

РЕШЕНИЕ

№ 66

гр. Бургас, 24.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на седми октомври през две хиляди двадесет
и първа година в следния състав:

Председател: Веселка Г. Узунова

Членове: Таня Д. Евтимова
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Тодорка Ст. Каракерезова
като разгледа докладваното от Таня Д. Евтимова Въззивно гражданско дело
№ 20212100501318 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

Предмет на въззивна проверка е решение № 260063/25.05.2021г., постановено от Районен съд – Карнобат по гр.д. № 175/2020г. в частта, в която е отхвърлен като неоснователен насрещен иск, предявен от „Агро Стил 2015“ ЕООД, ЕИК: 203806415 със седалище и адрес на управление в с. Лозарево, община Сунгурларе, ул. „Извън регулацията“ № 1, представлявано от управителя Чавдар Христов Иванов, ЕГН: ***** против СЛ. М. ЮР., ЕГН: ***** от гр. П., ул. "Р." № **, ет. *, ап. ** за конвертиране на нищож ен договор за продажба на недвижими имоти, обективизиран в нотариален акт № 25/14.11.2018г., том VII, рег.№ 4244, нот. дело № 855/2018г. на нотариус Марияна Стоева с рег. № 581 с район на действие Районен съд – Карнобат и за обявяването му за окончателен на основание чл.19, ал.3 от ЗЗД.

С решение № 260063/25.05.2021г. Районен съд – Карнобат е прогласил нищожността на основание чл.26, ал.2 от ЗЗД, вр. чл.576, вр. чл.583, ал.1 от ГПК поради липса на съгласие и предписана от закона форма на договор за продажба на недвижими имоти, сключен с нотариален акт № 25/14.11.2018г., том VII, рег.№ 4244, нотариално дело № 855/2018г. на нотариус Мариана Стоева с рег.№ 581 с район на действие Районен съд – Карнобат. С този договор ищцата СЛ. М. ЮР., ЕГН: ***** от гр. П., ул. "Р." № **, ет. *, ап. ** продава на ответника „Агро Стил 2015“ ЕООД, ЕИК: 203806415 със седалище и адрес на управление в с. Лозарево, община Сунгурларе, ул. „Извън регулацията“ № 1, представлявано от управителя Чавдар Христов Иванов, ЕГН: ***** следните свои недвижими имоти: **1) Нива от 24.856 дка**, трета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, община Сунгурларе, обл. Бургас, местност Аязмото, представляваща ПИ с

идентификатор 56959.330.15 /номер по предходен план -330015/, при граници на имота: 56959.280.136, 56959.330.16, 56959.330.72, 56959.330.79, 56959.330.14; **2) Нива от 5.914 дка**, четвърта категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Каменна стока, представляваща ПИ с идентификатор 56959.172.19 /номер по предходен план -172019/, при граници на имота: 56959.172.7, 56959.172.20, 56959.172.49, 56959.172.35, 56959.172.6; **3) Нива от 43.829 дка**, девета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Мердевенлията, представляваща ПИ с идентификатор 56959.70.53 /номер по предходен план -070053/, при граници на имота: 56959.70.80, 56959.70.81, 56959.70.105, 56959.70.64, 56959.70.122, 56959.70.52, 56959.70.124, 56959.70.106, 56959.70.78, 56959.70.79, 56959.70.50; **4) Нива от 3.095 дка**, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Станник, представляваща ПИ с идентификатор 56959.110.158 /номер по предходен план - 110158/, при граници на имота: 56959.110.157, 56959.110.300, 56959.110.316, 56959.110.145, 56959.110.144; **5) Нива от 42.258 дка**, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Куловлови долчини, представляваща ПИ с идентификатор 56959.150.4 /номер по предходен план - 150004/, при граници на имота: 56959.150.36, 56959.160.67, 56959.150.26; **6) Нива от 19.037 дка**, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Койбака, представляваща ПИ с идентификатор 56959.160.34 /номер по предходен план - 160034/, при граници на имота: 56959.160.29, 56959.160.32, 56959.160.35, 56959.160.66, 56959.160.33; **7) Нива от 35.697 дка**, трета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Аязмото, представляваща ПИ с идентификатор 56959.330.30 /номер по предходен план -330030/, при граници на имота: 56959.330.31, 56959.720.3, 56959.330.29, 56959.330.84; **8) Нива от 11.229 дка**, девета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Янък Къшла, представляваща ПИ с идентификатор 56959.80.18 /номер по предходен план -080018/, при граници на имота: 56959.80.19, 56959.80.8, 56959.80.38, 56959.80.17, 56959.80.35; **9) Нива от 9,000 дка**, четвърта категория, находяща се в землището на с. Черница, ЕКАТТЕ 81006, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Сера кору, представляваща ПИ с идентификатор 81006.189.2 /номер по предходен план -189002/, при граници на имота: 81006.178.25, 81006.189.6, 81006.189.3, 81006.189.1; **10) Овощна градина от 3.704 дка**, четвърта категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Турски лозя, представляваща ПИ с идентификатор 56959.40.23 /номер по предходен план - 040023/, при граници на имота: 56959.4.8, 56959.40.24, 56959.40.30, 56959.40.29, 56959.40.48, 56959.40.22 ; **11) Лозе от 1.628 дка**, пета категория, находящо се в землището на с. П., ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Лозята, представляващо ПИ с идентификатор 56959.320.27 /номер по предходен план -320027/, при граници на имота: 56959.320.26, 56959.320.413, 56959.320.44, 56959.320.45, 56959.320.28; **12) Лозе от 1.162 дка**, девета категория, находящо се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Кооперативно Лозе, представляващо ПИ с идентификатор 56959.20.7 /номер по предходен план - 020007/, при граници на имота: 56959.20.8, 56959.20.10, 56959.20.9, 56959.20.6, 56959.20.76, 56959.20.4; **13) Трайни насаждения от 1.000 дка**, пета категория, находящи се в землището на с. П., ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Станник, представляващи ПИ с идентификатор 56959.110.5 /номер по предходен план - 110005/, при граници на имота: 56959.111.26, 56959.110.6, 56959.110.290, 56959.110.4; **14) Лозе от 1.607**

