всички норми, уреждащи давността, има императивен характер и се отнася както за погасителната давност, така и за придобивната давност по силата на препращаща норма на чл. 84 ЗС. Р № 292 от 14.07.2011 г. по гр. д. № 1220/2010 г., IV г. о.

Нищожна е уговорка, с която поръчителят се задължава за повече от това,

което дължи главният длъжник, или при по-тежки условия - чл. 139. Поръчителство може да се поеме и за част от задълженията на длъжника или при по-леки условия. Ако поръчителят се е задължил за повече от това, което длъжникът дължи, или при по-тежки условия, задължението му се намалява до границите на главното задължение. Нищожна е и уговорка за ограничаване отговорността на поръчителя само до изтичане на срока. Отговорността му продължава и след това освен ако кредиторът не предяви иск до изтичане на шест месеца - чл. 147, ал.1 изр.2 ЗЗД. Нормата е императивна.

Съгласно чл. 152 ЗЗД нищожен е договор, с който предварително се уговаря друг начин на удовлетворяване на кредитора, различен от предвидения в закона, или кредиторът да стане собственик на даденото в обезпечение имущество без публична продан. Нищожна е и уговорка за обратно изкупуване - чл. 209 ЗЗД, но чл. 333 ТЗ допуска такава уговорка при търговските сделки. Съглашение за предварително удовлетворяване на кредитора при неизпълнение или за обратно изкупуване са нищожни, когато са постигнати при сключването на договора. Ако те се постигнат в хода на изпълнението, това може да е съглашение за даване вместо плащане, което се допуска от чл. 65, ал.2 ЗЗД (виж Р № 408/10.09.2010 г. по гр.д.№ 82/1909 г. IV гр.о.). Нищожно е и упълномощаването за сделка, която противоречи на чл. 152 или 209 ЗЗД. Р № 190/05.08.2010 г. по гр.д.№ 654/2010 г. I гр.о.

Подобни на симулативните и на сделките по чл. 152 ЗЗД е фидуциарната сделка, с която се прехвърля собственост, за да се създаде обезпечение на кредитора. С фидуциарната сделка страните не желаят прехвърлянето, а

преследват друга юридическа цел - заобикаляне на забраната за предварително уговаряне на начин на удовлетворение на кредитора, различен от предвидения в закона. Уговорката, че прехвърлянето е временно, е вътрешна и е въпрос на доверие. Не е съставено обратно писмо, защото, ако има такова, сделката е симулативна. Ако се установи, че сделката е фидуциарна, това води до нищожност поради противоречие със забраната по чл. 152 ЗЗД.

Вписването на ипотека е само един от елементите от фактическия състав по учредяването на ипотека. Учредяването на ипотека може да е недействително при наличие на някои от посочените в чл. 170 ЗЗД основания. Договорните ипотеки могат да са недействителни (нищожни) и на основанията по чл. 26 ЗЗД, а сключването и вписването на ипотека е нотариално удостоверяване, основанията за нищожност на което са регламентирани в чл. 472 ГПК (отм.), респ. в чл. 576 ГПК. (Р № 553 от 20.12.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1166/2011 г., IV г. о., ГК, Р № 426 от 14.05.2009 г. на ВКС по гр. д. № 308/2008 г., I г. о.)

Нищожна е законна и договорна ипотека на вещь, която към момента на сделката не принадлежи на ипотекарния длъжник - чл. 167, ал.2 ЗЗД. Когато предмет на ипотека е право на собственост върху терена, ипотека разпростира действието си и върху бъдещите приращения върху имота във вид на новопостроени по време на действието на ипотека сгради, ако при сключване на договора е постигнато съгласие ипотека да има действие и спрямо бъдещите приращения. Има и становища, че и без да е уговорено изрично, ипотека се разпростира и върху построеното върху ипотекирания имот,

дори изрично това да не е уговорено, защото ипотека е вещна тежест върху имота. Когато към момента на сключване на договора за ипотека е налице надлежно одобрен инвестиционен проект за застрояването на терена, по който е възможно да бъде извършена индивидуализацията на обектите, които ще бъдат построени, изискването на чл. 166, ал. 2 ЗЗД за индивидуализация на ипотекирания имот следва да се приеме за спазено, ако в договора е посочено, че ипотека ще има действие и върху построеното въз основа на одобрения инвестиционен проект. Ипотека в този случай ще се счита учредена под условие и ще произведе действие от момента на завършване на строителството, ако след построяването на сградата е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникнал недвижим имот. Не е необходимо всички бъдещи самостоятелни обекти да бъдат посочени в договора с пълната им индивидуализация, за да има ипотека действие върху цялата сграда, а при последващо разпореждане - и за отделните самостоятелни обекти в нея. Р № 113 от 25.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4514/2013 г., III г. о. Р № 143 от 10.11.2014 г. на ВКС по гр. д. № 646/2014 г., II г. о., ГК.

