

РЕШЕНИЕ

Номер 176

20.10.2020 г.

Град Велико Търново

В ИМЕТО НА НАРОДА

Апелативен съд – Велико Търново Първи граждански и търговски състав

На 15.09.2020 година в публично заседание в следния състав:

Председател: ЯНКО ЯНЕВ

Членове: ДАНИЕЛА ДЕЛИСЪБЕВА
ДИМИТРИНКА ГАЙНОВА

Секретар: ИНА Д. СТОЯНОВА

като разглежда докладваното от ЯНКО ЯНЕВ Въззивно гражданско дело № 20204000500180 по описа за 2020 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258, ал. 1, предложение първо ГПК - въззивно обжалване.

С Решение № 165/09.03.2020 год., постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Великотърновски окръжен съд, поправено по реда на чл. 247 от ГПК с Решение от 16.06.2020 г. постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Великотърновски окръжен съд е прогласен на основание чл. 40 от ЗЗД за недействителен договор за покупко-продажба, оформен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Великотърновски районен съд, с който „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, гр. Горна Оряховица, чрез пълномощника К. З. П., ЕГН ***** продава на М. Р. Д., ЕГН *****, чрез пълномощника Д. Г. Р., ЕГН *****, недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда, построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само: МАГАЗИН № 5, на кота 0, с площ 47.70 кв.м., състоящ се от търговско помещение и санитарен възел, при фактически граници: изток - магазин № 4, запад - магазин № 6 и № 7, север - общи части, юг - улица, заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата, равни на 8.65 кв.м. и от правото на строеж върху УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново, който съгласно схема № 7916/02.09.2013 г. СГКК Велико Търново представлява: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.513.394.1.19, с административен адрес гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „*****“ ет. 1, обект

МАГАЗИН № 5, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, находяща се в поземлен имот с идентификатор № 10447.513.394, с предназначение - за търговска дейност, на едно ниво с площ 47.70 кв.м., заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот при граници: на същия етаж - имот № 10447.513.394.1.20, имот № 10447.513.394.1.21, имот № 10447.513.394.1.18, под обекта - имот № 10447.513.394.1.2, над обекта - имот № 10447.513.394.1.31, имот № 10447.513.394.1.33 и имот № 10447.513.394.1.32. Със същото решение е прието за установено по отношение на ответницата М. Р. Д. , ЕГН *****, че ищецът „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596 е собственик на недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда, построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само: МАГАЗИН № 5, на кота 0, с площ 47.70 кв.м., състоящ се от търговско помещение и санитарен възел, при фактически граници: изток - магазин № 4, запад - магазин № 6 и № 7, север - общи части, юг - улица, заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата, равни на 8.65 кв.м. и от правото на строеж върху УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново, който съгласно схема № 7916/02.09.2013 г. СГКК Велико Търново представлява: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.513.394.1.19, с административен адрес гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „*****“ ет. 1, обект МАГАЗИН № 5, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, находяща се в поземлен имот с идентификатор № 10447.513.394, с предназначение - за търговска дейност, на едно ниво с площ 47.70 кв.м., заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот при граници: на същия етаж - имот № 10447.513.394.1.20, имот № 10447.513.394.1.21, имот № 10447.513.394.1.18, под обекта - имот № 10447.513.394.1.2, над обекта - имот № 10447.513.394.1.31, имот № 10447.513.394.1.33 и имот № 10447.513.394.1.32. Осъдена е на основание чл.108 от ЗС М. Р. Д. , ЕГН ***** да отстъпи собствеността и предаде владението на недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда, построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само: МАГАЗИН № 5, на кота 0, с площ 47.70 кв.м., състоящ се от търговско помещение и санитарен възел, при фактически граници: изток - магазин № 4, запад - магазин № 6 и № 7, север - общи части, юг - улица, заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата, равни на 8.65 кв.м. и от правото на строеж върху УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново, който съгласно схема № 7916/02.09.2013 г. СГКК Велико Търново представлява: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.513.394.1.19, с административен адрес гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „*****“ ет. 1, обект МАГАЗИН № 5, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, находяща се в поземлен имот с идентификатор № 10447.513.394, с предназначение - за търговска дейност, на едно ниво с площ 47.70 кв.м., заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот при граници: на същия етаж - имот № 10447.513.394.1.20, имот № 10447.513.394.1.21, имот № 10447.513.394.1.18, под обекта - имот № 10447.513.394.1.2, над обекта - имот № 10447.513.394.1.31, имот № 10447.513.394.1.33 и имот № 10447.513.394.1.32. С решението е оставен без уважение предявеният от „А. К.“ ООД иск с правно основание чл. 284, ал. 2 от ЗЗД К. З. П., ЕГН

***** да върне на „А. К.“ ООД сумата 30 000 лв., представляваща получената от нея сума без основание, от недействителната сделка извършена с нотариален акт за покупко-продажба на процесния недвижим имот, ведно със законната лихва върху същата, считано от 16.07.2014 г. до окончателното плащане на сумата. Осъдена е К. З. П., ЕГН ***** да заплати на „А. К.“ ООД сумата 30 000 лв., представляваща получената от нея и незаплатена на упълномощителя сума от покупко-продажбата, извършена с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 189, том II, рег. № 3560, н. д. № г., нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Великотърновски районен съд, с който пълномощникът е продала на И. Д. П., недвижимия имот - апартамент, ведно със законната лихва върху същата, считано от 25.09.2013 г. до окончателното плащане на сумата. Осъдена е К. З. П., ЕГН *****, с постоянен адрес гр. Несебър, кв. „***** да заплати на „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, със седалище и адрес на управление: гр. Горна Оряховица, ***** сумата от 6 116.16 лв., представляващи направените в настоящото производство разноски. С решението е осъдена М. Р. Д. , ЕГН *****, с адрес: гр. Сливен, ул. ***** да заплати на „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, със седалище и адрес на управление: гр. Горна Оряховица, ***** сумата от 3 058.08 лв., представляващи направените в настоящото производство разноски. Осъдено е „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, със седалище и адрес на управление: гр. Горна Оряховица, ***** да заплати на К. З. П., ЕГН *****, с постоянен адрес гр. Несебър, кв. „***** сумата от 333.33 лв., представляващи направените в настоящото производство разноски.

