

# РЕШЕНИЕ

№ 1454

гр. София, 13.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 2-РИ ГРАЖДАНСКИ**, в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Иво Дачев

Членове: Мария Георгиева  
Асен Воденичаров

при участието на секретаря Росица Й. Вьонг  
като разгледа докладваното от Асен Воденичаров Въззивно гражданско дело  
№ 20231000501225 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.196 и сл. от ГПК /отм./.

С решение от 06.02.2023 год., постановено по гр.д.№ 9912/2019 год. по описа на СГС, I-8 състав са отхвърлени предявените от А. С. И., починал в хода на процеса и заместен на основание чл.120 от ГПК /отм./ от М. Н. М. срещу И. В. В. и С. В. В. субективно съединени искове с правно основание чл.29, вр. чл.44 от ЗЗД за унищожаване поради измама на упълномощителната сделка от 13.05.2005 г. с която третото лице Д. Н. Д. е било упълномощено да извърши разпореждане с недвижим имот, представляващ апартамент, с местонахождение на 2 етаж, в жилищната сграда на ул. „\*\*\*й“ № \*\*\*, както и искове с правно основание чл.42, ал.2 от ЗЗД за недействителност на договор за покупко-продажба, сключен на 12.07.2005 г. който е обективиран в нотариален акт № 66, том V, № 13542, дело № 780/ 2005 г. на нотариус Р. Д., поради сключване на този договор от лице, което не е било надлежно упълномощено, като с решението са разпределени разноските по делото.

Решението е обжалвано от ищеца М. Н. М., чрез процесуален представител с доводи за неправилност. В пространната си жалба се оспорва изводите на съда с които е приел неоснователност на основната искова претенция, като поддържа, че първоначалният ищец А. И. е бил измамен, като е мислел, че подписва пълномощно с друг предмет и трети лица са се възползвали от неадекватното му състояние след употреба на медикаменти и алкохол. Поддържа се още, че съдът не е обсъдил всички доказателства по делото, което е твърдение за нарушаване на процесуалния закон. Поддържа, че решението е необосновано и мотивите

на съда не се подкрепят от доказателствата по делото. Моли решението да бъде отменено и вместо него бъде постановено друго с което исковите претенции да бъдат уважени.

Претендира разносните по делото.

Въззиваемите И. В. В. и С. В. В., чрез процесуални представители оспорват навените по жалбата доводи и молят за потвърждаване на решението, като претендират заплащане на адвокатско възнаграждение за осъществено безплатно процесуално представителство.

Жалбата е депозирана в законоустановения срок, от надлежна страна в производството и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество е неоснователна.

Софийският апелативен съд намира решението в обжалваните части за валидно и допустимо. Преценявайки основателността на жалбата съобразно изложените оплаквания, касаещи наличието на предпоставките за унищожаемост на сключената едностранна упълномощителна сделка поради измама и евентуално наличието на представителна власт у лицето действало като представител въз основа на това упълномощаване, съдът намира следното:

В исковата молба и молбите уточнения ищецът А. С. И., починал в хода на процеса и заместен на основание чл.120 от ГПК /отм./ от М. Н. М. се твърди, че е собственик на апартамент, находящ се в жилищната сграда в гр.\*\*\*, ул. „\*\*\*“ № \*\*\* на 2-ри етаж, с площ от 136 кв.м. и състоящ се от две стаи, хол, кухня, тоалетна, баня, антре, тераса и килер, заедно с принадлежащите му: таванско помещение без посочен номер и площ по доказателствен акт, при съсед: двор, калкан, общ хол на тавана, и избено помещение без посочен номер и площ по доказателствен акт, заедно е 25 % идеални части от общите части на сградата и от урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, представляващ по скица парцел XII-17 от кв. 30 по плана на гр. София, местност „ГГЦ-Зона-Г“, с площ 374 кв.м.. Твърди се, че ищеца умишлено бил въведен в заблуждение, относно съдържанието на подписаното от него самия нотариално заверено пълномощно от 13.05.2005 г., с което лично той е считал, че упълномощава третото за процеса лице Д. Н. Д. да осъществява действия във връзка със защита на интересите му по възстановяване на собствеността на магазин, намиращ се на партерния етаж в описаната жилищна сграда, но в действителност обаче се оказало, че с подписаното от него пълномощно е предоставил представителна власт на пълномощника да извърши разпоредителни действия на собствения му недвижим имот, описан в исковата молба. Поддържа, че въз основа на учредената му представителна власт, пълномощника на 12.07.2005 г. сключил с ответника И. В. В., по време на брака му с ответницата С. В. В. договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот, който бил обективиран в нотариален акт № 66, том V, № 13542, дело № 780/2005 г. по описа на нотариус Р. Д.. Въз основа се предявява главен иск с правно основание чл.29 от ЗЗД, във вр. с чл. 44 от ЗЗД за унищожаване поради измама, на упълномощителната сделка от 13.05.2005 г., е която А. И. е упълномощил Д. Д. да извърши разпореждане с процесния недвижим имот и евентуален иск с правно основание чл.42, ал.2 от ЗЗД за прогласяване недействителността на договора за покупко-продажба на процесния недвижим имот, поради това, че продавачът