Значително отклонение в площта на ипотекираните имоти, възлизащо на повече от 7 декара, е достатъчно съществено, за да се направи категоричен извод за липсата на тъждество по смисъла на чл. 170 ЗЗД. В тази й част ипотека е нищожна правна сделка. (Р № 84 от 31.07.2009 г. по т.д.№ 662/2008 г., I т.о.) Съдът явно е изходил от изискванията за минимални размери на земеделските имоти в чл. 7 от ЗСПЗЗ.

Ако не се знае падежът на паричното задължение, това не води до ни-

щожност, защото вземането става изискуемо от поканата. Затова в текста на чл. 170 ЗЗД такова основание за нищожност на ипотеката не е предвидено.

Договорът за продажба е нищожен, ако е нарушен чл. 185 ЗЗД относно забраната купувачи да са лица, които са в конфликт на интереси със страната на продавача.

Уговорка за неотчуждимост в договор за прехвърляне на вещни права е недопустима, защото разпореждането е едното от правомощията на собственика, което е неотделимо от съдържанието на това право по волята на страните. Подобна уговорка разколебава наличието на воля за разпореждане у прехвърлителя. Ако е вписано подобно задължение обаче в нотариален акт и то не е спазено, това не прави следващата сделка недействителна, а поражда задължение за вреди към прехвърлителя.

Продавачът отговаря при евикция пред купувача, който има правата по чл. 188-192. Уговорка за изключване на тази отговорност е нищожна, освен ако купувачът не е знаел за правата на третите лица. Без значение е от къде е научил, но ако продавачът е премълчал за тези права, подобна уговорка е недействителна. Нищожността е частична само на тази клауза.

Отговорността на продавача за недостатъци е обективна. Уговорка, с която тази отговорност се изключва, е нищожна, но не влече нищожност на целия договор - чл.193, ал.3 ЗЗД.

Дарението на бъдеща вещь и обещанието за дарение не произвеждат действие - нищожни са, защото правото на собственост трябва да се прехвърли веднага. Следователно предварителен договор за дарение няма, нищожен е. Нищожно е дарението, ако противоречи на закона и на добрите нрави - това са общите основания по чл. 26, ал.1 ЗЗД.

Нищожно е и ако единственият мотив поради, който е направено, противоречи на закона и на добрите нрави, защото мотивът, поради който е направено, е основанието на сделката. Ако има и други мотиви, които не са противни на закона и морала, дарението не е нищожно. Дарението е отменимо на основанията, предвидени в чл. 227 ЗЗД, ако е уговорена неотменимост, респективно предварителен отказ от такъв иск, такава клауза е нищожна. Даренията между бивши съпрузи вече не се отменят след развода, освен на основанията по ЗЗД, но с брачен договор съпрузите могат да уговорят и друго основание за отменимост на дарение. Между тях могат да включат и разводът като такова основание - чл.55 СК. Ако дарената вещь е прехвърлена на трето лице преди вписване на исковата молба за отмяна на дарението, решението, с което такъв иск е уважен, не засяга правата, които третото лице е придобило - чл. 227, ал.2 ЗЗД. Дареният обаче ще дължи обезщетение на дарителя, което е поне в размер на данъчната оценка на имота. Р № 432/13 от 22.01.2014 г. по гр.д.№ 3321/2013 г. на ВКС IV гр.о.

Дарението на чужда вещь не е нищожно според преобладаващата съдебна практика, но не произвежда вещно действие.

Договор за наем, сключен за по-дълъг срок от 10 години се счита сключен за десет години, респективно за три, ако е от лице с управителни функции. Нищожна е само клаузата за срока и се заменя с нормата на чл. 229 ЗЗД. След изтичане на предвидените в закона посочени срокове договорът се трансформира в безсрочен.

Уговорка за изключване на някой от съдружниците от участие в разпределението на печалбите или от загубите в договор за дружество по ЗЗД е нищожна

- чл. 361, ал.2 ЗЗД. В теорията са различни възгледите относно това дали такава уговорка влече нищожност на целия договор, или само тази клауза, но следва да се изхожда от това дали тази клауза е мотивирала съдружниците да сключат договора, или те биха го сключили и без нея.

Нищожна е спогодба върху нищожна сделка, дори спогодбата да е пред съд, защото нищожността не може да се санира - чл.366 ЗЗД. С договора за спогодба може да се избегне и един бъдещ спор, но с този договор не може да се валидира и да се постига съгласие по нищожен договор. Р № 1335 от 6.01.2009 г. на ВКС по гр. д. № 5706/2007 г., V г. о.

Уговорка между гражданско-правни субекти за задължение за лихва върху лихва е нищожно - чл. 10, ал.3 ЗЗД, но между търговци е допустима такава уговорка.

Основания за нищожност по ЗС

Нарушения на чл. 18 ЗС има за последица нищожност поради липса на форма - чл. 26, ал.2 ЗЗД. Договор, с който е постигнато съгласие между съсобствениците за поделяне на съсобствено имущество чрез поставяне в дял на недвижим имот на един от тях, срещу което е поето задължение за издръжка и гледане на друг съделител, представлява договор за делба и не е нищожен, ако е сключен в предвидената в чл.35,ал.1 ЗС форма. (ТР № 3/2013 ОСГК т.3.) Нищожен е обаче договор за доброволна делба, сключен във формата по чл. 35, ал.1 ЗС, ако някой от съделителите не получава нищо в дял. Такава делба противоречи на чл. 69, ал.2 ЗН, но договорът е нищожен и поради това, че съставлява договор за дарение

и може да бъде сключен само в нотариална форма.