В законния срок е постъпила въззивна жалба от адв. Н. В. от АК – Велико Търново, в качеството ѝ на особен представител на М. Р. Д. , ЕГН ***** от гр. Сливен, ул. ***** против Решение № 165/09.03.2020 год., постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Великотърновски окръжен съд, поправено по реда на чл. 247 от ГПК с Решение от 16.06.2020 г. постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Великотърновски окръжен съд.

В същата се прави оплакване, че обжалваното решение, в частите, с които е прогласена недействителността на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Районен съд – Велико Търново и е уважен иска по чл. 108 от ЗС е неправилно. Твърди се, че съдът неправилно бил абсолютизирал доказателственото значение на продажната цена по сделката и не я бил ценил в нейната взаимовръзка с другите събрани доказателства. Неоснователен бил изводът на съда, че правата на представявания били нарушени със сделката, само защото имота бил продаден на по-ниска цена, доколкото пълномощникът имал права да извършва всякакъв вид сделки. В тази връзка съдът не бил обсъдил и поведението на ищеца по отношение на сделката, обективирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 189, том II, рег. № 3560, н. д. № 284/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Районен съд – Велико Търново. Излага се също, че неправилно съдът бил приел за доказано, че уговорената продажна цена не била платена от купувача. Неправилно съдът бил приел за

доказана и недобросъвестността на Д., тъй като била придобила имот на стойност 59 310 лв., без да последва плащане от нейна страна. Излага се, че предвид неправилността на решението по иска с правно основание чл. 40 от ЗЗД, неправилно било то и в частта му по отношение на уважения иск по чл. 108 от ЗС, тъй като договорът бил действителен, липсвали основания за развалянето му, поради което вещнопрехвърлителният ефект бил настъпил.

Направено е искане да се отмени съдебния акт, в обжалваните му части и да се постанови друг, с който да бъдат отхвърлени предявените иски.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, с адрес на управление: гр. Горна Оряховица, *****, маг. 4, представлявано от М. П. – управител, съд. адрес: гр. Велико Търново, *****, чрез адв. К. Д. от АК – Велико Търново. В същия се излага, че жалбата е неоснователна, а решението в обжалваните му части – правилно и законосъобразно.

Апелативен съд – Велико Търново, след като разгледа жалбата, обсъди доводите на противната страна, прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, провери правилността на обжалваното решение, съобразно правомощията си, приема за установено следното:

Производството по търговско дело № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико Търново е образувано въз основа на предявени от „А. К.“ ООД, гр. Горна Оряховица против К. З. П. от гр. Несебър и М. Р. Д. от гр. Сливен обективно и субективно съединени иски с посочено в молбата правно основание чл. 40 от ЗЗД, чл. 108 от ЗС, иск за връщане на сумата от 30 000 лв., иск по чл. 284 от ЗЗД и евентуални иски по чл. 87, ал. 2 от ЗЗД и чл. 284 от ЗЗД. В исковата молба се излага следното:

Ищецът твърди, че на 10.05.2010 г. А. К., в качеството си на управител и едноличен собственик на „А. К.“ ЕООД упълномощил първата ответница К. П. с права, подробно посочени в пълномощното, което било безсрочно, между които и „да се разпорежда – извършва всякакви видове правни сделки със ... недвижими имоти, придобити на името на фирмата ми, находящи се на територията на Р. България в градовете В. Търново и Горна Оряховица“. На 25.07.2013 г. А. К. починал. Твърди се, че на 25.09.2013 г. с горепосоченото пълномощно К. П., като пълномощник на „А. К.“ ЕООД извършила две сделки: с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Районен съд – Велико Търново продала на втората ответница М. Р. Д., недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само магазин № 5, с площ от 47.70 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда с идент. № 10447.513.394.1.19 за сумата от 30 000 лв. и с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 189, том II, рег. № 3560, н. д. № 284/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег.

№ 430 НК, район Районен съд – Велико Търново продала на И. Д. П., недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само апартамент № 1, с площ от 78.77 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда с идент. № 10447.513.394.1.35 за сумата от 30 000 лв. Твърди се, че при извършване на първата сделка било посочено, че сумата от 30 000 лв. ще бъде преведена по банкова сметка на пълномощника на продавача с конкретно посочен IBAN в Банка „МКБ Юнионбанк“ АД, преди подписване на акта, като ако това не е направено, се излага, че сделката подлежала на разваляне по чл. 87, ал. 2 от ЗЗД. Излага се също, че ако сумата е преведена от купувача, то пълномощникът не бил превел сумите на упълномощителя и не бил извършил отчетната сделка към него, което задължение възниквало от момента на получаването им. Твърди се, че и двете извършени сделки увреждали интересите на упълномощителя, като и по двете сделки не била извършена отчетна сделка. Първата сделка била извършена във вреда на представлявания, поради което договорът на произвеждал действие и бил недействителен. Освен това пълномощникът бил действал недобросъвестно, увредил е интересите на упълномощителя, причинил му вреди. Договорите били сключени при явно неизгодни условия. При сключване на договора било налице и недобросъвестност и у третото лице – купувач по сделката. Видно от нотариалния акт било, че продажната цена по сделката била в пъти по-ниска от реалната пазарна цена на имота и два пъти по-малка от данъчната му оценка. Прави се извод, че е налице договор, сключен при цена значително по-ниска от реалната пазарна, т.е. при неизгодни условия съобразно икономическата обстановка и във вреда на упълномощителя. Налице било обективно увреждане и имало достатъчно основание да се приеме, предвид знанието на ответниците относно действителната пазарна стойност на имота, че от субективна страна са били налице недобросъвестност у пълномощника и купувача, т.е. при сключване на договора и двамата са знаели, че той уврежда представлявания. Твърди се още, че пълномощникът на продавача К. П. и пълномощникът на купувача Диана Райкова, очевидно са близки в отношения, тъй като „Пятинка“ ЕООД с управител и едноличен собственик на капитала К. П. било със седалище и адрес на управление – постоянния адрес на пълномощника на купувача Диана Райкова в гр. Сливен, а освен това била налице и връзка между пълномощника К. П. и купувача М. Д., която е съсобственик на имот с близък родственик на първата още от 2006 г. Излага се, че поради недействителността на извършеното разпореждане по отношение на упълномощителя и липсата на транслативен ефект на сделката ищцовото дружество било собственик на имота. Заявява се, че след прогласяване недействителността на сделката ответницата П. следвало да върне на ищеца удостоверената за получена от нея сума в размер на 30 000 лв., получена от нея без основание. Изложено е също, че на 24.10.2013 г., след извършените сделки наследниците на А. К. са оттеглили правата на пълномощника К. П.. На 16.07.2014 г. те са извършили доброволна делба на наследствените дялове и са вписани като собственици на капитала на дружеството, т.е. от тази дата дружеството е било поето от наследниците, не е прекратявано, продължило е дейността си и е вписан управител на същото. От този момент П. дължала сумите – 30 000 лв. от продажбата на магазина и 30 000 лв. от продажбата на апартамента и