е бил представляван от лице, което не е било надлежно упълномощено.

Ответниците И. В. В., по време на брака му с ответницата С. В. В. оспорват исковете, като твърдят, че едностранната сделка не страда от посочените от ищцовата страна пороци, както и че сключената въз основа на нея разпоредителна сделка е напълно действителна и е породила делените от страните правни последици. Молят за отхвърляне на исковете.

Фактическата обстановка по делото е изяснена от първоинстанционния съд въз основа на подробен анализ на приетите и относими към спора доказателства и е следната:

Не е спорно между страните, че А. С. И. е бил собственик на недвижим имот, представляващ Апартамент, находящ се в жилищната сграда в гр.\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\* на 2-ри етаж, с площ от 136 кв.м. и състоящ се от две стаи, хол, кухня, тоалетна, баня, антре, тераса и килер, заедно с принадлежащите му таванско и избено помещение без посочени номера и площ по доказателствен акт, заедно е 25 % идеални части от общите части на сградата и от урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, представляващ по скица парцел XII-17 от кв. 30 по плана на гр. София, местност „ГГЦ-Зона-Г“, с площ 374 кв.м.

От представеното по делото пълномощно от 07.10.2004 г. е видно, че първоначалният ищец А. С. И. е упълномощил Д. Н. Д. да го представлява пред компетентния съд, като се явява по съдебни дела в защита на интересите му във връзка с недвижимия му имот, находящ се на партерния етаж в сградата на ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\* и представляващ магазин, както и да го представлява пред всички съдебни инстанции до окончателното завършване на делото, включително и с правото да сключва спогодби, да намалява, оттегля или извършва отказ от иск, да признава исканията на другата страна и изобщо да извършва действия, представляващи разпореждане е предмета на делото.

От нотариално заверено пълномощно с рег.№ 12077 от 13.05.2005 г. по описа на нотариус Б. Я. пък се установява, че първоначалният ищец А. С. И. е упълномощил Д. Н. Д. да извършва разпоредителни действия - продажба, замяна, ипотека, отдаване под наем и други, включително правото да договаря сам със себе си, за процесния недвижим имот.

Представен е по делото предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.07.2005 г., от който се установява, че между А. С. И., в качеството на продавач и И. В. В., в качеството на купувач е било постигнато съгласие за прехвърляне на собствеността върху процесния недвижим имот, срещу продажна цена в размер на 50 000 евро, като е посочено, че същата е заплатена изцяло в брой още в момента на подписване на договора, който служи като разписка за получената сума.

От договор за покупко-продажба, сключен на 12.07.2005 г., обективиран в нотариален акт № 66, том V, № 13542, дело № 780/ 2005 г. по описа на нотариус Р. Д. се установява, че А. С. И., действащ чрез пълномощника си Д. Н. Д. е продал на И. В. В. процесния недвижим имот, за сумата от 60 000 лева, която продавачът, чрез пълномощника си, е получил изцяло в брой от купувача, преди подписването на договора. Не е спорно, че към момента на сключването на договора купувача е бил в брак със С. В. В..

Приет е като доказателство приемо-предавателен протокол от 10.10.2005 г. от който се установява, че продавача А. С. И. е предал на купувача И. В. В. владението върху жилището, находящо се на ул. ул. „\*\*\*“ № \*\*\*.