Нищожен е отказ от иск за делба - чл.34, ал.1 ЗС.

Нищожна е делба на общи части от етажната собственост освен ако те не са по предназначение и не са изключени от обхвата на общи части по волята на етажните собственици с решение по чл. 38, ал.2 ЗС, за което законът не изисква специална форма. Това се отнася и за дворното място - то не може да е предмет на разпоредителни сделки, след като вече е възникнала етажна собственост и то е част от нея. Доктрината и съдебната практика приемат, че дворното място може и да не е обща част към етажната собственост, ако сградата е суперфициарна собственост. Такава възможност се извлича от нормите на чл. 63, ал.1 и чл. 66 ЗС. Така по волята на съсобствениците дворното място е възможно да не е обща част към сградата-етажна собственост, построена в него. Р № 661/02.11.2010 г. по гр.д.№ 1437/2009 г. I гр.о.

Ограниченото вещно право на ползване е неотчуждимо нито с частно, нито с универсално правоприемство, включително и чрез преобразуване на търговско дружество с вливане. Нарушението на чл. чл.56, ал.2 ЗС би довело до нищожност на сделката, а преобразуването на търговско дружество чрез вливане или сливане води до прекратяване на правото на ползване. Р № 163/15.07.2016 г. по гр.д.№ 1451/2016 г. I гр.о.

Не е нищожна продажбата на ид.част, без да се предложи на съсобственик. Нарушението на чл. 33, ал.1 и на чл. 66, ал.1 ЗС води до възникване на потестативното право на изкупуване. Ако е предложено на съсобственика да купи идеалната част от съсобствения имот на определена цена, но сделката е

сключена при по-благоприятна цена, двумесечният срок за предявяване на иска по чл. 33, ал.2 ЗС тече от сделката, но ако изобщо не е предложено на съсобственика да изкупи, двумесечният срок тече от узнаване за сделката.

Основания за нищожност по ЗН

Нарушение на забраната на чл. 14, ал.2 ЗН за разпореждане чрез завещание с цялото имущество в полза на трети лица с изключение на призованите наследници по закон, държавата и обществените организации, ако наследството е открито до изменението (ДВ бр. 60/24.07.1992г.), води до нищожност на универсалното завещание за половината от предмета му. Това е последица, която настъпва по право за разлика от хипотезата на чл. 28-30 ЗН. С т. 15 от ПП-4-1964 г. се приемаше, че нормата на чл. 14 ЗН се отнася за всички редове наследници от чл. 5-9 ЗН. В тази част т. 15 от ПП-4-1964 г. бе отменена с ТР № 1/2005 г. на ВКС, след което под „наследници по закон” в чл. 14, ал.1 и чл. 30, ал.2 ЗН се разбират само призованите наследници. Съгласно чл. 50, ал.1 ЗН тълкуването има действие от деня, когато е влязъл в сила актът, който се тълкува, т.е. новото тълкуване ще обхване и наследства, открити до изменението на ЗН (ДВ бр. 60/24.07.1992г.).

Към настоящия момент завещателят може да се разпорежда с цялото си имущество в полза на трети лица, включително и в полза на лице, което завещателят смята за свой син, без да е доказана биологична връзка, осиновяване или припознаване, дори с него да оставя съпругата си и сина си без жилище предвид признатата от закона възможност

за свободно и неограничено разпореждане на едно лице със своето имущество след смъртта, изрично предвидена след изменението на чл. 14, ал.2 ЗН / ДВ бр. 60/1992г. Такова завещание не е нищожно, защото упражняването на едно изрично признато от закона право не може да противоречи на добрите нрави, ако не се нарушават никакви етични и морални правила на поведение. Р. № 212 от 24.07.2001 г. на ВКС по гр. д. № 585/2000 г., I г. о.

Низходящите, родителите и съпругът имат право на запазена част съгласно чл. 28 ЗН, което се упражнява с конститутивен иск или чрез възражение. Нарушението на правото на запазена част не води до нищожност на завещанието, а поражда потестативно право да се иска намаляването му за възстановяване на запазената част. Ако то не бъде упражнено в петгодишен срок от момента в който бонифициарът по завещание демонстрира, че ще се ползва от него, завещанието поражда действие изцяло. Обявяването на саморъчното завещание по реда на чл. 27 ЗН по искане на лицето, ползващо се от завещателните разпореждания, е израз на приемане на наследството от негова страна и демонстрира намерението му да се ползва от завещаното имущество според Р № 106 от 8.01.2015 г. на ВКС по гр. д. № 2654/2014 г., II г. о. Тъй като до обявяване на завещанието лицето може да не знае какво разпорежда то, изразяване воля да се ползва от завещанието, бонифициарът изразява, когато поиска вписване и първи препис от него. От този момент започва да тече и петгодишната давност за предявяване на иск по чл. 30 ЗН.