е имала възможност да извърши отчетните сделки. Твърди се и, че от датата на извършване на сделките, пълномощникът дължал и обезщетение за вредите причинени на ищеца от недобросъвестните й действия като пълномощник, тъй като отговаря пред доверителя за вредите от неполагането на дължимата грижа при упражняването на представителната му власт. При извършването на втората сделка било посочено, че платените суми са преведени по сметка на пълномощника преди подписване на акта, като се твърди, че пълномощникът не е превел сумите на упълномощителя и не е извършил отчетната сделка. Както и при първата сделка на същото основание се дължало и обезщетение за вреди.

Направено е искане съдът да постанови решение, с което да бъде обявен за недействителен договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Районен съд – Велико Търново, при условията на евентуалност, ако главният иск не бъде уважен да се развали договора; да се приеме за установено по отношение на втория ответник, че ищцовото дружество е собственик на недвижим имот, находящ с в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само магазин № 5, с площ от 47.70 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда с идент. № 10447.513.394.1.19 и същата да бъде осъдена да отстъпи собствеността и да предаде владението; да бъде осъдена първата ответница да върне на ищцовото дружество сумата от 30 000 лв., получена без основание от недействителната сделка; при условията на евентуалност, ако не бъдат уважени исквете по чл. 40 от ЗЗД и чл. 108 от ЗС да бъде осъдена първата ответница да заплати на ищцовото дружество сумата от 30 000 лв., представляваща получената от нея и непредадена на упълномощителя цена по сделката; да бъде осъдена първата ответница да заплати на ищцовото дружество сумата от 30 000 лв., представляваща получената от нея и непредадена на упълномощителя цена по нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 189, том II, рег. № 3560, н. д. № 284/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Районен съд – Велико Търново. Претендират се разноси.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от К. З. П., ЕГН ***** от гр. Несебър, кв. „*****“, съд. адрес: гр. Сливен, „*****“, чрез адв. Ю. Я. от АК – Сливен.

В същия се излага, че предявените искове са допустими, но неоснователни. Ответницата Д. била платила цената изцяло и за дружеството-ищец не била настъпила вреда. Ответницата П. била получила цената, но същата не била предадена на представляваното от нея дружество и последното разполагало единствено с иска по чл. 284 от ЗЗД за отчитане на цената, както и за причинените от забавата на отчета вреди. Не бил налице първият кумулативен елемент от фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД – увреждане на дружеството-ищец.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от М.

Р. Д. , ЕГН ***** от гр. Сливен, ул. *****, чрез назначения особен представител - адв. Н. В. от АК – Велико Търново.

В същия се излага, че предявените искове са допустими, но неоснователни. По отношение на иска с правно основание чл. 40 от ЗЗД се счита, че същият е обоснован единствено с твърдението, че процесният договор е сключен във вреда на представлявания, поради обстоятелството – размер на продажната цена (по-ниска от пазарната), което не можело да наложи извод, че пълномощникът е действал във вреда на представлявания, без да се вземат предвид вътрешните отношения между тях. Не било налице и недобросъвестност у купувача по процесната сделка, като тя не е знаела, че сключването на договора уврежда интересите на представляваното лице - не се е разпоредила с него, не е прехвърлила обратно собствеността на пълномощника, не е имала трайни търговски отношения с ищцовото дружество. Счита за неоснователен и иска с правно основание чл. 87, ал. 2 от ЗЗД. Излага се, че с плащането на уговорената цена Д. е изпълнила задължението си, поради което нямало основание за развалянето му, а дали пълномощникът е отчел пред упълномощителя си получената сума било относимо към иска по чл. 284, ал. 2 от ЗЗД. Неоснователен бил и иска по чл. 108 от ЗС, доколкото такива се явявали иска по чл. 40 от ЗЗД и евентуалния по чл. 87, ал. 2 от ЗЗД.

Въззивният съд приема за установена следната фактическа обстановка

„А. К.“ ООД е търговско дружество, което при учредяването си на 06.11.2007 г. е било еднолично, като А. К. е бил едноличен собственик на капитала от 5 000 лева (разпределени в 50 дружествени дяла с номинална стойност 100 лв.) и негов управител.

На 10.05.2010 г., А. К., в качеството си на управител и едноличен собственик на „А. К.“ ЕООД, ЕИК 104702596 упълномощил К. З. П. (първата ответница) с права, подробно посочени в пълномощното (заверено от длъжностно лице, упълномощено да заверява подписи и печати, в Ларнака, Република Кипър), между които и „да се разпорежда – извършва всякакви видове правни сделки със ... недвижими имоти, придобити на името на фирмата ми, находящи се на територията на Р. България в градовете В. Търново и Горна Оряховица ..., като извършва плащания и получава суми и ме подписва, където е необходимо“. Упълномощаването е безсрочно.

Видно от Удостоверение за смърт и наследници от 23.05.2014 г. на Общината в енория Сотир, Област Ларнака, на 25.07.2013 г. А. К. починал, като за свои наследници оставил – А. К. – съпруга, П. К. – син, А. К. – син, М. К. – син, М. К. – дъщеря и М. К. – дъщеря.

