

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 5058

София, 06.11.2024 год.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

Върховният касационен съд на Република България, Второ гражданско отделение, в закрито съдебно заседание на петнадесети октомври през две хиляди и двадесет и четвърта година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: КАМЕЛИЯ МАРИНОВА

ЧЛЕНОВЕ: ВЕСЕЛКА МАРЕВА

ЕМИЛИЯ ДОНКОВА

като разгледа докладваното от съдия Камелия Маринова гр. д. № 4755 по описа за 2023 г., за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл. 288 ГПК.

Образувано е по касационна жалба на С. Г. Д. чрез пълномощника ѝ адвокат Л. Н. против решение № 688 от 22.05.2023 г., постановено по гр. д. № 931 по описа за 2022 г. на Окръжен съд - Пловдив, с което е отменено решение № 260167 от 20.12.2021 г. по гр. д. № 736/2019 г. на Районен съд - Карлово в атакуваната му част по иска по чл. 108 ЗС и вместо него е постановено друго за отхвърляне на предявения от С. Г. Д. против И. Д. Г. ревандикационен иск по отношение на дворно място в [населено място], [община], ул. „41-ва“ № 10, цялото с площ от 897 кв. м., ведно с построените в него къща, плевня и навес.

И. Д. Г. е подал чрез пълномощника си адвокат Д. Р. отговор по реда и в срока по чл. 287, ал. 1 ГПК, в който оспорва наличието на основание за допускане на касационно обжалване и претендира възстановяване на направените разноси.

За да се произнесе по наличието на основание за допускане на касационно обжалване на въззивното решение, касационният съдебен състав съобрази следното:

Първоинстанционното решение е влязло в сила в частта, с която е прогласена нищожността на основание чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД на договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт № 63, том III, рег. № 6943, дело № 445 от 12.06.2008 г. на нотариус № *, с който С. Г. Д. и съпругът ѝ В. И. Д. са продали на Г. П. П. дворно място в [населено място], [община], ул. „41-ва“ № 10, цялото с площ от 897 кв. м., ведно с построените в него къща, плевня и навес по иска, предявен от С. Г. Д.

против Г. П. П., А. К. П., И. Д. Г. и В. И. Д.. Въззивният съд е приел, че с нотариален акт № 63, том III, рег. № 6943, дело № 445 от 12.06.2008 г. на нотариус № * С. Г. Д. и съпругът ѝ В. И. Д. са прехвърлили на Г. П. П. чрез договор за покупко-продажба процесния имот. С нотариален акт № 157, том I, рег. № 2955, дело № 152 от 2010 г. на нотариус № * Г. П. П. и съпругата му А. К. П. са продали имота на И. Д. Г.. Съдът е посочил, че съгласно чл. 26, ал. 2 ЗЗД привидните договори са нищожни. По правило нищожните договори не поражда правно действие. Когато такъв договор има за предмет прехвърляне на вещни права, той не поражда вещнопрехвърлително действие и приобретателят по него не придобива правото на собственост. Поради това и последващият приобретател, който придобива права от приобретателя по нищожната сделка, също не придобива право на собственост, тъй като никой не може да прехвърли права, каквито няма. В случаите на нищожност на сделките законодателят не е предвидил запазване на правата на трети лица, с едно изключение – когато придобиват от приобретателя по една симулативна сделка. В тези случаи, съгласно чл. 17, ал. 2 ЗЗД, правата, които трети лица са придобили добросъвестно от приобретателя по привидното съглашение, се запазват, освен ако се отнася до права върху недвижими имоти, придобити след вписването на иска за установяване на привидността.

В настоящия случай договорът по нотариален акт № 157, том I, рег. № 2955, дело № 152 от 2010 г. на нотариус № *, от който И. Д. Г. черпи правата си, е вписан на 29.04.2010 г., а исковата молба за прогласяване нищожността на симулативния договор е вписана на 27.05.2019 г. По делото не са ангажирани доказателства И. Д. Г. да е бил недобросъвестен, поради което и прогласяването на нищожността на договора, от който праводателите му черпят права като симулативен, не засяга придобитите от него права.

Въпросът, който касаторката поставя е по приложението на чл. 17, ал. 2 ЗЗД (молба вх. № 22992 от 18.07.2023 г.), като поддържа, че по този въпрос въззивното решение противоречи на практиката на ВКС. Въпросът следва да бъде уточнен с оглед фактите по делото: за приложението на чл. 17, ал. 2 ЗЗД когато договор за покупко-продажба е прогласен за нищожен като симулативен, като прикритото съглашение нарушава забраната на чл. 152 ЗЗД.

Настоящият съдебен състав констатира, че по въпроса е налице противоречива практика на ВКС.