За завещанията се прилагат освен правилата за нищожност и унищожаемост по ЗН и тези по ЗЗД и други закони. Ни-

щожно е завещание за реално обособена част от обект на правото на собственост, ако той не е обособен съобразно строителните правила и норми по одобрен проект. Р № 24531.10.2011г. по гр.д. № 1189/2010 г., II гр.о. Ако завещателят не е собственик при откриване на наследството или ако почине след бонифициара по завещание, то не произвежда действие.

Завещанието е нищожно на основание чл. 42, б. "а" ЗН - когато е направено в полза на лице, което няма право да получава по завещание, на основание чл. 42, б. "б" ЗН - когато не е спазена предписаната от закона форма за съответния вид завещание, и при условията на чл. 42, б. "в" ЗН - когато **завещанието и единственият мотив за извършването му, изразен в него**, са противни на закона, на обществения ред и на добрите нрави. (Р № 88 от 30.04.2013 г. на ВКС по гр. д. № 826/2012 г., III г. о.) Тук следва да се отбележи, че то по определението е едностранна сделка и е безвъзмезден акт, поради което не може да има възмезден характер - да обвързва разпореждането със задължение за ползващия се от завещанието, но може да има възнаградителен характер. Дали се касае за условие или тежест, или за клауза, с която се вменява задължение за в бъдеще, се преценява чрез тълкуване волята на завещателя. Нищожно е завещанието, ако съдържа в съдържанието си текст, че се прави с оглед на бъдеща имуществена облага, която не е дадена към деня на съставянето му от страна на лицето.

Приемането и отказът от наследство касаят цялата съвкупност от права и задължения. Нищожен е отказ за част от наследството или под условие - чл. 57 ЗН. Нищожен е и ако има предходно приемане на наследството изрично или с конкулдентни действия.

Нищожна е делбата, извършена без участието на съсобственик -чл.75, ал.2 ЗН, независимо дали е доброволна или съдебна. Доброволната делба обаче, извършена без участие на единия съпруг, когато идеална част от съсобствения имот се притежава в режим на съпружеска имуществена общност, не е нищожна на осн. чл.75, ал.2 ЗН, а е непротивопоставима на неучаствалия съпруг. Само той може да я оспори по реда на чл.24, ал.4 СК (чл.22, ал.3 СК, отм.), ако делбеният имот не е получен в дял от съпруга - съделител (ТР № 5/2013 ОСГТК на ВКС). С уважаване на конститутивния иск с пр. осн. чл.24, ал.4 СК вещнопрехвърлителното действие на договора за делба отпада изцяло. В този и в другите случаи на нищожност на делбата тя следва да се извърши отново с участие на всички съсобственици.

Сделката на разпореждането с дял от сънаследствен недвижим имот от един от наследниците, преди да е прекратена съсобствеността, не е нищожна, а относително недействителна съгласно приетото с ТР № 1/2004 г. на ОСГТК на ВКС. Целта на чл. 76 ЗН е съсобствеността, възникнала от наследяване, да се прекрати с участието само на наследниците, да не се раздробяват дяловете и да се спази чл. 69, ал.2 ЗН. Затова съдебната практика приема, че нормата не се прилага, когато всички наследници се разпореждат с целия сънаследствен имот или когато един от тях се разпорежда в полза на друг сънаследник. Тази норма не се прилага и когато предмет на разпореждането е наследствената идеална част от единствен имот на наследодателя и с него се изчерпва наследството. В този случай се приема, че е налице прехвърляне на наследство, при което не се прилага нормата на чл. 76 ЗС (т.3 ТР № 72/1985 г. на ОСГТК на ВС).

Оспорването на такава сделка може да бъде извършено от наследник в хода на делбено производство или отделно чрез иск. В производството участва като самостоятелна страна и преобретателят. При обявяване на сделката за относително недействителна по отношение на наследниците, делбата се допуска само между наследниците и се извършва по отношение на тях. Сделката се стабилизира, ако имотът се падне в дял на разпоредилия се наследник за прехвърлената идеална част.

Основания за нищожност по СК

Разпореждане с **вещ-СИО** само от единия съпруг поражда действие и за другия освен ако не я оспори в 6-месечен срок - 24, ал.4 СК. Сделката не е нищожна, а относително недействителна по отношение на неучаствалия съпруг, но е противоречива съдебна практика относно това дали ако е оспорена сделката, ще отпадне прехвърлителният ефект изцяло или само за половината.

Сделката на разпореждане със семейното жилище - лична собственост на единия съпруг, извършена от него без съгласието на другия и без разрешение на районния съд не е нищожна, защото съгласието не е елемент от фактическия състав на сделката. Тя е относително недействителна спрямо съпруга несобственик. Сделката може да бъде заздравена с даване на съгласие от съпруга несобственик след сключването ѝ. Такъв иск не може да бъде предявен от наследник, тъй като той е обвързан от сделката. Не може да се предяви и след смъртта на съпруга собственик, защото жилището вече не е семейно. Р № 404//10.01.2012 г. по гр.д.№ 1720/2010 г. III гр.о. Р № 98/15.03.2011 г. по гр.д.№

659/2010 г. III гр.о. Семейното жилище обаче запазва този си характер и по време на фактическата раздяла, за да може при развода да бъде предоставено евентуално на единия от съпрузите за ползване.