На 25.09.2013 г. К. П., като пълномощник на „А. К.“ ЕООД с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Районен съд – Велико Търново продала на втората ответница М. Р. Д. , чрез пълномощника й Д. Г. Р., недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само магазин № 5, с площ от 47.70 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда с идент. № 10447.513.394.1.19 за сумата от 30 000 лв., която ще бъде преведена по

банкова сметка на пълномощника на продавача с IBAN BG 94 CBUN 919***** в Банка „МКБ Юнионбанк“ АД, преди подписване на акта. Данъчната оценка на имота, посочена в нотариалния акт е 62 274.10 лв.

По нотариалното дело е представена вносна бележка № 161740859 от 05.09.2013 г. в полза на К. З. П. за сумата от 30 000 лв. с вносител Д. Г. Р..

На същата дата (25.09.2013 г.) К. П., като пълномощник на „А. К.“ ЕООД с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 189, том II, рег. № 3560, н. д. № 284/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Районен съд – Велико Търново продала на И. Д. П., недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само апартамент № 1, с площ от 78.77 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда с идент. № 10447.513.394.1.35 за сумата от 30 000 лв., която сума е изплатена по банкова сметка на пълномощника на продавача с IBAN BG 94 CBUN 919***** в Банка „МКБ Юнионбанк“ АД, преди подписване на акта. Данъчната оценка на имота, посочена в нотариалния акт е 65 723.00 лв.

Видно от Удостоверение за съпруг/а и родствени връзки Изх. № 94 КК-356-1-1/06.12.2018 г. на Община Велико Търново е видно, че З. П. Ф. е баща на К. З. П., а той и ответницата М. Р. Д. били съсобственици на недвижим имот в гр. Сливен от 06.03.2006 г. до 27.01.2016 г. (извадка от имотния регистър).

От вписванията в Търговския регистър се установява, че пълномощникът К. П. на 12.06.2014 г. е регистрирала „Пятинка“ ЕООД, чието седалище и адрес на управление съвпада постоянния адрес на пълномощника на купувача Диана Райкова в гр. Сливен.

На 24.10.2013 г. А. К., П. К., А. К., М. К., М. К. и М. К., наследници на А. К. са оттеглили правата на пълномощника К. П. по пълномощно от 10.05.2010 г.

На 09.05.2014 г., те (наследниците на А. К.) са извършили доброволна делба на оставения им в наследство дружествен дял (съответстващ на 50 дяла по 100 лв.) от капитала на А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, а на 16.07.2014 г. това обстоятелство било вписано в търговския регистър.

От заключението на допуснатата и изслушана съдебно-техническа експертиза, неоспорена от страните и приета като доказателство по делото се установява, че пазарната стойност на имота – магазин, подробно описан в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Районен съд – Велико Търново към датата на извършване на разпоредителната сделка – 25.09.2013 г. е 59 310 лв. В констативно-съобразителната част на заключението вещото лице е посочило, че е определило пазарната стойност въз основа на оферирани цени.

Видно от писмо изх. № И-3300#1/24.04.2019 г. на „Първа инвестиционна банка“ АД е видно, че за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. по банкова сметка с IBAN BG 94 CBUN 919***** с титуляр К. З. П. няма постъпили преводи от М. Р. Д. или Д. Г. Р..

Видно от писмо изх. № 294-180#1/21.10.2019 г. на „Първа инвестиционна банка“ АД е видно, че за периода 01.09.2013 г. – 30.09.2013 г. по банкова сметка с IBAN BG 94 CBUN 919***** с титуляр К. З. П. няма постъпили преводи от М. Р. Д. или Д. Г. Р..

Видно от писмо изх. № 294-208#1/08.11.2019 г. на „Първа инвестиционна банка“ АД е видно, че за периода 01.09.2013 г. – 30.09.2019 г. по банкова сметка с IBAN BG 94 CBUN 919*****, трансформирана поради вливането на „Юнионбанк“ АД в „Първа инвестиционна банка“ АД на 04.03.2014 г. в банкова сметка с IBAN BG 30 FIN 9***** с титуляр К. З. П. няма постъпили преводи от М. Р. Д. или Д. Г. Р..

От заключението на допуснатата и изслушана съдебно-икономическа експертиза, неоспорена от страните и приета като доказателство по делото се установява, че няма данни за постъпила вноска за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. по банкова сметка с IBAN BG 94 CBUN 919***** с титуляр К. З. П., което било видно и от хронологичното банково извлечение за периода 01.09.2013 г. – 30.09.2013 г.

Относно валидността и допустимостта на обжалвания съдебен акт:

Решение № 165/09.03.2020 год., постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико Търново, поправено по реда на чл. 247 от ГПК с Решение от 16.06.2020 г. постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико Търново е постановено от законен състав, в пределите на правораздавателната власт на съда, изготвено е в писмена форма, подписано е и е разбираемо. Следователно обжалвания съдебен акт не е нищожен по смисъла на чл. 270, ал. 1 и 2 от ГПК.

При извършената служебна проверка с оглед на всички процесуални нарушения, които водят до нищожност или недопустимост на обжалваното решение, съдът констатира, че същото е валидно и допустимо. Не е налице нито един от пороците, които обуславят нищожност или недопустимост на същото.

След като констатира, че решението е валидно и допустимо, съдът пристъпи към проверка на правилността на същото.

При така установената фактическа обстановка въззивният състав приема за установено следното от правна страна:

С оглед на изложените в исковата молба обстоятелства и направеното искане, съдът приема, че предявените от „А. К.“ ООД, гр. Горна Оряховица против К. З. П. от гр. Несебър и М. Р. Д. от гр. Сливен обективно и субективно съединени искове са с правно основание чл. 40 от ЗЗД, при условията на евентуалност чл. 87, ал. 3 от ЗЗД; чл. 108 от ЗС; чл. 55 от ЗЗД – за връщане на сумата от 30 000 лв., получена от недействителната сделка; при условията на евентуалност, ако не бъдат уважени исковете по чл. 40 от ЗЗД и чл. 108 от ЗС иск по чл. 284, ал. 2 от ЗЗД.