дка, пета категория, находящо се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Лозята, представляващо ПИ с идентификатор 56959.320.65 /номер по предходен план - 320065/, при граници на имота: 56959.320.64, 56959.320.395, 56959.320.66, 56959.320.392.

С решение № 260063/25.05.2021г. Районен съд – Карнобат е отхвърлил като неоснователен насрещния иск, предявен от ответника „Агро Стил 2015“ ЕООД, ЕИК: 203806415 със седалище и адрес на управление в с. Лозарево, община Сунгурларе, ул. „Извън регулацията“ № 1, представлявано от управителя Чавдар Христов Иванов, ЕГН: ***** срещу ищцата СЛ. М. ЮР., ЕГН: ***** от гр. П., ул. "Р." № **, ет. *, ап. ** за конвертиране на нищожния договор за продажба на процесните недвижими имоти, обективизиран в нотариален акт № 25/14.11.2018г., том VII, рег.№ 4244, нот. дело № 855/2018г. на нотариус Марияна Стоева с рег. № 581 с район на действие Районен съд – Карнобат и за обявяването му за окончателен на основание чл.19, ал.3 от ЗЗД.

С решение № 260063/25.05.2021г. Районен съд – Карнобат приема за установено между страните на основание чл.108 от ЗС, че СЛ. М. ЮР., ЕГН: ***** от гр. П., ул. "Р." № **, ет. *, ап. ** е собственик на следните недвижими имоти: **1) Нива от 24.856 дка**, трета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, община Сунгурларе, обл. Бургас, местност Аязмото, представляваща ПИ с идентификатор 56959.330.15 /номер по предходен план -330015/, при граници на имота: 56959.280.136, 56959.330.16, 56959.330.72, 56959.330.79, 56959.330.14; **2) Нива от 5.914 дка**, четвърта категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Каменна стока, представляваща ПИ с идентификатор 56959.172.19 /номер по предходен план -172019/, при граници на имота: 56959.172.7, 56959.172.20, 56959.172.49, 56959.172.35, 56959.172.6; **3) Нива от 43.829 дка**, девета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Мердевенлията, представляваща ПИ с идентификатор 56959.70.53 /номер по предходен план -070053/, при граници на имота: 56959.70.80, 56959.70.81, 56959.70.105, 56959.70.64, 56959.70.122, 56959.70.52, 56959.70.124, 56959.70.106, 56959.70.78, 56959.70.79, 56959.70.50; **4) Нива от 3.095 дка**, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Станник, представляваща ПИ с идентификатор 56959.110.158 /номер по предходен план - 110158/, при граници на имота: 56959.110.157, 56959.110.300, 56959.110.316, 56959.110.145, 56959.110.144; **5) Нива от 42.258 дка**, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Куловлови долчини, представляваща ПИ с идентификатор 56959.150.4 /номер по предходен план - 150004/, при граници на имота: 56959.150.36, 56959.160.67, 56959.150.26; **6) Нива от 19.037 дка**, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Койбака, представляваща ПИ с идентификатор 56959.160.34 /номер по предходен план - 160034/, при граници на имота: 56959.160.29, 56959.160.32, 56959.160.35, 56959.160.66, 56959.160.33; **7) Нива от 35.697 дка**, трета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Аязмото, представляваща ПИ с идентификатор 56959.330.30 /номер по предходен план -330030/, при граници на имота: 56959.330.31, 56959.720.3, 56959.330.29, 56959.330.84; **8) Нива от 11.229 дка**, девета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Янък Къшла, представляваща ПИ с идентификатор 56959.80.18 /номер по предходен план -080018/, при граници на имота: 56959.80.19, 56959.80.8, 56959.80.38,

56959.80.17, 56959.80.35; **9) Нива от 9,000 дка**, четвърта категория, нахождаща се в землището на с. Черница, ЕКАТТЕ 81006, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Серекору, представляваща ПИ с идентификатор 81006.189.2 /номер по предходен план -189002/, при граници на имота: 81006.178.25, 81006.189.6, 81006.189.3, 81006.189.1; **10) Овощна градина от 3.704 дка**, четвърта категория, нахождаща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Турски лозя, представляваща ПИ с идентификатор 56959.40.23 /номер по предходен план - 040023/, при граници на имота: 56959.4.8, 56959.40.24, 56959.40.30, 56959.40.29, 56959.40.48, 56959.40.22 ; **11) Лозе от 1.628 дка**, пета категория, нахождащо се в землището на с. П., ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Лозята, представляващо ПИ с идентификатор 56959.320.27 /номер по предходен план -320027/, при граници на имота: 56959.320.26, 56959.320.413, 56959.320.44, 56959.320.45, 56959.320.28; **12) Лозе от 1.162 дка**, девета категория, нахождащо се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Кооперативно Лозе, представляващо ПИ с идентификатор 56959.20.7 /номер по предходен план - 020007/, при граници на имота: 56959.20.8, 56959.20.10, 56959.20.9, 56959.20.6, 56959.20.76, 56959.20.4; **13) Трайни насаждения от 1.000 дка**, пета категория, нахождащи се в землището на с. П., ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Станник, представляващи ПИ с идентификатор 56959.110.5 /номер по предходен план - 110005/, при граници на имота: 56959.111.26, 56959.110.6, 56959.110.290, 56959.110.4; **14) Лозе от 1.607 дка**, пета категория, нахождащо се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Лозята, представляващо ПИ с идентификатор 56959.320.65 /номер по предходен план - 320065/, при граници на имота: 56959.320.64, 56959.320.395, 56959.320.66, 56959.320.392. С решението, съдът приема, че посочените имоти се владеят от „Агро стил 2015“ ЕООД, ЕИК: 203806415 със седалище и адрес на управление в с. Лозарево, община Сунгурларе, ул. „Извън регулацията“ № 1, представлявано от управителя Чавдар Христов Иванов, ЕГН: ***** и осъжда дружеството да предаде на СЛ. М. ЮР. владението върху тях.