Когато семейното жилище е сграда в дворно място и освен нея в парцела има и стопански постройки, включително и гараж, в съдържанието на понятието „семеино жилище” по смисъла на СК се включват само тези жилищни и сервизни помещения, които са предназначени да задоволяват битовите нужди на цялото семейство. Не се включват постройките, които не са предназначени да задоволяват битовите нужди на семейството. Р № 307/17.10.2012 г. по гр.д.№ 295/2012 г. на ВКС I гр.о.

Нищожни са извършени от ненавършил пълнолетие дарение, отказ от право, даване на заем съгласно 130, ал.3 СК, дори РС да е издал разрешението. Нищожна е и сделка за обезпечаване на чуждо задължение, освен ако договорите за обезпечение не са за удовлетворяване нужда или очевидна полза на непълнолетния, или при извънредни нужди на семейството. Преценката се прави от РС. Ако не е взето предварително разрешение за сделка, с която ненавършил пълнолетие се разпорежда със свой недвижим имот или обезпечава чужд дълг, сделката е нищожна, независимо дали са били налице основанията за даване на разрешение. Р № 33/ 19.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3050/2014 г., IV г. о.

Нищожност **поради заобикалянето на закона** (чл. 26, ал.1 пр.2 ЗЗД) е налице, когато законът забранява с определена сделка, която по принцип е действителна, да се постигне определен правен резултат и се използва друга позволена от закона сделка, за да се постигне същият правен резултат. В този

случай сделката, макар и позволена, е нищожна поради заобикаляне на закона. Хипотезата има и субективна страна - участниците в сделката следва да имат съзнанието, че с нейното сключване преследват една неправомерна цел. За да е налице основанието за нищожност по чл. 26, ал. 1, предл. 2-ро ЗЗД, следва да е установен както обективният, така и субективният елемент на този фактически състав. Съгласно приетото в ТР № 5/2012 ОСГК не е нищожно дарение на идеална част и продажба, за да се избегне приложението на чл. 33 ЗС. Поражда се обаче потестативно право на изкупуване, ако третото лице съсобственик докаже симулативност на дарението. Тази хипотеза е налице и когато е сключен договор за замяна, но с голямо парично уравнение или заместими вещи, каквито може да даде и съсобственикът. (Р № 54/18.03.2013 г. по гр.д. № 627/2012 г. IV гр.о.) За установяване на заобикалянето на закона са допустими всички доказателствени средства. (Р № 46111 от 16.01.2012 г. по гр.д. № 1206/1910 г. IV гр.о.)

Налице е заобикаляне на закона и в хипотезата, когато в нарушение на забраната за начисляване на лихви върху лихви страните по договор за заем са оформили като главница по договора съглашението си, с което е уговорена възнаградителна лихва. Като основание за недействителност на правните сделки заобикалянето на закона се характеризира със сключване на отделни съглашения или на повече сделки, всяка една от които, разгледана без връзка с другата (или другите), е валидна. Нищожна е не някоя от сделките, а цялата поредица от тях. Р № 22/01.02.2016 по гр.д. № 4447/2015 г. IV гр.о.

Съотношението между заобикалянето на закона и привидността като основания за недействителност на договорите

е изяснено в решение № 475/ 14.07.2010 г. по гр.д. № 621/ 2009 г., IV г.о. на ВКС, в което е прието, че нищожността на привидната сделка сама по себе си не обосновава недействителност на прикритата. Ако обаче прикритата сделка противоречи на закона или цели заобикалянето му, нищожна е и тя.

Едно от проявленията на **нищожност поради противоречие с добрите нрави** по смисъла на чл. 26, ал. 1 пр. 3 ЗЗД е сключване на двустранна сделка при **нееквивалентността** на престациите. (Р № 1444 от 4.11.1999 г. по гр.д. № 753/1999 г. V гр.о. на ВКС.) Добрите нрави са неписани общовалидни морални норми, които съществуват като общи принципи или произтичат от тях и са критерии за оценка на сделките. Съдът преценява кога престациите са нееквивалентни до степен, предизвикваща нищожност на сделката, но той не може да подменя волята на страните при действие на принципа за свободата на договарянето (чл. 9 ЗЗД). Изключително голямата разлика в престациите (двадесет и над двадесет пъти по-ниска цена) е определена като критерий за нищожност на това основание в Р № 615 от 15.10.2010 г. гр.д. № 1208/2009 г., III гр.о. По абстрактен и принципен начин е определен критерият за преценка на значителната нееквивалентност в Р № 452 от 25.06.2010 г. по гр.д. № 4277 / 2008 г. на I гр.о. на ВКС, според което свобода на договарянето се рамкира от приложимите към правоотношението законови разпоредби и от добрите нрави. Законодателят допуска цената на недвижимия имот да бъде по-ниска от данъчната оценка, което предполага известна нееквивалентност на насрещните престации по волята и преценката на страните, но при явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. В решение №

24/09.02.2016 г. по гр.д.№ 2419/2015 г. III гр.о., ВКС, са определени степените на нееквивалентност и пороците, до които може да доведе всяка от тях. Значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Когато престацията не е толкова незначителна, сделката би могло да е унищожена на основание чл. 33 ЗЗД като сключена поради крайна нужда при явно неизгодни условия.