Задължението на представителя да действа в интерес на упълномощителя си е принцип в института на доброволното представителство. Нарушението на този принцип влече различни правни последици, които са в зависимост от конкретните обстоятелства, обусловили неспазването му. Когато извършените от представителя действия са в рамките на учредената му представителна власт, дори и тези действия да не са в интерес, а във вреда на упълномощителя, то те запазват валидността си по отношение на добросъвестния съдоговорител. В този случай упълномощителят разполага с правото да претендира вреди от представителя, а когато представител или пълномощник съзнателно е действал против законните интереси на представлявания, той носи наказателна отговорност за злоупотреба на доверие по чл. 217, ал. 2 от НК. Нормата на чл. 40 от ЗЗД урежда хипотеза, в която третото лице, с което пълномощникът е договарял във вреда на упълномощителя, е недобросъвестно - когато представителят и лицето, с което той договаря, се споразумеят във вреда на представлявания, в който случай договорът не произвежда действие за представлявания.

Според Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. на ВКС на РБ по тълк. дело № 5/2014 г. на ОСГТК - т. 3, договор, при който представителят на едната страна се е споразумял с другата страна във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 от ЗЗД, е недействителен и не поражда целените с него правни последици: нито насрещни права и задължения за страните по сделката, нито вещно - транслативен ефект по чл. 24, ал. 1 от ЗЗД. На тази недействителност може да се позове само представляваният или неговите универсални правоприемници. Фактическият състав, пораждащ недействителността по чл. 40 от ЗЗД, се състои от два елемента: обективен - договорът, сключен от представителя и насрещната страна по него, да уврежда представлявания, и субективен – „споразумяване“ между представителя и третото лице за увреждането на представлявания. Преценката за наличието на увреждането или за обективния елемент се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, свързани с интереса на представлявания и мотивите на представителя да го сключи, но във всички случаи - към момента на сключване на договора. Вторият елемент от фактическия състав се изразява в недобросъвестност на представителя и насрещната страна - те и двамата знаят, че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Тази недобросъвестност подлежи на доказване от страна на представлявания. Недобросъвестността на третото лице (в случая - купувача) не се предполага. Преценката за наличието ѝ също се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, към момента на сключване на договора.

Обективният елемент на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, увреждането, може да има различни проявни форми, като неадекватността на престациите по договора не е единствен признак за увреждането на интереса, а увреждане има и при договор, сключен при неизгодни условия, съобразно конкретната икономическа обстановка или когато имуществото на упълномощителя е неоправдано обременено или когато предоставените на упълномощителя права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му

власт (В т. см. - Решение № 117/12.07.2017 г., постановено по гр. д. № 5654/2015 г., по описа на ВКС на РБ, IV г. о. и Решение № 841/19.01.2010 г., постановено по гр. д. № 3530/2008 г. по описа на ВКС на РБ, IV г. о.). За субективния елемент на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, намерението за увреждане, преценката от съда се извършва въз основа на всички доказателства за обстоятелствата, при които е сключен договорът, вкл. косвените доказателства, които ценени в съвкупност да обуславят извод за намерение за увреждане. Във всички случаи съвкупната преценка на доказателствата следва да създава сигурно убеждение за намерението за осъществяване на увреждане (В т. см. - Решение № 117/12.07.2017 г., постановено по гр. д. № 5654/2015 г., по описа на ВКС на РБ, IV г. о., ГК и Решение № 841/19.01.2010 г., постановено по гр. дело № 3530/2008 г. по описа на ВКС на РБ, IV г. о.).

По първия, обективния елемент на фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, увреждането настоящият състав на въззивната инстанция приема следното:

В случая, поддържаната от ищцовото дружество проявна форма на увреждане, в рамките на които твърдения съдът дължи да се произнесе, е, че уговорената от ответницата П. продажна цена е два пъти по-ниска от данъчната оценка и значително по-ниска от действителната пазарна стойност на имота, с оглед местоположението на имота, неговото състояние и характеристики.

Ищцовото „А. К.“ ООД е активно легитимирано да предяви иска за недействителност по чл. 40 от ЗЗД на извършената разпоредителна сделка и релевантно за спора е неговото увреждане от сделката. Доказването на твърдяното увреждане от сделката е в доказателствена тежест на ищеца, като релевантният момент за преценка е моментът на извършването на сделката.

Веднага следва да се посочи, че данъчната оценка на продаваемия имот не е абсолютен критерий за увреждането на продавача, противно на неоснователно поддържаното от ищеца. За наличието на увреждане, според твърдяното, е необходимо да се изследва съответствието на продажната цена с действителната пазарна стойност на продаваемия имот.

Следва да се посочи също, че в случая учредената от ищцовото дружество, продавач по сделката „А. К.“ ЕООД, в полза на ответницата К. П. изключително широка представителна власт изключва твърдяното увреждане на продавача. Обемът на учредената представителна власт на упълномощения за извършване на посочените в пълномощното разпоредителни сделки с притежавания от упълномощителя недвижим имот не е ограничен по никакъв начин, като упълномощеният е имал право да избере каква разпоредителна сделка да извърши („да се разпорежда – извършва всякакви видове правни сделки“), т.е. могъл е да извърши и дарение, както и при сключване на такива сделки е нямал ограничения, т.е. могъл е сам да определя условията, цената и купувача. Волята на упълномощителя за учредяване на представителна власт в полза на ответницата в случая е

била напълно допустима и няма никакви основания тази воля да бъде ограничавана. Ето защо, с оглед на обема на учредената с упълномощаването представителна власт, е нямало никаква пречка продажната цена да е под данъчната оценка, с оглед свободата на договаряне по чл. 9 от ЗЗД, както и не е имало никакви ограничения за пълномощника за договаряне на конкретния размер на продажната цена.

Недоказано е и твърдяното от ищеца несъответствие между продажната цена и действителната пазарната стойност на процесния имот към момента на сделката, а именно - 25.09.2013 г. При доказателствена тежест за ищцата, не е проведено пълно и главно доказване на действителната пазарна стойност на продавания имот към момента на сключване на сделката, при съобразяване основният критерий за определяне на пазарната цена на един имот са не офериранияте цени, а цените по реални сделки с подобни имоти по същото време или цените, на които реално са се продали подобни имоти на пазара на недвижимите имоти на същото място по същото време, в какъвто смисъл е съдебна практика на ВКС на РБ по чл. 290 от ГПК - Решение № 65/21.03.2017 г., постановено по гр. д. № 639/2016 г. по описа на ВКС на РБ, IV г.о., което се възприема от настоящия състав. В случая, по делото е прието заключение на съдебно-техническата експертиза за „справедлива пазарна“ оценка на имота, установена по сравнителния метод на база оферирани цени, а не на база цените по реални сделки към релевантния момент. На база заключението на съдебно-техническата експертиза и тъй като по делото не са ангажирани други доказателства, действителната пазарна стойност на продавания имот към момента на сделката остава недоказана.

Налага се извод, че определянето от пълномощника на продажна цена в размер на 30 000 лв. е било обяснимо и допустимо, тъй като е в рамките на учредената представителна власт и в границите на свободата на договаряне, съгласно чл. 9 от ЗЗД.

Ето защо, от доказателствената съвкупност по делото не може да се приеме че сделката е била увреждаща за прехвърлителя и при сключването ѝ пълномощникът не е действал в негов интерес.

По втория, субективния елемент на фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, недобросъвестност на ответницата и третото лице, съзнание, намерение или цел за увреждане на продавача, настоящият състав на въззивната инстанция приема следното:

Недобросъвестността на пълномощника при сключване на сделката е самостоятелен елемент от фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД. Ето защо са неправилни оспорените в жалбата изводи на първоинстанционния съд да изведе намерението на ответницата за увреждане на прехвърлителя от обективния елемент на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, като е прието, че е сключена изгодна за пълномощника, но неизгодна за продавача сделка, основани на разликата между продажната цена и извършената оценка на имота от вещото лице.

Както посочихме по-горе недобросъвестността на пълномощника подлежи на доказване, а не се презюмира.

Установяването на недобросъвестността на ответницата К. П. при сключване на сделката е в доказателствена тежест на ищцовото дружество и то следва да го докаже пълно и главно.

От съвкупната преценка на доказателствения материал по делото не може да се обоснове категоричен извод, не е създадена сигурност, че при сключване на сделката ответницата-пълномощник е била недобросъвестна, а именно, че тя е знаела, съзнавала или целяла увреждане на прехвърлителя.

Не може да се приеме, за наличие на такава недобросъвестност факта, поддържан от ищеца, че пълномощникът му се е разпоредил с имота два месеца след смъртта на представлявания дружеството. Това би било вярно, ако се касаеше за имот собственост на Кацарис, като физическо лице, а не като такъв собственост на дружеството. Освен това по делото не бе установено дори дали при извършване на сделката ответницата П. е знаела за смъртта на управителя и едноличен собственик на капитала на ищцовото дружество, както твърди ищеца-въззиваем.

На следващо място преценката за намерение за увреждане се прави въз основа на всички доказателства за обстоятелствата, при които е сключен договорът с третото лице, това може да бъде установено с косвени доказателства, съвкупността на които да обуславя сигурно убеждение за сговаряне; поредица от такива косвени доказателства могат да бъдат близки родствени отношения между пълномощника и третото лице, при които законът презюмира знание за увреждането (по смисъла на чл. 135, ал. 2 от ЗЗД) или заинтересованост (по смисъла на чл. 172 от ГПК), даваща право и на отказ от свидетелствуване (чл. 166, ал. 1, т. 2 от ГПК), или трайни търговски отношения, предполагащи осведоменост за делата на пълномощника, последващи разпоредителни действия с предмета на сделката, сочещи на знание на третото лице и за възползването му от конкретната икономическа ситуация, или обратно прехвърляне на собствеността от третото лице на пълномощника и др. В разглеждания по посоченото дело случай не може да се приеме единствено от факта, че продажбата от пълномощника на недвижим имот за цена 1/2 от данъчната оценка на лице, с което купувача е бил съсобственик с бащата на пълномощника за определен период от време, обосновават извод за осъществяване на състава на чл. 40 ЗЗД. Не може да се приеме за такъв и фактът, че пълномощникът на продавача К. П. и пълномощникът на купувача Диана Райкова, очевидно са близки в отношения, тъй като „Пятинка“ ЕООД с управител и едноличен собственик на капитала К. П. било със седалище и адрес на управление – постоянния адрес на пълномощника на купувача Диана Райкова в гр. Сливен. На първо място се касае за индиция на някакви отношения между пълномощника на продавача и пълномощника на купувача, а не със самия купувач и то за период близо година след сделката - 12.06.2014 г., когато е регистрирано

посоченото еднолично търговско дружество.

Тази недобросъвестност например би се установила, ако беше доказано по делото, че купувачът е знаел за действителните пазарни цени в района, че се е занимавал професионално със закупуването на недвижими имоти и други подобни обстоятелства (В т. см. - Определение № 742/08.11.2018 г., постановено по гр. д. № 1635/2018 г. по описа на ВКС на РБ, III г. о., ГК, докладчик съдията Драгомир Драгнев).

В аспекта на субективния елемент от фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД следва отново да се посочи, че сключването на сделката от ответницата, като пълномощник на прехвърлителя, с втората ответница-купувач, е било в рамките на изрично учредената представителна власт да извършва всякакви видове разпоредителни сделки, като липсват в случая основания за ограничаване на волята на упълномощителя, поради което от това не може да се изведе знание или съзнание за увреждане на прехвърлителя.

За субективния елемент по чл. 40 от ЗЗД са релевантни също и отношенията между упълномощителя и ответницата към момента на сключване на сделката.

Отношенията между упълномощителя и неговия пълномощник са такива на доверие и от степента на това доверие зависи обема на представителната власт, която упълномощителят ще учреди с пълномощното. По своя воля той може да овласти избрания от него пълномощник, както да се разпорежда с цялото му имущество, чрез правни сделки и действия, при условия и спрямо лица, каквито намери за добре, така и да ограничи представителната му власт във всяка една от тези насоки, като дори сведе обема ѝ до обикновено пратеничество. Упълномощителят може, но не е длъжен (при липса на обща правна норма за това, респ. - освен в изрично предвидените от закона особени случаи) да посочи в пълномощното само една или повече конкретни разпоредителни сделки или действия; да определи параметрите на един, повече или на всички техни елементи (съществени, допълнителни или естествени), включително - да посочи точно определена цена (стойност), определяема такава (например – „по данъчна оценка“) или в дадени граници; да посочи едно или друго свое имущество (недвижим имот, движима вещ, вземане и пр.) като предмет на бъдещото разпореждане чрез пълномощника; да визиращ точно определено лице или даден кръг лица (например – „да ипотекира в полза, на което и да е от децата ми“), което да придобие или да се облагодетелства от разпореждането с това имущество. Когато упълномощителят не е ограничил представителната власт в някои или във всички тези насоки, но същевременно с пълномощното, тълкувано по правилата на чл. 20, във вр. с чл. 44 от ЗЗД, ясно и еднозначно, макар и по най-общ начин е изразил волята си за извършване на разпореждане със свое имущество чрез пълномощника (например – „да се разпорежда с имуществото ми“; „да отчуждава мое имущество, както и на когото намери за добре“ и пр.), то съгласно чл. 39, ал. 1, във вр. с чл. 9 и с чл. 44 от ЗЗД следва да се приеме, че представителната власт включва възможността за пълномощника да избира и да договаря във всяка една от тези насоки, по отношение на която не е ограничен с пълномощното.