С решение № 260063/25.05.2021г. Районен съд – Карнобат осъжда „Агро стил 2015“ ЕООД, ЕИК: 203806415 със седалище и адрес на управление в с. Лозарево, община Сунгурларе, ул. „Извън регулацията“ № 1, представлявано от управителя Чавдар Христов Иванов, ЕГН: ***** да заплати на СЛ. М. ЮР., ЕГН: ***** от гр. П., ул. "Р." № **, ет. *, ап.** съдебни разноски в размер на 6 105,24 лева.

Решението е постановено при участието на трето лице – помагач на страната на ответника „Агро Стил 2015“ ЕООД, ЕИК: 203806415 – нотариус Мариана Стоева с рег.№ 581 с район на действие Районен съд – Карнобат.

Подадена е въззивна жалба от „Агро стил 2015“ ЕООД против решение № 260063/25.05.2021г. в частта, в която е отхвърлен предявения насрещен иск за конвертиране на нищожния договор за продажба на процесните имоти, обективиран в нотариален акт № 25/14.11.2018г. и за обявяването му за окончателен на основание чл.19, ал.3 от ЗЗД. Жалбоподателят иска от съда да отмени решението в тази част и да уважи насрещния иск. Дружеството – жалбоподател не оспорва факта, че продавача по спорната сделка е глухонямо лице, но смята, че са налице предпоставките за конверсия на нищожната сделка, тъй като Ю. е изразила съгласието си за сключването ѝ. Основният въпрос по делото, според жалбоподателя, се свежда до приложимостта на чл.188 от ГПК, съгласно който документ, издаден от некомпетентен орган или не в предвидената форма, има значение на частен документ, ако е подписан от страните. Въззивната страна оспорва извода на районния съд за

липса на съгласие, изразено от Ю. и твърди, че след като същата е прочела съдържанието на нотариалния акт и е положила подписа си под него, е изразила съгласието си със сделката. Жалбоподателят описва подробно доказателствата, които подкрепят това твърдение.

„Агро стил 2015“ ЕООД се представлява в съдебно заседание от адвокат Лиляна Ангелова от БАК, която пледира за уважаване на жалбата и за присъждане на съдебни разноски.

Ответната страна – СЛ. М. ЮР. представя писмен отговор, в който твърди, че решението в обжалваната част е валидно, допустимо и правилно – постановено е в съответствие със съдопроизводствените правила и е обосновано. Въззиваемата изразява аргументирано становище в подкрепа на това твърдение и прави искане за отхвърляне на жалбата.

Ю. се представлява в съдебно заседание от адвокат Константин Костадинов от ХАК, който пледира за отхвърляне на жалбата и за присъждане на съдебни разноски.

Третото лице – нотариус Мариана Стоева с рег. № 581 с район на действие в гр. Карнобат не се явява и не се представлява в съдебно заседание.

Като взе предвид твърденията на страните и събраните по делото доказателства, Бургаският окръжен съд намира за установено следното:

ФАКТИ:

Производството пред Районен съд – Карнобат е образувано по искова молба на СЛ. М. ЮР. против „Агро стил 2015“ с правно основание чл.26, ал.2, предл.2 и 3 от ЗЗД, вр. чл.583, ал.1 от ГПК, вр. чл.108 от ЗС. Ищцата твърди, че е собственик на следните недвижими имоти:

1) Нива от 24.856 дка, трета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, община Сунгурларе, обл. Бургас, местност Аязмото, представляваща ПИ с идентификатор 56959.330.15 /номер по предходен план -330015/, при граници на имота: 56959.280.136, 56959.330.16, 56959.330.72, 56959.330.79, 56959.330.14;

2) Нива от 5.914 дка, четвърта категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Каменна стока, представляваща ПИ с идентификатор 56959.172.19 /номер по предходен план -172019/, при граници на имота: 56959.172.7, 56959.172.20, 56959.172.49, 56959.172.35, 56959.172.6;

3) Нива от 43.829 дка, девета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Мердевенлията, представляваща ПИ с идентификатор 56959.70.53 /номер по предходен план -070053/, при граници на имота: 56959.70.80, 56959.70.81, 56959.70.105, 56959.70.64, 56959.70.122, 56959.70.52, 56959.70.124, 56959.70.106, 56959.70.78, 56959.70.79, 56959.70.50;

4) Нива от 3.095 дка, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Станник, представляваща ПИ с идентификатор 56959.110.158 /номер по предходен план - 110158/, при граници на имота: 56959.110.157, 56959.110.300, 56959.110.316, 56959.110.145, 56959.110.144;

