

РЕШЕНИЕ

№ 217

гр. Варна, 01.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ ТО, в публично заседание на
тринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния
състав:

Председател: Галина Чавдарова

Членове: Ралица Ц. Райкова
мл.с. Марина К. Симова

при участието на секретаря Мая Т. Иванова
като разгледа докладваното от Галина Чавдарова Въззивно гражданско дело
№ 20233100501937 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по постъпила въззивна жалба, подадена от
ХАОСТ-БГ ЕООД, ЕИК 205846255, със седалище и адрес на управление гр.Варна, р-н
Владислав Варненчик, бул.Вл.Варненчик №312, ет.3, ап.4, срещу решение №2236/20.06.23г.,
постановено по гр.д.№12191/22г. на ВРС, с което е прогласена недействителността на
договор за наем на недвижим имот, рег.№ 3933 от 08.09.2021 г. на нотариус Д.С. с рег. № 12
на НК, вписан под акт № 196, том 8, дело № 10884, вх.рег. № 27228 от 08.09.2021 г. по описа
на СВ - гр. Варна, сключен между "ЕСО БИЛД" ЕООД, ЕИК 202418727, със седалище с.
Гроздьово, като наемодател, и „ХАОСТ-БГ“ ЕООД, ЕИК 103952248, със седалище в с.
Гроздьово, като наемател, поради липса на представителна власт, на основание чл. 42, ал. 2
ЗЗД, и е осъдено „ХАОСТ-БГ“ ЕООД, ЕИК 103952248, със седалище с. Гроздьово да
предаде на "ЕСО БИЛД" ЕООД, ЕИК 202418727, със седалище с. Гроздьово държането на
ЕДНОФАМИЛНА ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с кадастрален идентификатор
17912.17.12.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община
Долни Чифлик, одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018г. от
Изпълнителния директор на АГКК, с адрес:, със застроена площ от 130 кв. м. по
представена скица и с площ по проектна документация със застроена площ от 163.88кв. м. и
РЗП 310.92 кв. м. и предназначение Къща за гости, МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА с
предназначение курортна, туристическа сграда с кадастрален идентификатор 17912.17.12.2
по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община Долни Чифлик,

одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018 година от Изпълнителния директор на АГКК, с адрес:, със застроена площ от 119 кв. м. по представена скица и с площ по проектна документация със застроена площ от 157.10 кв. м. и РЗП 232.52 кв. м. и предназначение Снекбар и административен блок, ПРЕМЕСТВАЕМ ОБЕКТ за „БИСТРО" на един етаж, с метална конструкция, облечена във фасаден панел, пластмасова дограма, закачена на метална конструкция, покрив, покрит с бардолин и под - тротоарна настилка в имота, разположен в южния край на имота, свободностоящ на разстояние 4.6 метра от сграда с кадастрален идентификатор 17912.17.12.2 и на минимум 3 метра от границите на имота, със застроена площ от 171 кв. м., съгласно Разрешение за поставяне № 17, издадено на 15.04.2021 година от Община Долни Чифлик, изградени в собствения на ищеца ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 17912.17.12 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община Долни Чифлик, одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018 година от Изпълнителния директор на АГКК, с адрес, с площ от 6767 кв.м., на основание чл.233, ал.1, пр.1 ЗЗД.

В жалбата въззивникът е навел оплаквания за недопустимост и неправилност на решението, постановено в нарушение на процесуалните правила. Изложени са доводи, че ищецът се е разпоредил с процесните имоти, поради което и при предявен иск за недействителност на договора се засягали права на трето лице, чието участие в процеса било условие за неговата допустимост. Навежда оплакването за недоказаност на отпадането на представителната власт и сключването на договора след това отпадане. Излага, че оттеглянето на пълномощно №366/08.02.16г. е сторено на 18.02.22г., поради което и Н.М. е разполагал с надлежно учредена предст.власт при сключването на договора за наем, като се касаело за т.нар. общо упълномощаване. Оспорва изводът на ВРС, че се касаело за общо управление, което противоречало на ТР №5/14г. на ОСГТК. Излага, че договорът за наем не увреждал ищеца, а целял получаването на регулярни приходи в негов интерес и обезпечаване на текущите му задължения. Оспорва извода на съда за незабавно противопоставяне на разпоредителните действия. В с.з., чрез процесуалния си представител, поддържа жалбата си и моли да бъде отменено решението, като бъдат отхвърлени исквете

В срока за отговор на депозираната въззивна жалба от възз.страна ЕСО БИЛД ЕООД, ЕИК 202418727, със седалище и адрес на управление гр. Варна, р-н Приморски, ул. Драва Соболич №8, ет.партер, ап.офис 2, е постъпил отговор, с който счита жалбата за неоснователна и моли обжалваното решение да бъде потвърдено. В с.з., чрез процесуалния си представител, поддържа отговора на въззивната жалба.

За да се произнесе по спора Варненски Окръжен съд съобрази следното:

Производството пред ВРС е образувано по предявени от ЕСО БИЛД ЕООД срещу ХАОСТ-БГ ЕООД кумулативно съединени искове с правно основание чл.42, ал.2 ЗЗД за прогласяване недействителността на договор за наем на недвижим имот, рег.№ 3933 от 08.09.2021г. на нотариус Д.С. с рег. №12 на НК, вписан под акт №196, том 8, дело № 10884, вх.рег. № 27228 от 08.09.2021 г. по описа на СВ- гр. Варна, сключен между "ЕСО БИЛД" ЕООД, ЕИК 202418727, като наемодател, и „ХАОСТ-БГ“ ЕООД, ЕИК 103952248, като

наемател, поради липса на представителна власт, и с правно основание чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД за осъждане на ХАОСТ-БГ ЕООД да върне на ЕСО БИЛД ЕООД държането на ЕДНОФАМИЛНА ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с кадастрален идентификатор 17912.17.12.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община Долни Чифлик, одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018г. от Изпълнителния директор на АГКК, с адрес:, със застроена площ от 130 кв. м. по представена скица и с площ по проектна документация със застроена площ от 163.88кв. м. и РЗП 310.92 кв. м. и предназначение Къща за гости, МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА с предназначение курортна, туристическа сграда с кадастрален идентификатор 17912.17.12.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община Долни Чифлик, одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018 година от Изпълнителния директор на АГКК, с адрес:, със застроена площ от 119 кв. м. по представена скица и с площ по проектна документация със застроена площ от 157.10 кв. м. и РЗП 232.52 кв. м. и предназначение Снекбар и административен блок, ПРЕМЕСТВАЕМ ОБЕКТ за „БИСТРО" на един етаж, с метална конструкция, облечена във фасаден панел, пластмасова дограма, закачена на метална конструкция, покрив, покрит с бардолин и под - тротоарна настилка в имота, разположен в южния край на имота, свободностоящ на разстояние 4.6 метра от сграда с кадастрален идентификатор 17912.17.12.2 и на минимум 3 метра от границите на имота, със застроена площ от 171 кв. м., съгласно Разрешение за поставяне № 17, издадено на 15.04.2021 година от Община Долни Чифлик, изградени в собствения на ищеца ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 17912.17.12 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община Долни Чифлик, одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018 година от Изпълнителния директор на АГКК, с адрес, с площ от 6767 кв.м.

В исковата молба се твърди, че ищецът бил собственик на гореописаните имоти. Излага, че с пълномощно рег.№366/08.02.16г. на Н-с Д.С. управителят на дружеството- П. М.а упълномощила Н. Х.М., нейн бивш съпруг, с право от името и за сметка на дружеството да сключва договори с физически и юридически лица във връзка с дейността на дружеството. Твърди, че в пълномощното не били дадени права за дейности по отдаване под наем и управление на недв.имоти в с.Гроздьово, нито се съдържали права пълномощника да договаря със себе си или с лица, които представлява. Сочи, че с пълномощно рег.№4541/28.09.18г. управителят на ищеца е упълномощил същото лице с идентични права. Сочи, че поради възникнали спорове между управителя и неговия пълномощник последният бил уведомен през м.07.21г. за оттегляне на всички права относно дейността на ищцовото дружество, като управителят на 29.07.21г. с изявление-декларация до Н-с В.М. оттеглила пълномощията и правата, дадени на Н.М.. Излага, че на 08.09.21г. Н.М., след като знаел за оттеглянето, сключил от името и за сметка на ищцовото дружество процесния договор за наем с ответника, като използвал по-старото пълномощно от 2016г. Сочи, че след узнаване на вписания договор, на 14.09.21г. ищецът заверил нотар.покана до ответника, с който същият се уведомявал за оттеглените пълномощията на Н.М., като оспорил извършените действия по сключването му по см. на чл.301 ТЗ и като възразил, че

имотите се държат без основание. Сочи, че освен с нотар.покана, със заявление от 18.02.22г. П.М.а е оттеглила изрично пълномощията по пълномощно рег.№366/08.02.16г. Счита, че пълномощникът не е имал права по пълномощно рег.№366/16г. да сключва договори за наем, както и че поради липсата на потвърждение на договора същият се явява недействителен. Тъй като ответникът ползвал имотите без основание въз основа на нищожен договор претендира връщането им.

В отговор на исковата молба ответникът ХАОСТ-БГ ЕООД поддържа становище за недопустимост на исковете, тъй като към момента не бил собственик на имотите. Излага, че се явява трето добросъвестно лице, което коректно изпълнява задълженията си по договора. Оспорва твърдението, че му е указано, че предст.власт на Н.М. са изцяло оттеглени. Оспорва твърдението, че държи имотите без основание. Счита, че пълномощникът е разполагал с правата да сключва процесния договор за наем.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази предметните предели на въззивното производство, очертани в жалбата и отговора, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.2 от ГПК, от надлежно легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно разпоредбата на чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част.

В рамките на дължимата от въззивния съд проверка настоящият състав намира, че предявените кумулативно съединени иски следва да се квалифицират като такива с правно основание чл.42, ал.2 ЗЗД и чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД. В този смисъл дадената от първоинстанционния съд правна квалификация на втория съединен иск е неправилна и не съответства на въведените от ищеца факти и обстоятелства, както и формулирания петитум. Правната квалификация на иска е служебно задължение на съда и представлява функция на твърденията и петитума, изложени в исковата молба, включително след нейното уточняване. Съобразно твърденията в обстоятелствената част на исковата молба, конкретизирани с уточн.молба, депозирана пред ВОС, и заявления петитум на иска, ищецът отправя искане за връщане на даденото в изпълнение на недействителен договор, т.е. връщането на държането на имота се претендира като дадено при начална липса на основание, а не на основание чл.233, ал.1 ЗЗД, която хипотеза предполага действителен договор. Доколкото обаче ВРС е докладвал и разгледал въведените от ищеца твърдения в обстоятелствената част на исковата молба като в мотивите си е обсъдил всички правно релевантни факти, обуславящи именно претенция за връщане на даденото при начална липса на основание, то не е налице постановяване на недопустим съдебен акт. Правната квалификация на всеки иск е свързана с допустимостта на постановеното по него решение само когато съдът е нарушил принципа на диспозитивното начало в гражданския процес /чл.6, ал.2 ГПК/, произнасяйки се извън определения от страните по спора предмет на делото и обхвата на търсената от ищеца защита. Когато липсва такова нарушение, дадената от съда правна квалификация на

исковата претенция, обуславя правилността на решението му. В случая съдът не се е произнесъл извън определения от страните предмет на спора, а е дал погрешна квалификация на предявения иск, което не води до недопустимост на постановеното от него решение.

Така предявените иски с правно основание чл.42, ал.2 ЗЗД и чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД се преценяват за процесуално допустими, поради което въззивният съд дължи произнасяне по съществото на спора, съобразявайки направените във въззивната жалба оплаквания.

По делото няма спор, че с нотариално заверено пълномощно рег. №366/08.02.16г. на Н-с Д.С., управителят на ЕСО БИЛД ЕООД, П. М.а, е упълномощил Н. Х.М. да осъществява от името на дружеството различни правни и фактически действия, свързани както с управление и разпореждане с имущество на дружеството, така и представителство пред различни физически и юридически лица, институции и държавни органи, във връзка с дейността на дружеството.

Няма спор, че в качеството си на пълномощник на ищеца с горепосоченото пълномощно, на 08.09.21г. Н. Х.М. сключил с отв.дружество договор за наем на недв.имот, надлежно описан в него, при наемна цена от 500лв и за срок на договора от 10г., считано от подписване на договора.

Съгласно задължителните постановки в Тълкувателно решение № 5/12.12.2016г. по тълк.д.№5/2014г. на ОСГТК на ВКС, при доброволното представителство от значение за съдържанието на представителната власт е единствено волята на упълномощителя, отразена в акта, с който то се учредява, а именно пълномощното. Поради отсъствие на обща правна норма в действащото законодателство, която да установява изрични изисквания за съдържанието на пълномощното, с оглед валидността на упълномощителната сделка или на последващата я правна сделка или действия, извършени чрез пълномощника или да разграничава и квалифицира пълномощните, според това дали те са дадени за извършването на разпоредителни правни сделки или действия, или за извършването на такива на обикновено управление на имуществото на упълномощителя, обемът и ограниченията на учредената за пълномощника представителна власт за разпореждане изцяло се определят от изявената за това воля на упълномощителя в пълномощното. В мотивите на ТР е прието още, че според обема на учредената представителна власт видовете упълномощаване биват: общо /генерално / и изрично /специално, конкретно /. При общото упълномощаване не се посочват конкретните правни действия и сделки, които пълномощникът е овластен да извърши, а обемът на представителната власт или не се ограничава - отнася се до всякакъв вид правни действия от името на упълномощителя, или се определя чрез посочване на по- общи характерни белези. Затова и общото упълномощаване налага тълкуване действителната воля на упълномощителя, съобразно правилото на чл.20 ЗЗД.

В случая, видно от т.15 от представеното по делото генерално пълномощно с нотариална заверка на подписа рег.№366/08.02.16г., ищцовото дружество, чрез своя

управител, е изразило воля за упълномощаване на Н.М. „да сключва договори с физически и юридически лица във връзка с дейността на дружеството, вкл. договори за заем при условия по негова преценка, да подписва протоколи и декларации, касаещи търг. дейност на дружеството“. Съобразявайки този обем на учредената на пълномощника представителна власт съдът намира, че пълномощникът е бил оправомощен да сключи договор за наем на собствения на ищеца имот като действие на обикновено управление. Макар и в случая договорът за наем да е сключен за 10 години, то с оглед разпоредбата на чл.229, ал.2 и 3 ЗЗД същият следва да се счита за действателен за срок от три години, като това обстоятелство не засяга действителността на договора.

На следващо място ищецът е обосновал твърдяната недействителност на процесния договор за наем с факта, че изявлението за сключването му е извършено от пълномощник, който към момента на сключване на договора не е имал представителна власт поради извършено преди това оттегляне на упълномощаването.

Разпоредбата на чл.38, ал.2 ЗЗД предвижда правото на упълномощителя винаги да оттегли пълномощието, като самото оттегляне може да се извърши без спазването на каквато и да е форма. Последиците от това оттегляне са посочени в чл.41 ЗЗД, а именно прекратяване на пълномощието. За да може обаче да се противопостави същото, то следва волеизявлението за оттеглянето на пълномощия да стигне до знанието както на пълномощника, така и на третите лица, в противен случай действията на последния ще обвържат упълномощителя.

По делото е представена декларация от 29.07.21г., с която П.М.а в качеството си управляваща ищцовото дружество е оттеглила дадените на Н.М. права по пълномощно с рег.№4541/28.09.18г. на Н-с Д.С., което пълномощно обаче е различно от това, с което пълномощникът се е легитимирал при сключването на договора за наем. Заявление за оттегляне на пълномощно с рег.№366/08.02.16г. е направено едва на 18.02.22г., което обаче е последващо сключването на оспорения договор и в този смисъл същото е непротивопоставимо.

Ищецът е навел и твърдения, че е уведомил Н.М. за оттегляне на пълномощията му през м.07.21г., но от събраните по делото доказателства това обстоятелство не се установява. Липсват и доказателства за наличието на знание у ответника по делото за извършеното оттегляне на пълномощието към датата на сключването на договора. От приложената нотар.покана рег.№7049/14.09.21г., отправена до ответника, се установява, че за това обстоятелство същият е уведомен едва на 22.10.21г., поради което и съгласно чл.41, ал.2 ЗЗД той се счита за добросъвестен.

С оглед на гореизложеното съдът намира, че процесният договор е сключен в рамките на валидно учредената предст.власт на пълномощника. Предвид това предявеният иск с правно основание чл.42, ал.2 ЗЗД се явява недоказан и неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

Доколкото не се установи твърдяната недействителност на договора за наем, то е налице правно основание за държането на процесните имоти от ответното дружество,

поради което и не е налице основание за реституция на даденото. Това обуславя неоснователност на иска по чл.55, ал.1, т.1 ЗЗД и същият следва да бъде отхвърлен.

Като е достигнал до различен краен извод ВРС е постановил неправилен съдебен акт, който следва да бъде изцяло отменен.

При този изход на спора в тежест на възз.страна следва да бъдат възложени сторените от въззивника разноси за първа и въззивна инстанция в общ размер на 1788лв.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение №2236/20.06.2023г. на Варненски районен съд, постановено по гр.д.№12191/2022г. на ВРС, *като вместо него ПОСТАНОВЯВА:*

ОТХВЪРЛЯ предявените от ЕСО БИЛД ЕООД, ЕИК 202418727, със седалище и адрес на управление гр. Варна, р-н Приморски, ул. Драва Соболич №8, ет.партер, ап.офис 2, против ХАОСТ-БГ ЕООД, ЕИК 205846255, със седалище и адрес на управление гр.Варна, р-н Владислав Варненчик, бул.Вл.Варненчик №312, ет.3, ап.4, кумулативно съединени иски с правно основание чл.42, ал.2 ЗЗД за прогласяване недействителността на договор за наем на недвижим имот, рег.№ 3933 от 08.09.2021г. на нотариус Д.С. с рег. №12 на НК, вписан под акт №196, том 8, дело № 10884, вх.рег. № 27228 от 08.09.2021 г. по описа на СВ- гр. Варна, сключен между "ЕСО БИЛД" ЕООД, ЕИК 202418727, като наемодател, и „ХАОСТ-БГ“ ЕООД, ЕИК 103952248, като наемател, поради липса на представителна власт, и с правно основание чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД за осъждане на ХАОСТ-БГ ЕООД да върне на ЕСО БИЛД ЕООД държането на ЕДНОФАМИЛНА ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с кадастрален идентификатор 17912.17.12.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община Долни Чифлик, одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018г. от Изпълнителния директор на АГКК, с адрес:, със застроена площ от 130 кв. м. по представена скица и с площ по проектна документация със застроена площ от 163.88кв. м. и РЗП 310.92 кв. м. и предназначение Къща за гости, МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА с предназначение курортна, туристическа сграда с кадастрален идентификатор 17912.17.12.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община Долни Чифлик, одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018 година от Изпълнителния директор на АГКК, с адрес:, със застроена площ от 119 кв. м. по представена скица и с площ по проектна документация със застроена площ от 157.10 кв. м. и РЗП 232.52 кв. м. и предназначение Снекбар и административен блок, ПРЕМЕСТВАЕМ ОБЕКТ за „БИСТРО" на един етаж, с метална конструкция, облечена във фасаден панел, пластмасова дограма, закачена на метална конструкция, покрив, покрит с бардолин и под - тротоарна настилка в имота, разположен в южния край на имота, свободностоящ на разстояние 4.6 метра от сграда с кадастрален идентификатор 17912.17.12.2 и на минимум 3 метра от границите на имота, със застроена площ от 171 кв. м., съгласно Разрешение за поставяне № 17, издадено на 15.04.2021 година от Община Долни Чифлик, изградени в

собствения на ищеца ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 17912.17.12 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гроздьово, община Долни Чифлик, одобрени със Заповед № РД-18-1511, издадена на 16.08.2018 година от Изпълнителния директор на АГКК, с адрес, с площ от 6767 кв.м., като неоснователни.

ОСЪЖДА ЕСО БИЛД ЕООД, ЕИК 202418727, със седалище и адрес на управление гр. Варна, р-н Приморски, ул. Драва Соболич №8, ет.партер, ап.офис 2, **ДА ЗАПЛАТИ** на ХАОСТ-БГ ЕООД, ЕИК 205846255, със седалище и адрес на управление гр.Варна, р-н Владислав Варненчик, бул.Вл.Варненчик №312, ет.3, ап.4, **СУМАТА** от **1788лв** / хиляда седемстотин осемдесет и осем лева /, представляваща сторените съдебно-деловодни разноски за първоинстанционното и въззивно производство, на основание чл.78, ал.3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на касационно обжалване съгл. чл.280, ал.3 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____