Касаторката се позовава на тълкуването по решение № 788 от 04.01.2011 г. по гр. д. № 1741/2009 г., I г. о. на ВКС, според което: „Привидност на договора по предмета му е налице, когато страните не желаят настъпването на правните последици на обективирания договор, а с него прикриват друг, чиито последици желаят. Сключения договор за продажба на имота между

заемателите и заемотателя е израз на действителната воля на страните. Те са постигнали споразумение, че заемателите ще продадат на заемотателя своя имот, а той ще им го продаде обратно след като върнат получения заем. Правните последици на договора са желаните от страните и те са настъпили. Договорът е нищожен като сключен в нарушение на забраната установена в чл. 152 ЗЗД, тъй като с него е уговорен начин за удовлетворяване на кредитора, различен от предвидения в закона. След като договорът не е привиден, позоваването на нормата на чл. 17, ал. 2 ЗЗД е неоснователно.“

Това тълкуване е възприето и в решение № 62/20.07.2017 г. по гр. д. № 4283/2016 г., II г. о. на ВКС.

Ответникът по касационната жалба се позовава на тълкуването по решение № 211 от 7.11.2017 г. по гр. д. № 4793/2016, IV г. о. на ВКС, според което: „ако преди или заедно с възникването на едно вземане страните постигнат съгласие, в случай на неизпълнение кредиторът да стане собственик на определена вещ или да бъде удовлетворен по различен начин от този, който е предвиден в закона, съгласението нарушава забраната на чл. 152 ЗЗД и е нищожно поради противоречие на закона. Подобни съглашения не се сключват явно, тъй като нищожността им е очевидна и лесно прогласима, затова те се сключват под прикритието на друга – явна сделка за прехвърляне на собственост, която е допустима от закона, но страните са съгласни тя да не ги обвърже. Такава явна сделка, прикриваща действителните отношения между страните е симулативна и поради това нищожна. Симулативната сделка не може да породи правни последици, но симулацията е непротивопоставима на трети лица, които са придобили права от привидния собственик преди вписването на исковата молба за разкриване на симулацията. За третите добросъвестни лица правата са такива, каквито произтичат от явната сделка, а последиците от порока на симулативната сделка се проявяват само в отношенията между страните по нея и техните правоприменници (освен ако симулацията не е насочена срещу тях). Когато симулативната сделка прикрива друго съглашение, то урежда отношенията между страните, ако са налице изискванията за неговата действителност. Ако прикритото съглашение е нищожно на друго основание, страните не могат да бъдат обвързани и от него. В отношенията между страните съществуват ограничения при доказването на привидността и съдържанието на прикритата сделка. Тези ограничения обаче са неприложими, когато явната и скритата сделка са извършени, за да бъде заобиколен законът (при заобикалянето на закона няма ограничения на доказателствените средства). Затова са допустими свидетелски показания за доказване, че явната прехвърлителна сделка прикрива предварително съглашение за удовлетворяване на кредиторското вземане по различен начин от този, който е предвиден в закона. По отношение на третите добросъвестни лица обаче е непротивопоставим

както порока на явната сделка (която те виждат, но не виждат и не знаят за нейния порок), така и порокът на прикритото съглашение, което те не виждат и съответно няма как да узнаят неговия порок. Правата на третите лица са запазени от поредността на вписването на сделката с привидния собственик, комуто те са се доверили, но ако са били недобросъвестни – знаели са порока, макар исковата молба, с която той е предявен пред съд да не е вписана, не само порокът на явната, но също и порокът на прикритото съглашение може да им бъде противопоставен, но след като тяхната недобросъвестност – знанието на порока бъде доказано (добросъвестността се предполага).

Аналогично е положението и при договора за продажба, когато уговорката за обратно изкупуване е сключена в отделен договор – най-често предварителен. В този случай прикрито е съглашението за обратно изкупуване, но нищожно е не то, а продажбата с уговорка за обратно изкупуване.“

Това разрешение е прието и в решение № 333/23.04.2010 г. по гр. д. № 526/2009 г. на ВКС, I г. о. на ВКС.

Налице са предпоставките на чл. 292 ГПК, поради което производството по делото следва да бъде спряно и да се предложи на ОСГТК да постанови тълкувателно решение по въпроса: на кое основание е нищожен договор с вещно транслативен ефект и предмет недвижим имот, с който се прикрива съглашение, нарушаващо забраната на чл. 152 ЗЗД и прилага ли се в тази хипотеза чл. 17, ал. 2 ЗЗД.

По изложените съображения Върховният касационен съд, Второ гражданско отделение

О П Р Е Д Е Л И :

СПИРА производството по гр. д. № 4755 по описа за 2023 г. на Върховния касационен съд, Второ гражданско отделение.

ПРЕДЛАГА на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегия на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по въпроса: на кое основание е нищожен договор с вещно транслативен ефект и предмет недвижим имот, сключен във връзка със съглашение, което е нищожно на основание чл. 152 ЗЗД и прилага ли се в тази хипотеза чл. 17, ал. 2 ЗЗД.

Определението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ :

