

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 154

София 30.04.2014г.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

ВЪРХОВНИЯТ КАСАЦИОНЕН СЪД, ГК ,IV г.о.в закрито заседание на първи април през две хиляди и четиринадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ВЕСКА РАЙЧЕВА

ЧЛЕНОВЕ: СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА

ЛЮБКА АНДОНОВА

при секретаря..... и в присъствието на прокурора.....
като изслуша докладваното от съдията Светла Бояджиева гр.дело № 7762 по описа за 2013 год.за да се произнесе,взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.288 ГПК.

Постъпила е касационна жалба от М. Х. Г. чрез адв.П. А. и адв.Г. Д. срещу решение № 1665 от 30.07.13г., постановено по в.гр.дело № 854/13г.на Софийски апелативен съд,8 състав,с което е потвърдено решение от 18.12.12г.по гр.дело № 7926/09г.на Софийски градски съд,ГК,I – 12 състав.С него са отхвърлени исквете с правно основание чл.26 ЗЗД и чл.108 ЗС,предявени от същата страна против В. Х. Г., Х. В. Г.,Г. Й. К. и М. К. М..Със същото решение В. Х. Г. е осъден да заплати на М. Х. Г. сумата от 72 500 лв на основание чл.36 ал.2 ЗЗД.

В решението е прието за установено,че ищцата М. Г. и ответника В. Г. са били собственици при равни квоти –по 1/2 ид.ч.на процесния недвижим имот – апартамент № ,находящ се в [населено място], [улица],бл.,на етаж,с площ от 155.85 кв.м.,заедно с таванско и зимнично помещения и съответните ид.части от общите части на сградата и от дворното място.На 31.05.02г.ищцата е упълномощила ответника В.Г. да продаде съответния й дял от имота.На 30.10.08г.с процесния нот.акт № г.последният е продал имота, разделен на два самостоятелни апартамента - № /с площ от 99.8 кв.м./ и № /с площ от 56.05 кв.м./ на Х. Г.,който от своя страна ги е продал на ответниците Г. К. и М. М..На 25.06.09г.пълномощното е било оттеглено от ищцата.По делото е безспорно установено,че към момента на продажбата не е било реализирано предвиденото с разрешение за строеж № 34 от 7.05.08г.преустройство,както и не е било издадено удостоверение по чл.202 ЗУТ от общината,удостоверяващо съответствие на извършеното обособяване с одобрения проект.Направен е извод от въззивния съд,че това обстоятелство не е сред основанията за нищожност на сделката по чл.26 ЗЗД.Приел е,че

релевантно за спора е, че към момента на сключване на договора това преустройство е било възможно и не е налице изначална невъзможност за реалното обособяване на две части, което да обуслови липсата на предмет. По делото е поддържано и основание за нищожност на сделката поради липса на съгласие от страна на ищцата, тъй като пълномощното, което е дала на брат си за продажба на нейната идеална част е още от 2002 г., междуременно са предприети действия за доброволна делба и поради промяна в намеренията им е считала, че пълномощното е унищожено от него. Съдът е изложил съображения, че ищцата е била представлявана по сделката с пълномощно, което към този момент не е била оттеглила, а и предприетите пред техническите органи действия доказват желанието на съсобствениците за разделянето на жилищата на два самостоятелни имота, за което ищцата изрично е упълномощила брат си с нотариално заверено пълномощно от 1.11.05 г. Ето защо е прието, че не е налице и това основание за нищожност на сделката, както и не е установено и наличие на противоречие с добрите нрави при сключването ѝ.

Като основания за допустимост на касационното обжалване жалбоподателката сочи визираните в чл.280 ал.1 т.1 - т.3 ГПК. Поддържа, че по въпроса: нищожен ли е договорът за прехвърляне на два самостоятелни жилищни имота/апартаменти/ на основание чл.26 ал.2 пр.1 ЗЗД – поради липса на предмет, ако към момента на сключване на сделката съответните обекти не са съществували реално, има противоречива практика на ВКС, обективизирана в решения, постановени по реда на чл.290 ГПК. В решение № 93 от 6.04.12 г. по гр.дело № 1548/10 г. на IV г.о. на ВКС, на което се е позовал въззивния съд в обжалваното решение, е прието, че нищожност поради невъзможен предмет на договора е налице не когато предметът на договора липсва / не съществува/. Договорите върху бъдещ предмет обвързват валидно страните /напр. отделен обект в сграда, която ще бъде построена или земеделска земя, която се очаква да бъде възстановена/. Нищожни са договорите, чийто предмет още при сключването им е невъзможно да възникне. Ако при сключването на договора възникването на неговия предмет е било възможно, договорът обвързва валидно страните и едва в последствие предметът на договора стане невъзможен, тогава валидният договор се разваля по право или подлежи на разваляне, когато невъзможността е по причина, за която длъжникът отговаря.

Същевременно в решение № 158 от 8.04.10 г. по гр.дело № 4017/08 г. на II г.о. на ВКС, постановено в производство по чл.290 ГПК, е прието, че по смисъла на чл.26 ал.2 ЗЗД договорът е нищожен поради невъзможен предмет, ако към момента на сключването му вещта, предмет на разпореждане, не съществува фактически или не отговаря на установените в действащия устройствен закон изисквания за самостоятелен обект, т.е. с оглед на тези изисквания не представлява годен за извършване на разпоредителни сделки самостоятелен обект. Преценката следва да бъде извършена с оглед състоянието на вещта към момента на извършване на разпореждането, като следва да бъде взето предвид и дали към този момент обособяването на вещта като самостоятелна

е възможно, както и дали подобно обособяване реално е извършено. Същото становище е застъпено в решение № 325 от 27.09.12г. по гр. дело № 1718/09г. на I г.о. на ВКС и решение № 384 от 2.11.11г. по гр. дело № 1450/10г. на I г.о. на ВКС, постановени по реда на чл.290 ГПК. Върховният касационен съд, състав на Четвърто гражданско отделение намира, че са налице представките на чл.292 ГПК за спиране на производството. Изходът на делото се обуславя от материалноправния въпрос: нищожен ли е договорът за прехвърляне на реално определени части от недвижим имот на основание чл.26 ал.2 пр.1 ЗЗД- поради липса на предмет, ако към момента на сключване на сделката съответните обекти не са съществували фактически и не са обособени като самостоятелни такива с оглед установените в действащия устройствен закон изисквания /чл.202 ЗУТ/, който е разрешен противоречиво в посочените решения на ВКС, постановени в производство по чл.290 ГПК. Предвид констатираното противоречие в практиката на ВКС следва да бъде предложено на общото събрание на гражданска колегия да постанови тълкувателно решение по обуславящия изхода на делото въпрос по приложението на чл.26 ал.2 пр.1 ЗЗД.

Не са налице основанията на чл.292 ГПК за спиране на производството и по въпроса: налице ли е сделка, извършена без представителна власт при разпореждане с недвижим имот в случаите, в които в пълномощното не е конкретизиран имота, предмет на разпоредителната сделка, тъй като такъв въпрос не е разрешаван от въззивния съд, довод в този смисъл се прави за първи пред касационната инстанция.

Предвид на горното, **ВЪРХОВНИЯТ КАСАЦИОНЕН СЪД, IV г.о.**

О П Р Е Д Е Л И :

СПИРА производството по гр. дело № 7762/13г. по описа на IV г.о. на ВКС. **ПРЕДЛАГА** на общото събрание на гражданска колегия на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по материалноправния въпрос : нищожен ли е договорът за прехвърляне на реално определени части от недвижим имот на основание чл.26 ал.2 пр.1 ЗЗД- поради липса на предмет, ако към момента на сключване на сделката съответните обекти не са съществували фактически и не са обособени като самостоятелни такива с оглед установените в действащия устройствен закон изисквания.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1. 2.