5) Нива от 42.258 дка, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Куловлови долчини, представляваща ПИ с идентификатор 56959.150.4 /номер по предходен план - 150004/, при граници на имота: 56959.150.36, 56959.160.67, 56959.150.26;

6) Нива от 19.037 дка, пета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Койбака, представляваща ПИ с идентификатор 56959.160.34 /номер по предходен план -160034/, при граници на имота: 56959.160.29, 56959.160.32, 56959.160.35, 56959.160.66, 56959.160.33;

7) Нива от 35.697 дка, трета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Аязмото, представляваща ПИ с идентификатор 56959.330.30 /номер по предходен план -330030/, при граници на имота: 56959.330.31, 56959.720.3, 56959.330.29, 56959.330.84;

8) Нива от 11.229 дка, девета категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Янък Къшла, представляваща ПИ с идентификатор 56959.80.18 /номер по предходен план -080018/, при граници на имота: 56959.80.19, 56959.80.8, 56959.80.38, 56959.80.17, 56959.80.35;

9) Нива от 9,000 дка, четвърта категория, находяща се в землището на с. Черница, ЕКАТТЕ 81006, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Сере кору, представляваща ПИ с идентификатор 81006.189.2 /номер по предходен план -189002/, при граници на имота: 81006.178.25, 81006.189.6, 81006.189.3, 81006.189.1;

10) Овощна градина от 3.704 дка, четвърта категория, находяща се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Турски лозя, представляваща ПИ с идентификатор 56959.40.23 /номер по предходен план - 040023/, при граници на имота: 56959.4.8, 56959.40.24, 56959.40.30, 56959.40.29, 56959.40.48, 56959.40.22 ;

11) Лозе от 1.628 дка, пета категория, находящо се в землището на с. П., ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Лозята, представляващо ПИ с идентификатор 56959.320.27 /номер по предходен план -320027/, при граници на имота: 56959.320.26, 56959.320.413, 56959.320.44, 56959.320.45, 56959.320.28;

12) Лозе от 1.162 дка, девета категория, находящо се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Кооперативно Лозе, представляващо ПИ с идентификатор 56959.20.7 /номер по предходен план - 020007/, при граници на имота: 56959.20.8, 56959.20.10, 56959.20.9, 56959.20.6, 56959.20.76, 56959.20.4;

13) Трайни насаждения от 1.000 дка, пета категория, находящи се в землището на с. П., ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Станник, представляващи ПИ с идентификатор 56959.110.5 /номер по предходен план - 110005/, при граници на имота: 56959.111.26, 56959.110.6, 56959.110.290, 56959.110.4;

14) Лозе от 1.607 дка, пета категория, находящо се в землището на с. Подвис, ЕКАТТЕ 56959, общ. Сунгурларе, обл. Бургас, местност Лозята, представляващо ПИ с идентификатор 56959.320.65 /номер по предходен план - 320065/, при граници на имота: 56959.320.64, 56959.320.395, 56959.320.66, 56959.320.392.

Ищцата твърди, че през 2018г. е упълномощила лицето Ваня Петрова Иванова да я представлява и да сключи от нейно име договор за аренда за собствените ѝ недвижими имоти, описани от т.1 до т.9. В изпълнение на предоставените права, на 02.08.2018г. Иванова сключва договор за аренда с ЕТ „Христо Рахнев – Чавдар Иванов“ за срок от 10 години. Поради забава в плащанията по договора, Ю. възлага на дъщеря си да провери какви са причините. Тогава, ищцата разбира, че е продала всички земеделски земи на „Агро стил 2015“ ЕООД.

Ищцата твърди, че е глухоняма, но грамотна и не се е явявала пред нотариус за продажба на имотите. В допълнение, Ю. подчертава, че на датата, на която е извършена продажбата, не е била в Карнобат и не е положила подписа под договора. По-късно ищцата разбира, че по сметката ѝ в „Сосиете Женерал Експресбанк“ е преведена сумата от 23 000 лева от купувача „Агро стил 2015“ ЕООД.

С.Ю. въвежда твърдение за нищожност на нотариалното удостоверяване, извършено с нотариален акт № 25/14.11.2018г., том VII, рег.№ 4244, нотариално дело № 855/2018г. по описа на нотариус Мариана Стоева поради нарушение на чл.583, ал.1 от ГПК и предявява иск за прогласяване на нищожност на договора за покупко-продажба поради неспазване на изискуемата от закона форма и липса на съгласие. Ищцата заявява също, че имотите ѝ се владеят от „Агро Стил 2015“ ЕООД без правно основание и предявява ревандикационен иск срещу дружество за предаване на владението.

В отговор по чл.131 от ГПК ответната страна оспорва исковете. Дружеството оспорва факта, въведен в исквата молба, че на датата на изповядване на сделката – 14.11.2018г. ищцата не е била в кантората на нотариус Мариана Стоева в гр. Карнобат и допълва, че на тази дата Ю. е пътувала с автомобил на своя внук – Симеон Юруков и е придружавана от него. Ответникът твърди, че при изслушване на сделката, внукът на ищцата е помагал в комуникацията с нотариуса и купувача, включително чрез жестомимичен превод. Ответната страна посочва още, че по време на продажбата, ищцата е прочела нотариалния акт, след което собственооръчно е изписала трите си имена и се е подписала под неговото съдържание, с което е изразила съгласие за сключване на сделката. „Агро стил 2015“ ЕООД заявява, че действително, от съдържанието на нотариалния акт не се установява изпълнението на чл.583, ал.1 от ГПК - след прочитането на нотариалния акт от лицето, същото да напише собственооръчно, че го е прочело и е съгласно със съдържанието му. Поради това, дружеството твърди, че е налице т. нар. „конверсия“ на договора, а именно нотариалният акт се конвертира и трябва да бъде ценен като предварителен договор за покупко-продажба между същите страни, със същия предмет и при същите условия. В допълнение към това, дружеството посочва, че е изпълнило задължението си и е заплатило на продавача уговорената в договора продажна цена от 23 500 лева по представена от последния банкова сметка в „Сосиете Женерал Експресбанк“.