Израз на субективното отношение на продавача, на неговото изключително голямо доверие към ответницата П., основано на установените между тях отношения, е и упълномощаването, с което ѝ е учредил изключително широка представителна власт да извършва правни действия с притежавания от него недвижим имот.

С оглед на това следва да се приеме, че не е доказано при извършване на сделката ответницата да е била недобросъвестна, като е имала съзнание или намерение да увреди прехвърлителя, както и недобросъвестна да е била и ответницата Д. и между тях да е имало „споразумяване“ за увреждане на представлявания.

Поради изложеното, тъй като липсват елементите на фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, искът за установяването ѝ е неоснователен и следва да се отхвърли. Не до този извод е достигнал първоинстанционният съд, поради което решението, с което е уважен главният иск, следва да се отмени и да се постанови друго, с което предявеният иск по чл. 40 от ЗЗД да бъде отхвърлен.

Поради отмяна на решението по главния иск, се приема да е осъществено вътрешно - процесуално условие за разглеждане от въззивния съд, на основание чл. 271, ал. 2 от ГПК, на обективно евентуално съединения иск по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД за разваляне на процесния договор.

Според нормата на чл. 87, ал. 1 от ЗЗД, право да развали един двустранен договор има кредиторът, по отношение на длъжник, който не е изпълнил задължението си по този договор. Нормата на чл. 183, ал. 1 от ЗЗД е легално определение на договора за продажба. Според нея, с договорът за продажба продавачът се задължава да прехвърли на купувача собствеността на една вещь срещу цена, която купувачът се задължава да му заплати. Следователно при договор за покупко-продажба, право да развали договора има онзи продавач, по отношение на когото купувачът не е изпълнил задължението си да заплати продажната цена.

В настоящия случай от представените и обсъдени по-горе писмени доказателства се установява, че процесният договор е бил сключен за продажна цена от 30 000 лв.

Освен това, за да реализира правото си на разваляне на договора поради неплащане на продажната цена, кредиторът (продавачът) трябва да даде на длъжника (купувач) подходящ срок за изпълнение, след изтичането на който договорът ще се счита развален (чл. 87, ал. 1 от ЗЗД), респ. ще предяви иск. В случая подаването на исковата молба представлява и писмено предупреждение по чл. 87, ал. 1 от ЗЗД до ответницата за развалянето на договора, в какъвто смисъл е и трайната съдебна практика.

Доказването на изпълнението на насрещните престации по двустранните договори са в тежест на страната, която е поела съответното задължение по договора. В конкретният случай, ответницата Д. следва да докаже, че е заплатила на носителя на прехвърленото

право на собственост цената по сделката. От титула на атакуваната сделка се установява, че цената ще е бъде платена преди сключване на сделката, т.е. в тежест на ответника е да докаже, че в един предходен момент на датата на сделката е платил на ищеца (съответно, пълномощникът му) сумата, посочена в акта като цена на правото на собственост. Доказването може да бъде извършено само с писмен документ, тъй като сумите надвишават допустимите стойности за установяване с гласни доказателства.

Налице са в нотариалното дело доказателства за установяване факта на извършеното плащане, но те са опровергани от представеното от „Първа инвестиционна банка“ АД извлечение от банковата сметка, посочена в акта и от заключението на съдебно-икономическа експертиза, т.е. е налице неизпълнение на насрещното задължение, което е основание за разваляне на сделката.

Въпросния частен документ - вносна бележка № 161740859 от 05.09.2013 г. е автентичен, в каквато насока липсва оспорване и опровергаване авторството на изявлението на положилия подпис като получил сумите. По отношение верността на съдържанието на тази вносна бележка, тъй като законът не предвижда задължителна доказателствена сила на изявленията и фактите, съдържащи се в частен документ, съдът не е обвързан в преценката си за тях, при което при оспорване на верността не се открива процедура по чл. 193 от ГПК, а същите се преценяват при съобразяване с останалите събрани по делото доказателства. В случая, оспорващата страна е опровергала съдържанието му.

Неплащането на продажната цена е основание за разваляне на договора, поради което предявения иск с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД е основателен.

Последица от развалянето на договора е връщането на даденото от страните по него съгласно чл. 55, ал. 1 от ЗЗД и приетото в Постановление № 1/28.05.1979 г., постановено по гр. д. № 1/1979 г. на Пленума на ВС. Тази последица обаче не настъпва автоматично. За осъществяването ѝ е необходимо изрично искане на страната, каквото в настоящия случай е предявяването на иск по чл. 108 от ЗС за предаване на владението върху процесния недвижим имот, предмет на разваления договор.

При така направения извод за основателност на иска по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД и с оглед предвиденото в чл. 88, ал. 1 от ЗЗД обратно действие на развалянето на договорите, ищцовото дружество се легитимира като собственик на процесния недвижим имот. Предявеният от него ревандикационен иск се явява основателен. Първоинстанционният съд е уважил предявения иск с правно основание чл. 108 от ЗС и в тази част решението се явява правилно и законосъобразно, а въззивната жалба, неоснователна.

Крайните изводи на въззивната инстанция не съвпадат изцяло с тези на първостепенния съд. Решение № 165/09.03.2020 год., постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико Търново, поправено по реда на чл. 247 от ГПК с Решение от 16.06.2020 г. постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико

Търново е неправилно, в частта му, с което е уважен предявеният иск по чл. 40 от ЗЗД, поради което в тази му част следва да се отмени и този иск да се отхвърли, като се уважи предявеният при условията на евентуалност иск с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД за разваляне на процесния договор, а в останалата му част, с която е уважен предявеният иск по чл. 108 от ЗС следва да се потвърди.