В т.3 на ТР №1/1909г. на ОСТК на ВКС е прието, че нищожна поради накърняване на добрите нрави е **клауза за неустойка**, уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция, като преценката за нищожност се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора. В мотивите на тълкувателното решение са дадени принципни критерии, приложими при преценката за нищожност на клаузата за неустойка поради накърняване на добрите нрави, като: естеството на задълженията, изпълнението на които обезпечава неустойката - парични или непарични, и размера им; наличието или липсата на други способи за обезпечение; вида на уговорената неустойка (компенсаторна или мораторна) и вида на неизпълнение на задължението - съществено или за незначителна част; съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваните от неизпълнението вреди. Прекомерността на неустойката не я прави предварително нищожна. Действителността на клаузата за неустойка и основателността на възражение за прекомерност се преценява към

момента на неизпълнение на договора чрез съпоставяне с настъпилите от неизпълнението вреди. Р № 137/12.10.2015 г. по т.д.№ 2618/1914 г. I т.о.

Нищожността поради **невъзможен предмет** - чл. 26, ал.1 пр.1 ЗЗД, е начална, съществуваща още при сключване на сделката. Ако впоследствие предметът е станал невъзможен, това е основание за разваляне на договора по право на основание чл. 89 ЗЗД, или ако за това е виновна някоя от страните - на основание чл. 87, ал.3 ЗЗД. Невъзможността на предмета може да е правна или фактическа. Правна невъзможност има, когато закон забранява сделки с такъв предмет или когато се касае за вещно право, което не е между изчерпателно изброените. Например държавата и общините не могат да се разпореждат с имоти публична държавна собственост (виж ТР 4/2009 г. ОСГК).

Паркоместата не са признати от закона като самостоятелен обект на правото на собственост, макар да съществуват изисквания за наличие на такива при проектирането. Съдебната практика също не ги приема като самостоятелен обект на вещно право, С Р № 171 от 8.08.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4175/2013 г., IV г. о., ГК е прието, че и предварителен договор за продажба на паркомясто е нищожен поради невъзможен предмет.

Не могат да се уговарят сервитути между граждани и ЮЛ, защото сервитутът не е уреден като ограничено вещно право в чл. 55 ЗС. Нормата на чл.208 ППЗТСУ(отм.) допускаше това да става по административен ред. След изменението на ЗУТ от 2003 г. (ДВ, бр. 65/22.07.2003 г.)/, чл. 192, ал. 1 ЗУТ урежда възможността правото на преминаване чрез чужд недвижим имот да се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите, който подлежи на

вписване. Страни по договора са собствениците на "господстващия" и на "служещия" имот.

Сервитути възникват само по специалните закони и по реда, предвиден в тях - чл. 192 -194 ЗУТ, чл. 112 ЗВ., по ЗЕ и ЗЕС. Това е така, защото съдържанието на сервитутното право е различно според целта, нуждата и ползата. Р № 44/18.07.2011г. гр.д.№ 750/2011г. III гр.о.1 Р № 126/26.04.2013 г. по гр.д.№ 353/2012г. IV гр.о.

Законодателството сега допуска сключване на договори с реално определена част от недвижим имот, но прехвърляната и останалата част следва да отговарят на изискванията за самостоятелен обект на собственост и обособяването следва да може да се извърши съобразно строителните правила - чл. 202 ЗУТ. С ТР № 3/2014 г. на ОСТК на ВКС се прие, че сделките, сключени преди тези части фактически да са обособени като самостоятелни, не са нищожни, но вещноправният ефект настъпва от момента на обособяването им съобразно одобрен инвестиционен проект. Нищожност поради невъзможен предмет ще е налице, когато е фактически невъзможно **още при сключване** на сделката реално определената част да се обособи като самостоятелен обект. Ако **впоследствие** настъпи такава невъзможност, това ще е основание за разваляне на договора.

Липсата на воля при едностранните сделки или съгласие при двустранните сделки е основание за нищожност, когато е съзнавано. Такъв е случаят, когато изявлението е направено несериозно, без намерение за създаване, изменение или прекратяване на правоотношение, при насилие или в състояние, изключващо въобще формирането на воля, но по причини, недължащи се на заболявания или възраст до 14 години,

тежко алкохолно опиянение, тежка интоксикация. Такава е и сделката, ако е сключена от лице, което е поставено под запрещение. Когато лицето не е поставено под запрещение, но не разбира смисъла и значението на това, което прави поради някаква причина, сделката е унищожена на основание чл. 31 ЗЗД.

Нищожна е сделка, сключена при **липса на основание** - чл. 26, ал.2. Основанието е непосредствената цел на сделката - това, заради което от гледна точка на правото се сключва сделката. За продажбата това е да се придобие собственост, респективно да се получи цената ѝ, за договора за издръжка и гледане - да се придобие собственост и да се обезпечи прехвърлителят с грижи и издръжка.

Един от най-често срещаните договори в нотариалната практика е **договорът за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане**. Той не е уреден в закона, но в съдебната практика и правната теория се приема, че е двустранен - страните правят насрещни волеизявления, възмезден - дължат се насрещни престации; алеаторен - обемът и продължителността на престацията на преобретателя не е определена във времето, а е в зависимост от здравословното състояние на прехвърлителя и продължителността на живота му. Със смъртта на прехвърлителя договорът се прекратява, но при смърт на прехвърлителя задълженията му се наследяват. Когато имотът е прехвърлен само срещу задължение за бъдещи грижи при знанието на преобретателя за предстоящата близка смърт на прехвърлителя, се приема, че договорът е нищожен поради липса на основание. Когато договорът е сключен както за минали, така и за бъдещи грижи не се про-

меня алеаторния му характер. Договорът е единен и задължението за минали и бъдещи грижи е неделимо, но от това произтичат последици във връзка с изпълнението. От неделимостта на задължението за минали и бъдещи грижи и издръжка се извлича становище, че когато клаузата за бъдещи грижи е нищожна, това води до нищожност на целия договор. Основанието - непосредствената цел на договора е постигната. Договор, с който се прехвърля недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане в миналото и за в бъдеще има за основание придобиване на едно право и при сключването му това основание е налице, защото вече са полагани грижи. За бъдещите грижи престацията е неопределена по обем и зависи от продължителността на живота на прехвърлителя, което към момента на сключването в повечето случаи е неизвестно. В този случай може да намери приложение чл. 26, ал.4 ЗЗД. Р № 98/2010 г. гр.д.№ 5114/2008 г. на ВКС I гр.о. Дори и ако към този момент прехвърлителят е бил неизлечимо болен и приобретателят е знаел за близката му смърт, не може да се приеме, че във всички случаи липсва основание за бъдещите грижи. Преценката следва да се прави с оглед обстоятелствата, при които е сключен договорът и неговото съдържание. Съзнаваната необходимост от постоянни грижи занапред предвид конкретен риск от влошаване на здравето е основанието за сключване на договора за прехвърляне на имот срещу поемане на задължение за издръжка и гледане. Обратното би означавало по формални признаци, като възраст или здравословно състояние, да се отрече възможността за прехвърлителя да предложи свое имущество, за да си осигури необходимите му лични грижи в крити-

чен за него момент, а това ще е неприемливо ограничаване на дееспособността и би противоречало на добрите нрави. Р № 384/10.V.2010 г. гр.д.№ 1190/2009 г. III гр.о. За близка се счита смъртта, настъпила дни до месец след прехвърлянето според Р № 569/08.03.2011г. по гр.д.№ 76/1909 г. IV гр.о., но този срок не следва да се абсолютизира, защото преценката, както се посочи, е конкретна.

Нищожен изцяло поради липса на основание е договор за доброволна делба, ако съществува основание за нищожност по отношение на един от дяловете, защото непосредствената цел на този договор е да се прекрати съсобствеността между всички съсобственици по отношение на делбените имоти, така че всеки от тях да получи реален дял или уравнение в пари. Ако отпадне вещното действие за някой от съделителите, тази непосредствена цел не е реализирана (Р № 64/31.03.2011г. по гр.д.№ 1309/2010 г. II гр.о.).

Сделката може да бъде **унищожена** само на изчерпателно изброените основания в чл. 27 ЗЗД: от недееспособни лица, от техни представители без спазване на изискванията, установени за тях, както и договорите, сключени при грешка, измама, заплашване и крайна нужда. Завещанието може да бъде унищожено на основанията, посочени в чл. 43, б. "а" и „б" ЗН.

Ако сделката е сключена от лице, което не е поставено под запрещение, но към момента на сключване на сделката не е разбирало свойството и значението на правното действие, което извършва поради болест или друго състояние, сделката е унищожена на основание чл. 31, ал.1 ЗЗД. Ако е било поставено под запрещение - сделката е нищожна поради липса на съгласие (Р №

949/07.09.2010 г. по гр.д.№ 653/2009 г. IV гр.о. Р № 98/2010 г. гр.д.№ 5114/2008 г. на ВКС I гр.о. Изискването в чл. 31, ал. 2от ЗЗД е приложимо само когато искът за унищожаване на договора се предявява от наследниците след смъртта на увредения и само ако неспособността да се разбира или да ръководят действията се е дължала на душевна болест или слабоумие. Когато неспособността на лицето да разбира или ръководи действията си се е дължала на друга причина, като въздействие на упойващи вещества, интоксикация, състояния, съпътствани от продължителна силна болка, и др. подобни, искане за поставяне под запрещение не е необходимо - дори да е поискано поставяне под запрещение в подобен случай, искът би бил отхвърлен като неоснователен. Р № 374/29.12.2015 г. тр.д.№ 1792/15 т., IV гр.о.