На основание чл.211 от ГПК, ответникът „Агро стил 2015“ ЕООД предявява насрещен иск срещу СЛ. М. ЮР. при условията на евентуалност, както следва: в случай, че съдът прогласи нищожността на нотариален акт № 25/14.11.2018г., том VII, рег. № 4244, нот. дело № 855/2018г., извършен от нотариус Мариана Стоева с рег. № 581, да обяви на основание чл.19, ал.3 от ЗЗД за окончателен сключеният на 14.11.2018г. договор за покупко-продажба на недвижим имот в нищожна нотариална форма, конвертиран в предварителен такъв.

На основание чл.219 от ГПК, ответното дружество прави искане за конституиране на нотариус Мариана Стоева като трето лице – помагач на страната на ответника.

В отговор на насрещния иск, С.Ю. оспорва същия и твърди, че не са налице трите задължителни елемента на предварителния договор, за да бъде конвертиран нотариалният акт в такъв, именно: цена, предмет и срок за сключване на окончателен договор. Ищцата подчертава, че не е изразила съгласие за сключване на предварителен договор. При условията на евентуалност, Ю. прави възражения за: 1) нищожност на договора на основание чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД, защото противоречи на добрите нрави; 2) нищожност

на договора на основание чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД, защото липсва съгласие за сключването му; 3) симулативна продажна цена; 4) унищожаемост на договора поради измама.

В хода на първоинстанционното производство са представени решение № 12936/28.02.1995г., издадено от ОС „Земеделие“ – Сунгурларе, решение № 20533/30.09.1998г., издадено от ОС „Земеделие“ – Сунгурларе, решение № 12937/28.02.1995г., издадено от ОС „Земеделие“ – Сунгурларе, решение № 20533/30.09.1998г., издадено от ОС „Земеделие“ – Сунгурларе и решение № 11441/02.07.1999г., от които се установява, че С.Ю. притежава право на собственост върху земеделските земи, предмет на спора. Представено е експертно решение на ТЕЛК № 119/11.01.1995г., от което се установява, че Ю. е освидетелствана с диагноза глухонемота и е определена втора група на инвалидност, пожизнено. По делото е приложено пълномощно № 2469/12.07.2018г., предоставено от ищцата на лицето Ваня Петрова Иванова и договор за аренда на земеделски земи № 12, том III рег. № 2592/02.08.2018г., сключен за срок от десет години между пълномощника на ищцата и пълномощник на ЕТ „Христо Рахнев – Чавдар Иванов“. Към материалите по делото е приложена нотариална преписка, комплектувана при извършване на договора за продажба, от която е видно, че на 14.11.2018г. страните са сключили договор за покупко-продажба на процесните земеделски земи, за който е съставен нотариален акт № 25, том VII, рег. № 4244, нот. дело № 855/2018г., извършен от нотариус Мариана Стоева с рег. № 581. Нотариалният акт е подписан от продавача Ю. без същата да удостовери собственоръчно, че е прочела текста и е съгласна със съдържанието му. В хода на първоинстанционното производство е извършена и приета съдебно-почеркова експертиза, според която подписът, поставен срещу думата „продавач“ в нотариалния акт и подписите, поставени в декларация по чл.264, ал.1 от ДОПИ и декларация по чл.25, ал.8 от ЗННД, са положени от С.Ю.. Според заключението на експертизата, ръкописните текстове с имената на ищцата в нотариалния акт и в декларациите, са изпълнени от нея. По делото е представено постановление изх. № 3940/05.08.2020г. за отказ да се образува досъдебно производство, издадено от прокурор в Районна прокуратура – Бургас.

По делото са изслушани обясненията на ищцата по реда на чл.176 от ГПК. Според обясненията, дадени в присъствието на тълковник, на 14.11.2018г. Ю. не е била в гр.Карнобат, не е продала земите си, не е прочела нотариалния акт и не се е подписала под него. Изслушани са и обясненията на третото лице – помагач, нотариус Мариана Стоева. Според тези обяснения, на 14.11.2018г. Ю. е била в кантората на нотариус С., където нотариалният акт е прочетен и предоставен на страните за собственоръчно изписване на имената им. Нотариусът не е разбрала въобще, че Ю. страда от глухонемота, поради което не е изпълнена формата по чл.583 от ГПК. На въпроса на нотариуса дали Ю. е съгласна със съдържанието на акта, последната отговаря с кимване. За нея Ю. е била само един „мълчалив продавач“. Според нотариус С., тя е изготвила проекта за нотариален акт, предоставила го е на страните за прочит и го е проечала след това. Не е забелязала жестомимични знаци, от които да заключи, че Ю. е глухоняма.

