

РЕШЕНИЕ

№ 825

гр. Варна, 04.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев
Мирела Огн. Кацарска

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова
като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско дело № 20233100501127 по описа за 2023 година

Производството е въззивно и е образувано е по въззивна жалба от **Д. М. К. И А. М. К.**, чрез адв.Х. против Решение № 84 от 11.04.2023 година, постановено по гр.дело № 266/2022 година, по описа на ПРС, с което е била отхвърлена исковата претенция на ищците за прогласяване недействителността между ищците и Й. А. Х. на сделката, обективизирана в н.а. 123/2018 година, по иска с правно основание чл.40 от ЗЗД.

Според жалбата решението се явява неправилно, необосновано и не почива нито на представените по делото доказателства, нито на законовите разпоредби. Излага се, че съдът е допуснал множество процесуални нарушения, като е дал вяра в свидетелските показания; че освен обективния признак е наличен и субективния, и че самата претенция се явява доказана; че съдът не е коментирал пряката заинтересованост на разпитаните пред него свидетели от изхода на спора; че съдът е допуснал процесуално нарушение, като не е разпределил доказателствената тежест правилно и че в тази връзка делото се нуждае от нов доклад. По същество искането е атакуваното решение да бъде отменено, а исковете – уважени.

Адв.И., като процесуален представител на Й. А. Х. е депозирала отговор против жалбата и с него се настоява решението да бъде потвърдено.

В съдебно заседание, въззивниците са редовно призовани, чрез адв.Х. поддържат въззивната си жалба и молят съда да уважи претенцията.

Въззиваемата, редовно призована, не се явява, представлява се от адв.И., която моли съдът да потвърди решението.

За да се произнесе по спора, като се запозна с материалите по делото и застъпените от страните становища, ВОС намери за установено следното:

Пред ВРС ищците са предявили искова претенция със следните твърдения:

Те излагат, че са наследници на Й. Х. Д., починала на 13.11.2021 година, в с.Е., общ. С., област Б., като това правоприемство е по заместване на покойния им баща М.Д. К., б.ж. на гр.Варна, починал на 20.06.2001г., който е бил единствен низходящ. Ищците сочат още, че ответницата, като пълномощник на Й. Д. е продала на себе си процесните три ниви, на цена от 1800 лева, която е многократно под пазарната такава и молят по отношение на тях тази сделка да бъде обявена за недействителна.

Не е спорно и от фактическа страна ВРС е приел, че по силата на н.а. № 123, т. II, рег. № 2257, дело № 228/2018 г.; пълномощно рег. № 38/13.12.2018 г.; скица № 15- 457380/28.04.2022 г.; скица № 15- 457361/28.04.2022 г.; скица № 15- 3 457352/28.04.2022 г. Й. Х. Д. е упълномощила Й. А. Х. да я представлява пред нотариус като от нейно име **продаде или дари**, при цена и условия каквито договори, но не по-ниска от данъчната оценка на имотите, включително да договаря сама със себе си и с трети лица, които също представлява, собствените ѝ недвижими имоти, представляващи ниви, находящи се в землището на с.К. общ.П., а именно: НИВА, цялата с площ от 12.202дка, ид. № *** по КKKP; НИВА, цялата с площ от 3.499дка, ид. № *** по КKKP; НИВА, цялата с площ от 7.372дка, ид. № *** по КKKP.

Видно е също така, че Пълномощното притежава нотариална заверка на подписа на Й. Д. и на съдържанието му от 13.12.2018г.

Видно е също така, че с Договор за покупко-продажба, сключен на 17.12.2018 година, обективиран в нотариален акт, вписан под № 123, т. II, рег. № 2257, дело № 228/2018 на нотариус Сияна Желева, ответницата Й. Х. в качеството ѝ на пълномощник на Й. Д. е продала сама на себе си процесните ниви, находящи се в землището на с.К., общ.П., представляващи: 1.НИВА, цялата с площ от 12.202дка, ид. № *** по КKKP, одобР. със Заповед № РД-18-28/03.01.2018г. на ИД на АГКК, находящ се в м-ст „***“, категория на земята при неполивни условия пета, при граници: имот №***; 2.НИВА, цялата с площ от 3.499дка, ид. № *** по КKKP, одобР. със Заповед № РД-18-28/03.01.2018г. на ИД на АГКК, находящ се в м-ст „***“, категория на земята при неполивни условия шеста, при граници: имот ***; 3.НИВА, цялата с площ от 7.372дка, ид. № *** по КKKP, одобрена със Заповед № РД18-28/03.01.2018г. на ИД на АГКК, находящ се в м-ст „***“, категория на земята при неполивни условия девета, при граници: имот ***. Продажната цена е 1800 лева при обща данъчна оценка на имотите 1759.40 лева. Продавачът е декларира, че е получил продажната цена преди подписване на договора.