При недееспособността, като основание за унищожаване по чл. 27 ЗЗД, лицето не разбира смисъла и значението на правния акт, който извършва - загнетато е волеизявлението му да се разпорежда с имуществото си лично, без съгласието на родителя или попечителя. При опорочаване на изявлението за знание, че цената е платена, това не се отразява на действителността на сделката. Достатъчно е да се докаже, че сумата е платена, а липсата на попечителско съдействие в този случай не прави сделката унищожавема. Р № 359/19.11.2012 г. по гр.д.№ 159/2012г. III гр.о. Р № 320 от 15.01.2013г. по гр.д.№ 94/2012г. III гр.о.

Завещанието е унищожавемо, когато завещателят е бил способен да завещава, т.е. когато не е навършил 18 г. или е поставен под пълно запрещение. Навършилият 18 г., но поставен под ограничено запрещение, може да завещава съгласно чл. 13 ЗН.

Грешката като основание за унищожаване на сделка представлява несъзнавано несъответствие между представата на сключващото договора лице с обстоятелствата, които имат значение при формиране на волята му за сключване на договора относно неговия предмет, или лицето, с което същият е сключен. От съществено значение е предметът на сключения договор. Несъответствието между посочения в договор за продажба на недвижим имот обем права и действително притежаваните от продавача права според разпоредбата на чл. 210 ЗЗД би могло да бъде основание за разваляне на договора от купувача, но не основание за унищожаване поради грешка в предмета.

Грешката в мотива е причина за унищожаване на завещание на основание чл. 43, б. "б" ЗН само когато той е изразен в самото завещание и единствено поради него е направено разпореждането. Р. № 212 от 24.07.2001 г. на ВКС по гр. д. № 585/2000 г., I г. о.

Измамата е основание за унищожаване на договора, когато лицето умишлено е било заблудено относно качествата на субекта, с когото договаря, или предмета на договора и правните му последици. Р №1168 /29.12.2008 г. по гр.д. 4823/1907 г. на ВКС.

В решение № 396 от 28.10.2011 г. на ВКС по гр. д. № 472/2010 г., IV г. о., ГК, е направено много добро разграничение между двата порока на сделката, водещи до унищожаване - грешката и измамата. Общото е, че една от страните е имала невярна представа за съдържанието на насрещните престации (предмета на договора). Разликата е в зависимост от това кой е предизвикал невярната представа и кой е знаел за съществуването ѝ, което определя и различните правни последици. „Волята е опорочена от измама, когато невярната представа

е предизвикана умишлено от насрещната страна. Измама е налице и когато невярната представа е предизвикана умишлено от трето лице, но насрещната страна е знаела или не е могла да не знае за съществуването ѝ (възползвала се е). Във всички останали случаи е налице грешка. Грешка е налице, когато насрещната страна или трето лице е предизвикало невярната представа без умисъл, при непредпазливост или дори неволно, както и когато страната сама е изпаднала в заблуждение, преценявайки погрешно фактите и обстоятелствата. Затова последиците от унищожението поради измама и грешка са различни - при измамата насрещната страна дължи обезщетение за вреди на страната, която иска унищожението, а при грешката обезщетение за вреди дължи страната, която иска унищожението. Обезщетение при унищожение поради грешка не се дължи, когато страната няма вина за изпадането си в грешка или макар да има вина за това, насрещната страна е знаела за съществуването на невярната представа и се е възползвала от това. Увреденото здраве на страната няма самостоятелно правно значение, но ограничената възможност да се преценяват фактите (без да се е стигнало до ограничена вменяемост или невменяемост), податливостта на внушение и други подобни душевни състояния може да улеснят възникването на невярна представа. Волята

обаче е опорочена от съществуването на невярната представа, а не от обстоятелствата, които са я породили или улеснили.”

Относителната недействителност по чл.135 ЗЗД се предявява чрез иск, който има за предмет потестативното право на кредитора да обяви за недействителна по отношение на себе си сделка или друго действие, с която длъжникът го уврежда. Това право възниква за кредитора, когато сделката е увреждаща, независимо дали е безвъзмездна или възмездна, но длъжникът и третото лице са знаели за увреждането, както и когато увреждащата сделка е извършена преди възникване на вземането, но тя е предназначена от длъжника и третото лице да увреди кредитора. Възмездността или безвъзмездността на сделката има значение само относно това дали се предполага и знанието на преобретателя. За кръгът роднини в чл. 135, ал.2 знанието се предполага независимо от вида сделка. Правата на третите добросъвестни лица, придобити преди вписване на исковата молба по чл. 135 ЗЗД, се запазват, дори сделката да бъде обявена за относително недействителна.

В настоящото изложение се разглеждат само някои аспекти на недействителността на сделките, които имат значение за нотариалната практика.