Пред Районен съд – Карнобат са изслушани показанията на свидетелите Елена Стоянова Найденова, Ваня Петрова Иванова, Запрян Димитров Алексиев и Симеон Манчев Юруков. Според Найденова, която е дъщеря на ищцата, последната никога не е имала намерение да продава земите, а е възнамерявала да ги отдава под аренда. Втората свидетелка, която е съпруга на представляващия дружеството – ответник, твърди, че е била упълномощена да сключи договор за аренда от името на ищцата. Два месеца, след

сключване на договора, синът на Ю. се свързва с ответното дружество за продажба на процесните земи. На 14.11.2018г. Ю. се явява пред нотариус С. за извършване на продажбата. Цената на спорните имоти е платена частично по банка (23 500 лева) и с доплащане, което е извършено в полза на Манчо Юруков – син на ищцата, на ищцата и на внука й. Свидетелите Симеон Юруков, внук на ищцата и Запрян Алексиев, негов приятел твърдят, че са пътували заедно с Ю. за продажба на земите. Юруков заявява, че е придружавал баба си пред нотариуса, който е предоставил документите за продажбата на земите, същата ги е прочела и подписала. Според Юруков, баба му е знаела, че ще продава земите и го е обсъдила преди това с баща му. На въпроса на нотариуса дали е съгласна с продажбата, тя е отговорила почти беззвучно „да“. Юруков е казал пред нотариуса, че баба му е глухоняма. В последващ разпит, извършен в присъствието на нотариус С., свидетелят Юруков заявява, че не си спомня дали е казал пред нея за глухотата и немотата на баба си и пояснява, че не е наясно с изискванията в нотариалното производство.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, според което пазарната цена на имотите, предмет на договора за продажба към 2018г. е в размер на 57 866 лева, а възнаграждението по договора за аренда за стопанската 2018/2019г. е в размер на 4 283,79 лева.

Въз основа на събраните по делото доказателства, Районен съд – Карнобат формира следните правни изводи: 1) Съгласно разпоредбата на чл.573, ал.1 от ГПК, когато лицето, което участва в нотариалното производство е грамотно, но глухонямо, то трябва само да прочете документа и да напише собственоръчно в него, че го е прочело и че е съгласно със съдържанието им. Според чл.576 от ГПК, когато нотариалното действие е извършено в нарушение на тази разпоредба, то е нищожно; 2) Нотариалната форма на сделката е условие за нейната действителност; 3) При сключването на сделката, страните не са уведомили нотариуса, че продавача е глухонямо лице, поради което нотариалното производство не е извършено във формата, предвидена в чл.583, ал.1 от ГПК. Поради това, договорът за продажба, сключен с нотариален акт № 25/14.11.2018г., том VII, рег. № 4244, нот. дело № 855/2018г., извършен от нотариус Мариана Стоева с рег. № 581, е нищожен.

След уважаване на иска с правно основание чл.26, ал.2 от ЗЗД, вр. чл.576 от ГПК, вр. чл.583, ал.1 от ГПК, съдът разглежда насрещния иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД, предявен при условията на евентуалност и формира следните изводи: 1) Предпоставките за конверсия на сделката са: недействителната сделка да съдържа съществени елементи на друга действителна сделка; страните по недействителната сделка да са съгласни и да се позоват на действителността на втората сделка, т.е. да искат настъпването на правните последици на действителната сделка. 2) В конкретния случай нищожният договор за продажба не може да се конвертира в окончателен договор, тъй като липсва съгласие от страна на продавача. Поради това, искът с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД е неоснователен.

Съдът разглежда и иска с правно основание чл.108 от ЗС и приема, че същият е основателен със следните мотиви: Нищожният договор за продажба не е породил вещнопрехвърлителен ефект и „Агро стил 2015“ ЕООД не е станал собственик на процесните имоти, поради което дружеството ги владее без правно основание. Заради това, ответникът трябва да бъде осъден да предаде владението на имотите.

В хода на въззивното производство е представена и приета прокурорска преписка № 3940/2020г. по описа на Районна прокуратура – Бургас, от която се установява, че купувачът

е заплатил в брой сумата от 72 000 лева и превел по банкова сметка на ищцата сумата от 23 500 лева.

Въз основа на изложените факти, Бургаският окръжен съд достигна до следните

ПРАВНИ ИЗВОДИ

Жалбата е подадена в законоустановения срок по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна, за която първоинстанционното решение поражда неблагоприятни правни последици. Поради това, жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Предметният обхват на въззивното произнасяне е очертан с разпоредбата на чл.269 от ГПК. Според правилото на цитираната норма въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената проверка по реда на чл.269 от ГПК, съдът констатира, че решението в обжалваната част е валидно - постановено е от законен състав в пределите на правораздавателната му власт и в предвидената от ГПК писмена форма. Подписано е и е разбираемо.

Решението е допустимо – произнесено е при наличие на правен интерес от търсената защита за всяка от страните и при определен съобразно с принципа на диспозитивно начало предмет на спора.

Решение № 260063/25.05.2021г. в обжалваната част е правилно. Този извод се налага по следните съображения:

Конверсията на официален документ е разписана в чл.188 от ГПК. Според правилото на цитираната правна норма, документ, издаден от некомпетентен орган или не в предписаната форма, има значение на частен документ, ако е подписан от страните. Анализът на тази разпоредба и на практиката на Върховен Касационен Съд, формирана по приложението ѝ, обосновават извод, че за да е налице конверсия на недействителен договор за покупко-продажба във валиден предварителен договор, е необходимо да са изпълнени следните предпоставки: 1. писмен документ, който е подписан от страните и 2. недействителната сделка да съдържа съществени елементи на друга действителна сделка. Според практиката на ВКС, обективирана в решение № 316/23.01.2014г. по гр. д. № 2371/2013г., ЗГО, допълнително съгласие между страните, конвертираната сделка да породи правно действие с друго съдържание, не е необходимо. Достатъчно е при сключването на договора, страните да са постигнали съгласие в обема на правата и задълженията по конвертирания договор.

Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.2 от ЗЗД договорите, при които липсва съгласие или предписана от закона форма са нищожни. Според чл.583, ал.1 от ГПК когато, лицето, което участва в нотариалното производство е грамотно, но е няма, глухо или глухонямо, глухият трябва сам да прочете гласно документа и да обяви дали е съгласен със съдържанието му, а немият или глухонемият трябва след прочитането на документа да напишат собственоръчно в него, че са го прочели и че са съгласни със съдържанието му. Неизпълнението на тази, особена форма на нотариално удостоверяване, е скрепена със санкция, която е разписа в чл.576 от ГПК. Според правилото на цитираната правна норма, нотариалното действие, което е извършено в нарушение на чл.583 е нищожно.

В конкретния случай, от събраните по делото доказателства се установява, че първото условие от фактическия състав на конверсията е изпълнено. Страните са положили подписи под договора за покупко-продажба на недвижими имоти и са изписали собственоръчно имената си.

Твърдението на ищцата, че на 14.11.2018г. не е била в гр. Карнобат, не е присъствала на сделката и не е подписала договора за продажба, е опровергано от събраните по делото обяснения на нотариус Мариана Стоева и от показанията на свидетелите Ваня Петрова Иванова, Запрян Димитров Алексиев и Симеон Манчев Юруков. Според третото лице – помагач и според свидетелите, Ю. се е явила в кантората на нотариуса, извършващ сделката, придружавана от своя внук. Действително, нотариалният акт не е изпълнен във формата, предписана в чл.583, ал.1 от ГПК, тъй като ищцата не е записала собственоръчно, че го е прочела и че е съгласна със съдържанието му, но подписът и изписването на имената са положени лично от нея. При това положение, не може да има съмнение, че съществува писмен документ, който е подписан от страните.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че особената нотариална форма по чл.583 от ГПК е спазена, тъй като ищцата е изписала собственоръчно трите си имена и е положила подпис срещу текста продавач. Изискването да се изпише пълното име на страната и да се положи подпис от нея, е такова по чл.580, т.6 от ГПК и е за съдържанието на нотариалния акт. За разлика от тази норма, правилото на чл.583 от ГПК въвежда изискване за квалифицирана нотариална форма, което е способ за засилена защита на участниците в нотариалното производство, които страдат от немота, глухота или глухонемота. Поради това и формата на нотариалния акт за тези лица е различна. Когато същите са грамотни, както е в настоящия случай, те трябва да запишат изрично волеизявление в акта, че са прочели неговия текст и че са съгласни със съдържанието му. В конкретния казус такова удостоверително волеизявление липсва, поради което районният съд правилно е приел, че формата за действителност на договора е опорочена. Решението на районния съд в тази част не е обжалвано и е влязло в сила.

Спорният по делото въпрос е съдържа ли договора за продажба съществените елементи на предварителен такъв, и по специално съгласието на Ю. за неговото сключване. Отговорът на този въпрос е отрицателен и се извежда от анализа на съдебната практика и на събраните по делото доказателства.

Нотариалният акт представлява официален документ, който се ползва с доказателствена сила за обстоятелствата, които нотариусът е удостоверил, а именно: че е съставен от посочения в акта нотариус, че е съставен на посочените в акта дата и място между лица с удостоверена самоличност, че са представени посочените в акта документи (удостоверяващи правото на собственост на прехвърлителя), че пред нотариуса са направени съдържащите се в акта изявления за имотите, предмет на сделката, както и за другите действия, извършени пред и от нотариуса – прочитане, одобряване и подписване на акта, т.е. законната доказателствена сила на нотариалния акт се отнася или до действията на нотариуса, или до неговите преки възприятия. Доказателствената сила на нотариалния акт не обхваща верността на изявленията на страните по сделката и дали те отговарят на истината. В този смисъл е практиката на ВКС, обективирана в решение № 231/08.07.2015г., постановено по гр. д. № 6604/2014г., 4ГО. Когато нотариалните действия не отговарят на изискванията за действителност по чл.576 от ГПК, нищожно е не само нотариалното удостоверяване, но и самата сделка. В този смисъл е решение № 60/19.05.2016г.,

постановено от ВКС по гр. д. № 3569/2015г., ЗГО. Според това решение, нищожността по чл.26, ал.2, изр.І, предл. ІІІ от ЗЗД, при сделка, за която законът изисква нотариална форма, е обусловена от нищожността на нотариалното удостоверяване съгласно чл.567 от ГПК. Нищожното нотариално удостоверяване води до липса на предписаната от закона форма и когато тази форма е за действителност на сделката, до нищожност на сделката. Когато нотариалното удостоверяване не отговаря на изискванията за валидност по чл.576 от ГПК, нищожен е не само нотариалният акт, нищожна е и сделката. В този смисъл е практиката на ВКС, обективирана в решение № 485/11.12.2012г., постановено по гр. д. № 1404/2011г., 4ГО и решение № 143/2012г., постановено по гр. д. № 5604/2011г., 1ГО.