Пред първоинстанционният съд във връзка с установяване фактите по делото са разпитани двама свидетели – Н. Т. и Д. Д.. Свидетелят Т. установява, че познавала вече починалия А. И., тъй като използвала офис в жилищната сграда, в която бил неговия апартамент. Дава показания, че любимите теми за разговор на А. били две, като на първо място - певецът Том Джоунс, който бил негов музикален идол и към чиято личност той бил привързан силно, понеже го имитирал пред публика песните му. А. бил склонен да вярва и да споделя, че певецът Том Джоунс лично ще посети България за да се запознаят двамата и да пеят на една сцена. Втората любима тема му била възможността да си върне собствеността на магазина, който се намирал на партерния етаж на сградата, и за който магазин той твърдял, че принадлежи на рода му. Свидетелката описва А. като здрав мъж, с малко по-бавна и тромава походка, както и че според нея имал фобия, че го преследват жени от азиатски произход, за да имат дете от него. Общуval с малко хора, най-вече със свидетелката и съпруга ѝ, с наемателя, за който свидетелката разказва при разпита си, както и с възрастен адвокат. Свидетелката и съпругът и често общували с Т., понеже съпругът и имал „афинитет“ към него и считал, че е добър човек. В контекста на разговорите с А. и преките си впечатления, свидетелката сочи, че пред 2005 г. в апартамента му се настанил „един необичаен наемател“, за който А. твърдял, че му е обещал да го запознае лично с Том Джоунс, че е от разузнаването и че има пистолет. Свидетелката сочи, че наемателят на Т. бил „интелигентен човек с добър външен вид“ поради която тя и съпруга ѝ оценили като твърде нереалистичен факта, че е наел помещение в неподдържания апартамент на Т.. Според впечатленията на свидетелката, наемателят посещавал апартамента в продължение на кратък период от около два-три месеца. Дава показания, че през лятото на 2005 г. Т. внезапно престанал да се появява, по неизвестна причина „изчезнал някъде“. С този период свидетелката свързва факта, че двама млади мъже от малцинствата били натоварили мебелировката от апартамента на един бус с ремарке и я откарали в неизвестна посока. Други непознати хора се появили по-късно в сградата и поискали от свидетелката да им подпише някакъв документ, под предтекст, че нещо им било изчезнало. Малко по-късно, но приблизително в същия период, според свидетелката започнали ремонти по апартамента на А., по време на които той обаче отсъствал. Този факт се сторил съмнителен на свидетелката и на съпруга ѝ, които уведомили първо кварталния инспектор от МВР, а после и племенника му, който реагирал на сигнала. Малко по-късно, една сутрин А. се появил, доведен от непознати млади мъже, като при появата му свидетелката разговаряла с него и забелязала, че се намира в особено, необичайно и емоционално приповдигнато настроение, което тя счита, че било резултат от действието на неизвестно упойващо вещество или на алкохол. При този разговор А. убеждавал събеседниците си, че скоро ще се запознае с Том Джоунс, че скоро ще си върне собствеността върху магазина, който бил на рода му, а след около седмица-две, А. пак изчезнал и при завръщането си споделил, че е бил на квартира в кв. Княжево, при някакъв възрастен човек.

Свидетелят Д. установява, че познавал А. И. от периода на 2004 г., а по-късно започнал да комуникира по интензивно с него, по повод на процесния апартамент и магазин на партерния етаж на същата сграда, към чието собствено А. имал претенции. Свидетелят познавал лице, на име Й. З. и друго лице, на име С., който имал транспортна фирма, а познанството с тях било по повод на факта, че бил бивш служител в отдел „Икономическа полиция“ на 5 РУП при СДВР. Свидетелят заявява, че по собствен избор на А. търсел съветите му по повод на споменатия магазин. Бил поканен от А. да ползва стая от апартамента, да се настани в нея и да си направи ремонт, тъй като апартаментът бил в много лошо състояние. Свидетелят приел предложението, защото ползвал споделен офис наблизо и му било неудобно да излиза навън през зимата, в случаите, когато споделеното ползване налагало това. Посочва, че в един момент А. влязъл в болница, тъй като здравословното му състояние се влошило, но доколкото не разполагал със средства за лечение, решил да замени собствеността на апартамента си с „нещо по-малко“ в планинските райони на града и така А. избрал кв. „Княжево“. За упълномощителната сделка свидетелят си спомня, че „му се обадили“, тъй като били „извикали някакъв нотариус“. Свидетелят отрича да е завел А. при нотариус, но заявява, че според неговите спомени вероятно нотариусът бил извикан до градинката на църквата „Св. Параскева“ където по това време се намирали А. и Й..

Предположението за мястото на подписване на пълномощното се основава на факта, че по спомените на свидетеля „му се обадили“ да вземе пълномощното именно от това място, тъй като той се намирал наблизо. При това, свидетелят си спомня, че използвали услугите и на непозната за него жена адвокат. Свидетелят не е присъствал на подписването на пълномощното. А. избрал свидетеля като пълномощник и го упълномощил по свое желание, но свидетелят заявява, че не би могъл да предположи причината за този избор. Свидетелят твърдо отказал да търси купувач на апартамента и не е консултирал А. за продажната цена, нито бил съставял пълномощни. След като „другите господа“ които били там му наброили парична сума, а А. му предал пълномощното. Свидетелят знаел, че е налице предварителен договор, относно продажбата на апартамента. На нотариалното производство, свидетелят си спомня че е носил предоставеното му пълномощно, но за други документи не си спомня.

При изповядване на сделката пред нотариуса - свидетелят идентифицирал присъствието и на същото лице, което при предаване на пълномощното му било представено от А. като купувач на апартамента. На поставения от нотариуса въпрос, относно получаването на продажната цена, свидетелят, в качеството на пълномощник, отговорил утвърдително, защото знаел, че са броени и предадени пари, но не можел да посочи точната сума. Същият ден свидетелят имал възможността да се види с А. и бил изненадан от факта на външната промяна – той вече бил с нови дрехи, бил купил някакви неща и искал да почерпи. При същата среща А. помолил свидетеля да му търси център за рехабилитация, но свидетелят отказал да се ангажира. Според впечатленията на свидетеля, А. очевидно нямал ментални проблеми, защото възприемал правилно действителността, дори обичал да се шегува и четял вестници, които свидетелят му предоставял. Особено привлечен бил от поместените във вестника вицове. А. обичал да общува и бил „сладкодумец“. Според свидетеля, А. бил автор

на книга от жанра на художествената литература, който сам бил издал и за която твърдял, че е криминален роман, като и екземпляр от нея подарил на свидетеля. Споменатата книга А. раздавал също на приятели, а при разговорите между двамата, свидетелят имал навика да назовава А. с името на героя от книгата, който факт пораждал видимо задоволство у него. Като доказателства по делото са приети медицински документи, относно здравословното състояние на първоначалния ищец А. И., които и въззивният съд цени наред с останалите писмени доказателства, относно съдържащите се в тях конкретни данни за здравословното състояние на ищеца, през периода, за който са относими.

Други доказателствени средства, които да са относими към предмета на спора, какъвто е при повторното разглеждане на делото не бяха събрани, независимо от факта, че такива са били допуснати. При повторното разглеждане на делото са отхвърлени направените от името на ищеца и процесуално недопустими доказателствени искания - да бъдат приобщени вече събирани при първоначалното разглеждане на делото гласни доказателствени средства, посредством заместващо „възпроизвеждане“ на обективизираните в съдържанието на съдебни протоколи устни изявления на свидетели и вещи лица, каквито били направени преди да бъде постановено отменителното решение по чл. 304 от ГПК.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Предявеният главен иск за недействителност на сключената упълномощителна сделка, поради измама е неоснователен. Съгласно разпоредбата на чл.27 от ЗЗД унищожаеми са договорите, сключени при измама. Измамата, така както е регламентирана от чл.29 от ЗЗД се дефинира като умишлено въвеждане в заблуждение на едно лице с цел то да бъде мотивирано да сключи определена сделка. Фактическият състав на това основание за унищожаемост на договора се свежда до установяване на определени осъществени юридически факти, а именно - формирана невярна представа за действителното положение у лицето, което като страна по сделката следва да направи волеизявление за сключването ѝ. Това заблуждение може да се отнася до всички елементи на сделката - т.е. до нейното съдържание - съществени елементи или модалитети, а може да е насочено към мотивиране за сключване на сделката. Авторът на измамата следва да съзнава както действията си и тяхната насоченост, така и правните последици от тези действия, а сделката следва да е извършена в пряка причинна връзка с това поведение, т.е. да е сключена в резултат на измамата. Като основен критерий за наличие на предпоставките по чл. 29 от ЗЗД се определя това, че измамата като основание унищожаемост на сделките, следва така да е опорочила волята на лицето, че ако последното би действало съзнавайки действителното положение никога не би сключило такава сделка. Според настоящия състав всички други фактически състояния, като степен на развитост на субекта, интелектуалните му способности, възприятията му за заобикалящата го действителност и т.н. са ирелевантни, тъй като това е състояние на вътрешния свят и е изключително субективно.

В настоящия случай по делото не се събраха достатъчно убедителни доказателства, досежно наличието на фактическия състав на измамата по смисъла на чл.29 от ЗЗД от страна на конкретно трето лице, по отношение на първоначалния ищец А. И., който е страна в

атакуваната едностранна правна сделка за упълномощаване. Следва да се посочи, че от показанията на разпитаните по делото свидетелите е налице сериозна индикация, че процесната упълномощителна сделка е била осъществена при странни, нетипични обстоятелства. Установените в хода на повторното разглеждане на делото факти създават предположение за наличието на някакъв порок във волята на първоначалния ищец, от една страна поради субективните му характерови особености, а от друга страна поради социалното му поведение, което е било проявено непосредствено преди и след сключването на правната сделка и за което свидетелстват разпитаните двама свидетели. Това обаче в никакъв случай не би могло да обоснове извод за основателност на твърдението на първоначалния ищец, че извършвайки упълномощителната сделка е действал именно въз основа на измама по смисъла на чл.29 от ЗЗД. В този смисъл доказателствата по делото по никакъв начин не установиха нито характера на нереалната представа, за която се твърди да е била формирана в съзнанието на А. И. /т.нар. измама/, нито за лицето, което е формирало такава нереална представа. В този контекст, не бяха събрани и доказателства за извършване на конкретни действия от страна на трети лица, които да са въвели първоначалния ищец в заблуждение да сключи упълномощителната сделка, нито доказателства за знание от страна на ответниците, за наличието на заблуда или създадена невярна представа у упълномощителя.

За да бъде обоснован извод за липса на такава погрешно формирана воля, въз основа на която да е извършена едностранната сделка съдът съобрази и сключения лично от А. И. предварителен договор за продажба на имота от 07.07.2005 год., както и изготвения впоследствие на сключената прехвърлителна сделка приемо-предавателен протокол от 10.10.2005 г. от който се установява, че продавача А. С. И. е предал на купувача И. В. В. владението върху жилището, находящо се на ул. ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*. Всичко изложено мотивира настоящия състав да приеме, че А. И. не е бил въведен в заблуждения, т.е. липсва измама, което прави предявения иск с правно основание чл.29 от ЗЗД вр. с чл.44 от ЗЗД в конкретния случай неоснователен.

Неоснователен е и предявения евентуален иск с правно основание чл.42, ал.2 от ЗЗД. Прието бе по делото, че упълномощителната е действителна и в този смисъл сключеният въз основа на нея договор за покупко-продажба, в която Д. Д. е действал като пълномощник на А. И., не страда от порок на представителна власт. Предвид това разпоредителна сделка за покупко-продажба също е действителна. Упълномощеното лице е действал в кръга на предоставената му представителна власт от упълномощителя. Евентуалните доводи на ищеца, че не е заплатена уговорената продажна цена за имота нямат отношение към предмета на настоящия спор, доколкото съдът не е сезиран с иск за неизпълнение на задължение по облигационен договор, а от друга страна в нотариалния акт, обективиращ договора за покупко-продажба, е посочено, че цената е заплатена предварително, като в представения по делото предварителен договор за покупко-продажба от 07.07.2005 г. е предвидено, че същият служи като разписка за получената сума. Ето защо сключеният чрез пълномощник договор за покупко-продажба е породил действие за представлявания, поради

което предявеният иск е неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

Поради съвпадане на правните изводи на двете инстанции решението на Софийския градски съд следва да бъде потвърдено.

По изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № от 06.02.2023 год., постановено по гр.д.№ 9912/2019 год. по описа на СГС, I-8 състав.

Решението може да се обжалва при условията на чл. 280 от ГПК с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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