В останалата му част първоинстанционното решение, като необжалвано е влязло в сила.

С оглед изхода на делото и съобразно разпоредбите на 78, ал. 1 от ГПК, М. Р. Д. от гр. Сливен следва да бъде осъдена да заплати на „А. К.“ ООД, гр. Горна Оряховица направените разноски пред въззивната инстанция в размер на 3 000 лв.

По изложените съображения и на основание чл. 271, ал. 1, предл. трето от ГПК, Апелативен съд – Велико Търново

РЕШИ:

ОТМЕНЯВА Решение № 165/09.03.2020 год., постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико Търново, поправено по реда на чл. 247 от ГПК с Решение от 16.06.2020 г. постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико Търново, в частта, с която е прогласен на основание чл. 40 от ЗЗД за недействителен договор за покупко-продажба, оформен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Великотърновски районен съд, с който „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, гр. Горна Оряховица, чрез пълномощника К. З. П., ЕГН ***** продава на М. Р. Д., ЕГН *****, чрез пълномощника Д. Г. Р., ЕГН *****, недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда, построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само: МАГАЗИН № 5, на кота 0, с площ 47.70 кв.м., състоящ се от търговско помещение и санитарен възел, при фактически граници: изток - магазин № 4, запад - магазин № 6 и № 7, север - общи части, юг - улица, заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата, равни на 8.65 кв.м. и от правото на строеж върху УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново, който съгласно схема № 7916/02.09.2013 г. СГКК Велико Търново представлява: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.513.394.1.19, с административен адрес гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „*****“ ет. 1, обект МАГАЗИН № 5, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, находяща се в поземлен имот с идентификатор № 10447.513.394, с предназначение - за търговска дейност, на едно ниво с площ 47.70 кв.м., заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот при граници: на същия етаж - имот № 10447.513.394.1.20, имот № 10447.513.394.1.21, имот № 10447.513.394.1.18, под обекта - имот № 10447.513.394.1.2, над обекта - имот № 10447.513.394.1.31, имот № 10447.513.394.1.33 и имот № 10447.513.394.1.32, вместо което

ПОСТАНОВИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, с адрес на управление: гр. Горна Оряховица, *****, маг. 4, представлявано от М. П. – управител, съд. адрес: гр. Велико Търново, ***** иск за прогласяване за недействителен договор за покупко-продажба, оформен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Великотърновски районен съд, с който „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, гр. Горна Оряховица, чрез пълномощника К. З. П., ЕГН ***** продава на М. Р. Д., ЕГН *****, чрез пълномощника Д. Г. Р., ЕГН *****, недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда, построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само: МАГАЗИН № 5, на кота 0, с площ 47.70 кв.м., състоящ се от търговско помещение и санитарен възел, при фактически граници: изток - магазин № 4, запад - магазин № 6 и № 7, север - общи части, юг - улица, заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата, равни на 8.65 кв.м. и от правото на строеж върху УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново, който съгласно схема № 7916/02.09.2013 г. СГКК Велико Търново представлява: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.513.394.1.19, с административен адрес гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „*****“ ет. 1, обект МАГАЗИН № 5, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, находяща се в поземлен имот с идентификатор № 10447.513.394, с предназначение - за търговска дейност, на едно ниво с площ 47.70 кв.м., заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот при граници: на същия етаж - имот № 10447.513.394.1.20, имот № 10447.513.394.1.21, имот № 10447.513.394.1.18, под обекта - имот № 10447.513.394.1.2, над обекта - имот № 10447.513.394.1.31, имот № 10447.513.394.1.33 и имот № 10447.513.394.1.32, на основание чл. 40 от ЗЗД, като неоснователен и недоказан.

РАЗВАЛЯ ДОГОВОРА за покупко-продажба, оформен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 190, том II, рег. № 3561, н. д. № 285/25.09.2013 г. на нотариус Д. Р., рег. № 430 НК, район Великотърновски районен съд, с който „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, гр. Горна Оряховица, чрез пълномощника К. З. П., ЕГН ***** продава на М. Р. Д., ЕГН *****, чрез пълномощника Д. Г. Р., ЕГН *****, недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „*****“ от сграда, построена в УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново само: МАГАЗИН № 5, на кота 0, с площ 47.70 кв.м., състоящ се от търговско помещение и санитарен възел, при фактически граници: изток - магазин № 4, запад - магазин № 6 и № 7, север - общи части, юг - улица, заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата, равни на 8.65 кв.м. и от правото на строеж върху УПИ I, кв. 657 по плана на гр. Велико Търново, който съгласно схема № 7916/02.09.2013 г. СГКК Велико Търново представлява: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.513.394.1.19, с административен адрес гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „*****“ ет. 1, обект МАГАЗИН № 5, който самостоятелен обект

се намира в сграда № 1, находяща се в поземлен имот с идентификатор № 10447.513.394, с предназначение - за търговска дейност, на едно ниво с площ 47.70 кв.м., заедно с 1.05 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот при граници: на същия етаж - имот № 10447.513.394.1.20, имот № 10447.513.394.1.21, имот № 10447.513.394.1.18, под обекта - имот № 10447.513.394.1.2, над обекта - имот № 10447.513.394.1.31, имот № 10447.513.394.1.33 и имот № 10447.513.394.1.32, на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 165/09.03.2020 год., постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико Търново, поправено по реда на чл. 247 от ГПК с Решение от 16.06.2020 г. постановено по гр. д. № 408/2018 г. по описа на Окръжен съд – Велико Търново в останалата му част.

ОСЪЖДА М. Р. Д. , ЕГН ***** от гр. Сливен, ул. ***** да заплати на „А. К.“ ООД, ЕИК 104702596, с адрес на управление: гр. Горна Оряховица, *****, маг. 4, представлявано от М. П. – управител сумата от 3 000 (три хиляди) лв. - направените разноси пред въззивната инстанция, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд на Република България в едномесечен срок от съобщението до страните, че същото е изготвено, при наличие на предпоставките, визирани в чл. 280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____