От удостоверение за наследници изх. № 29/17.11.2021 г. се установява, че Й. Д. е починала на 13.11.2021г. като е оставила за свои наследници сина си М. К., починал на 20.06.2001г., оставил за свои наследници съпругата си А. К.а и синовете си ищци по делото Д. К. и А. К..

Пред ВРС е приета и неоспорена Съдебно икономическа експертиза,

която дава средната пазарна стойност на процесните имоти към датата на продажбата им на 17.12.2018 е: за НИВА, цялата е площ от 3.499 дка, идентификатор *** по КККР, одобР. със Заповед РД-18- 28/03.01.2018 г. на ИД на АГКК, находяща се в м-ст „***“, категория на земята при неполивни условия шеста, при граници: имот № 39829.4.21; имот *** пазарна стойност: **3 551 /три хиляди петстотин петдесет и един/ лева**; за НИВА, цялата е площ от 12,202 дка, идентификатор № *** по КККР, одобР. със Заповед РД-18-28/03.01.2018 г. на ИД на АГКК, находяща се в м[1]ст „***“, категория на земята при неполивни условия пета, при граници: имот *** пазарна стойност: **12 385 /дванадесет хиляди триста осемдесет и пет/ лева**; за НИВА, цялата е площ от 7.372 дка, идентификатор *** по КККР, одобР. със Заповед РД- 18-28/03.01.2018 г. на ИД на АГКК, находяща се в м-ст „***“, категория на земята при неполивни условия девета, при граници: ***, пазарна стойност: **7483 /седем хиляди четиристотин осемдесет и три/ лева**.

Пред ВРС са били разпитани също така и свидетели -св.К. и св.Ф., които сочат, че въззвиваемата и Й. Д. били приятелки в добри отношения; че роднините на Д. не ѝ обръщали внимание, не се грижели за нея; че въззвиваемата е посещавала Й. Д. през месец или всеки месец, като ѝ купувала лекарства, дърва, помагала ѝ, обсъждали здравословните проблеми на Д., водила я на лекар. Д. имала земеделски имоти в землището на с.К., като св.К. ги обработвал като техен арендатор. Д. била трудно подвижна, затова упълномощила ответницата да я представлява, както за процесната сделка, така и за други сделки.

При тези данни ВРС намерил претенцията за неоснователна.

Виждането на настоящия съд е следното:

Както от буквалното граматическо тълкуване, така и от систематичното място на разпоредбата на чл. 40 ЗЗД в рамките на института на представителството, следва очевидната цел на установената там недействителност - единствено и изключително в интерес на представлявания, който единствен е увреден от договора, т.е. - недействителността има защитна функция само по отношение на увреденото представлявано лице, чийто представител е злоупотребил с доверието му, а насрещната страна по договора най-често се е облагодетелствала от това за негова сметка. Тази специална защита за представлявания е установена от законодателя, тъй като съгласно чл. 36, ал. 2 ЗЗД правните последици от сключения от негово име договор настъпват директно в неговия патримониум, поради което единствено на него е предоставена възможността да извърши преценка, дали и доколко договорът уврежда интересите му, респ. - дали да се позове или не на тази недействителност. Пзовавайки се на нея, увреденото

представлявано лице отклонява от своята правна сфера негативните правни последици от увреждащия го договор; а ако прецени, че договорът не го уврежда, или че увреждането не е значително, представляваният няма да се позове на недействителността и правоотношенията ще се развият като при напълно действителен договор. Този субективен елемент и произтичащите от него възможности, които законодателят изрично предоставя само на представлявания с ясния текст на разпоредбата на чл. 40 ЗЗД, не могат да бъдат пренебрегнати.

Установената съдебна практика сочи, че задължението на представителя да действа в интерес на упълномощителя си, е принцип в института на доброволното представителство. Нарушението на този принцип обаче 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. Разпоредбата на чл. 40 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.** Хипотезата на чл. 40 от ЗЗД предпоставя осъществяването на два правопораждащи факта: договор, сключен във вреда на упълномощителя и споразумяване между пълномощника и третото лице във вреда на представлявания. Преценката дали договорът е сключен във вреда на упълномощителя се извършва при отчитане на всички обстоятелства, свързани с интереса на представлявания и мотивите на представителя да го сключи. Увреждането на интереса

на представлявания може да има различни проявни форми, в т. ч. 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. Успоредно с увреждането следва да е налице и второто условие - споразумяване между пълномощника и третото лице във вреда на представлявания. В чл. 40 от ЗЗД не се предполага недобросъвестност на третото лице, поради което упълномощителят, позоваващ се на тази недобросъвестност следва да я установи. В производството по иска за прогласяване недействителност на увреждащата сделка, ищецът-упълномощител следва да установи намерението за увреждане на пълномощника и третото лице. Поредица от такива доказателства могат да бъдат: близки родствени отношения между пълномощника и третото лице в степен, в която законът презумира знание за увреждането (чл. 135, ал. 2 от ЗЗД) или заинтересованост (чл. 172 от ГПК), включително, даваща право на отказ от свидетелстване (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, че третото лице е знаело и се е възползвало от конкретната икономическа ситуация или обратно прехвърляне на правото на собственост от третото лице в полза на пълномощника, или други действия, даващи основание да се приеме, че сделката е била сключена при сговаряне за увреждане на представлявания. Във всички случаи обаче съвкупната преценка на доказателствата следва да създава **сигурно убеждение за осъществяване на факта на увреждане на представлявания при сговаряне между пълномощника и третото лице**. Това разрешение е възприето и в решение № 361/16.11.2011 г. по гр. дело № 1077/2010 г. на IV-то гр. отд. на ВКС и решение № 586/1.11.2010 г. по гр. дело № 853/2009 г. на IV-то гр. отд. на ВКС. В решение № 439/20.03.2012 г. по гр. дело № 23/2011 г. на I-во гр. отд. на ВКС е прието и следното по този правен въпрос: Когато на представителя е предоставена възможност да договори цената, той следва да осъществи представителната власт с грижата на добър

стопанин, което ще рече при средна пазарна цена. Предоставената с пълномощното свобода на договаряне не следва да се тълкува като възможност представляваният да бъде ошетен, а като такава за гъвкаво и в негова полза преценяване на пазарната ситуация. Това становище изразява трайната съдебна практика по приложението на чл. 40 от ЗЗД, която приема, че ако пълномощникът злоупотреби с мандата и се сговори с купувача във вреда на представлявания, така сключеният договор би бил недействителен по отношение на представлявания.

Съгласно Решение № 841 от 19.01.2010 г. на ВКС по гр. д. № 3530/2008 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Светла Цачева, хипотезата на чл. 40 ЗЗД предпоставя осъществяването на два правопораждащи факта: договор, сключен във вреда на упълномощителя и споразумяване между пълномощника и третото лице във вреда на представлявания. Преценката дали договорът е сключен във вреда на упълномощителя се извършва при отчитане на всички обстоятелства, свързани с интереса на представлявания и мотивите на представителя да го сключи. Увреждането на интереса на представлявания може да има различни проявни форми, в т.ч. 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. Успоредно с увреждането следва да е налице и второто условие - споразумяване между упълномощителя и третото лице във вреда на представлявания. В чл. 40 ЗЗД не се предполага недобросъвестност на третото лице, поради което упълномощителят, позоваващ се на тази недобросъвестност следва да я установи. В производството по иска за прогласяване недействителност на увреждащата сделка, ищецът упълномощител следва да установи намерето за увреждане на пълномощника и третото лице. Преценката за това намере се извършва въз основа на всички доказателства за обстоятелствата, при които е сключен договорът с третото лице - обяснимо е представляваният да не разполага с преки доказателства за сговор между пълномощника си и третото лице, поради което наличието на сговор за увреждане може да

бъде установено с косвени доказателства, които ценени в съвкупност да обуславят извод за сговаряне за увреждане.

Според Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. на ВКС по т. д. № 5/2014 г., ОСГТК, докладчик съдията Боян Цонев фактическия състав, пораждащ недействителността по чл. 40 ЗЗД се състои от два елемента:

А. Обективен елемент - договорът, сключен от (чрез) представителя и насрещната страна по него (третото лице) е във вреда на (уврежда) представлявания. Увреждането на интересите на представлявания може да има най-различни проявни форми, например: договор, сключен при неизгодни за него условия; имуществото му е неоправдано обременено с уговоР. тежести или договорът поражда допълнителни бъдещи и/или условни задължения (под модалитет), нетипични за конкретния тип договори; предоставените на пълномощника права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му власт, както и най-различни други хипотези. Не е необходимо вредата да е настъпила, а е достатъчно да е налице сигурност за нейното настъпване (особено при договори с продължително изпълнение), но във всички случаи се има предвид обективно увреждане на интересите на представлявания, което не е незначително. Преценката за наличието на увреждането, респ. - за сигурното му настъпване, се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, но във всички случаи - към момента на сключването на договора. Увреждането не може да се дължи, например на последващо изменение на пазарните условия, поради което изменение продажната цена по договора е станала неизгодна, макар да е била изгодна към момента на неговото сключване. От друга страна, сигурно настъпване на увреждане ще е налице, например ако при пазарни условия на хиперинфлация представителят сключи от името на наемодателя с третото лице - наемател, дългосрочен договор за наем с изрична клауза за неизменност на наемната цена и без валутна клауза.

Б. Субективен елемент - "споразумяване" между представителя и насрещната страна по договора (третото лице) за увреждането на представлявания. Този втори елемент от фактическия състав на недействителността по чл. 40 ЗЗД, на пръв поглед също има обективен характер, но се свежда до недобросъвестност на представителя и насрещната страна по договора (третото лице) относно увреждането на представлявания. Според ВКС на Р България "Споразумяването" не съставлява отделна правна сделка между представителя и насрещната страна по недействителния договор, която сделка да е различна от самия този договор, т. е. - не е необходимо да е налице изричен "сговор" между тях да увредят представлявания, което би предполагало във всички случаи намереР.е за увреждане и умисъл за това, но в голяма част от хипотезите такива не са налице или са практически недоказуеми от страна на представлявания. Това "споразумяване" между представителя и насрещната страна е обективизирано в самия недействителен договор, увреждащ представлявания, което е първият елемент от фактическия състав. Поради това, вторият елемент от този фактически състав е субективен и се изразява, не винаги в общ сговор и общо

намере (цел) у представителя и насрещната страна да увредят представлявания, а в тяхната недобросъвестност - те, и двамата, знаят (осъзнават), че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Тази недобросъвестност също не се предполага, а подлежи на доказване от страна на представлявания. Преценката за наличието също се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, но във всички случаи - към момента на сключването на договора. Недобросъвестността, за да е релевантна за недействителността по чл. 40 ЗЗД, не може да възникне след неговото сключване, например - едва впоследствие както представителят на продавача, така и насрещната страна - купувачът по договор за продажба, узнават, че между трети лица са сключени множество други договори за продажби на офиси със същото разположение и квадратура от същата многоетажна административна сграда, на значително по-високи цени, докато обявените цени в публични издания (вестници, интернет-сайтове) за недвижими имоти в същото населено място и същия квартал, са съпоставими с цената по сключения договор от името на обективно увредения представляван продавач.

В конкретния случай действително на база на приетите и неоспор. от страните доказателства се установява, че цената на която са били продадени трите броя ниви е далеч под пазарната – въззвиваемата ги е закупила общо за сумата от 1 800 лева, при пазарна цена средно за трите от 23 419 лева. Освен горното обаче е редно да се посочат и други обстоятелства: На първо място представеното по делото Пълномощно /вж.л.8/ дава възможност на въззвиваемата Й. А. Х. **не единствено да продава, а и да ДАРЯВА** процесните имоти; да договоря сама със себе си и трети лица, като евентуалната им продажба не следва да е на цена по ниска от данъчната им оценка. Горното предполага близост в отношенията между упълномощител и упълномощен, наличието на вече изградено доверие. Тези отношения се доказват и от разпитаните пред ВРС свидетели, които ги потвърждават и сочат полагани грижи от страна на въззвиваемата към покойната Й. Х. Д. Нещо повече – въпросните ниви са били предоставени за ползване на семейството на въззвиваемата, очевидно поради липсата на интерес към тях от страна на родствениците на самата Д. Т.е. налице е едно дългогодишно сътрудничество, изградено доверие, което е мотивирало покойната не само да разпорежи продаването, но и дори даряването им. В контекста на цитираната по – горе съдебна практика, настоящата съдебна инстанция, подобно на предходната също приема, че отчитането на **ВСИЧКИ обстоятелства** около спорната продажба не налагат извода за

увреждане на упълномощителя. По силата на това пълномощно въззиваемата би могла и да дари сама на себе си процесните имоти, доколкото няма довод, че съставяйки Пълномощното упълномощителката е била в недобро ментално здраве. Ето защо, съобразявайки константната практика на ВКС на Р България и конкретно ТР № 5 от 12.12.2016 г. на ВКС по т. д. № 5/2014 г., ОСГТК, докладчик съдията Боян Цонев, настоящия съд намира, че решението се явява правилно и отчита всички факти, а не единствено продажната цена.

Предвид горното, съдът намира, че атакуваното решение следва да бъде потвърдено.

С оглед изложеното по – горе, ВОС,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 84 от 11.04.2023 година, постановено по гр.дело № 266/2022 година, по описа на ПРС, втори състав.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния Касационен Съд, в едномесечен срок от връчването му на страните, на основанията, посочени в чл.280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____