В конкретния случай, от приложеното по делото решение на ТЕЛК № 119/11.01.1995г. се установява, че към 1995г. ищцата е освидетелствана с глухонемота и ѝ е определена втора група инвалидност пожизнено. Обстоятелството, че ищцата страда от това заболяване, се потвърждава и от показанията на свидетеля Юруков, неин внук. Последният посочва, че баба му не говори и не чува и той общува с нея посредством жестове и мимика без да владее жестомимичен език. Здравословното състояние на ищцата е обективен факт и обстоятелството, че тя не е съобщила за него пред нотариус С. е без правно значение за действителността на сделката. В конкретния случай ищцата не е удостоверила, че е съгласна със съдържанието на договора за продажба, обективиран в нотариалния акт. Съгласието ѝ за сключване на договора не се установява и от насрещното доказване, проведено от ответната страна. От обясненията на Ю. в съдебно заседание, събрани по реда на чл.176 от ГПК и възпроизведени от тълковник, се установява, че тя не е чела съдържанието на нотариалния акт. Този факт не се опровергава от показанията на свидетеля Юруков, неин внук, който твърди, че не е помагал на баба си да разбере какво говори нотариуса. Действително, впоследствие Юруков заявява, че баба му е чела документите, които нотариусът ѝ дава, но уклончиво и без да уточнява какви точно са документите. Третото лице – помагач твърди, че е представило проекта за нотариален акт на ищцата и тя го е прочела, а при отговора на въпроса дали е съгласна със съдържанието му, е отговорила утвърдително с кимване. Утвърдителният жест обаче, не е равнозначен на безусловно съгласие. При положение, че ищцата страда от глухонемота, не може да се каже категорично на какъв въпрос е отговорила утвърдително с кимване. Поради това, доказателствената сила на нотариалния акт в частта, относно възприятията на нотариуса е оборена. Изводите на районния съд за липса на съгласие са правилни и обосновани и настоящата инстанция ги споделя напълно и препраща към тях на основание чл.272 от ГПК.

Възражението на жалбоподателя, че съгласието на Ю. следва от извършения по нейна сметка превод на продажната цена, е неоснователно. От представения по делото банков документ и от показанията на свидетелката Найденова се установява, че купувачът действително е превел по сметка на Ю. сумата от 23 500 лева. От възприятията на свидетеля Юруков обаче, е видно, че баба му не е използвала банковата карта. От обясненията на Чавдар Христов, дадени в хода на образуваната предварителна проверка, се установява, че в качеството си на представляващ дружеството – купувач, той е платил 72 000 лева в брой на внука на Ю., предназначени за сина ѝ и за нея. При това положение, не може да се приеме безусловно, че ищцата е знаела и се е съгласила с този начин на плащане – чрез превод и плащане в брой.

Неоснователно е и възражението, че след като е предприела пътуване до гр. Карнобат и се е явила пред нотариус С., ищцата е дала съгласие за процесната продажба. Действително, извънпроцесуалното поведение на ищцата свидетелства на намерението ѝ да

се разпорежи със собствените си недвижими имоти, но преки доказателства за изразеното съгласие, по делото не съществуват. При това положение, настоящият съдебен състав приема, че в конкретния случай не е изпълнено второто условие от фактическия състав на конверсията и изводът на районния съд, че не е настъпила трансформация на недействителния нотариален акт във валиден предварителен договор по чл.19, ал.1 от ЗЗД е правилен и обоснован. В този смисъл е практиката на ВКС, обективирана в решение № 316/23.01.2014г., постановено по гр. д. № 2371/2013г., на което правилно се е позовал районният съд. След като липсва предварителен договор по чл.19, ал.1 от ЗЗД, не съществува основание за обявяването му за окончателен по реда на чл.19, ал.3 от ЗЗД.

По изложените съображения, жалбата на „Агро Стил 2015“ ЕООД е неоснователна и трябва да се отхвърли със следващото от това потвърждаване на първоинстанционното решение.

По делото е направено искане за присъждане на съдебни разходи от двете страни в процеса. След като се съобрази с разпоредбата на чл.78, вр. чл.81 от ГПК и с изхода на спора пред настоящата инстанция, Бургаският окръжен съд намира, че трябва да присъди в полза на въззиваемата страна извършените от нея разходи за процесуално представителство и дневните разходи на адвокат Костадинов. По делото са представени доказателства за заплатен адвокатски хонорар в размер на 2300 лева и пътни и дневни разходи в размер на 200 лева.

Възражението на въззивната страна за прекомерност на адвокатското възнаграждение е основателно. В конкретния случай защитата на въззиваемата страна е само по конститутивния иск и е съсредоточена в представяне на отговор и устни прения в съдебно заседание. Доказателствени искания от въззиваемата и от въззивната страна не са правени и доказателства не са събирани. Поради това, настоящият съдебен състав намира, че адвокатското възнаграждение трябва да се редуцира до минималното такова, предвидено в Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Цената на насрещния иск е 16 416,90 лева, поради което минималното възнаграждение е в размер на 1 022,51 лева. По делото не са представени доказателства за пътните разходи на адвокат Костадинов, поради което на същия следва да се присъдят единствено дневни разходи в размер на 20 лева, предвидени в чл.19, ал.1 от Наредбата за командировките в страната.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд, VI въззивен състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260063/25.05.2021г., постановено от Районен съд – Карнобат по гр.д. № 175/2020г. в частта, в която е отхвърлен като неоснователен иска, предявен от „Агро Стил 2015“ ЕООД, ЕИК: 203806415 със седалище и адрес на управление в с. Лозарево, община Сунгурларе, ул. „Извън регулацията“ № 1, представлявано от управителя Чавдар Христов Иванов, ЕГН: ***** против СЛ. М. ЮР., ЕГН: ***** от гр. П., ул. "Р." № **, ет. *, ап. ** за конвертиране на нищож ен договор за продажба на процесните недвижими имоти, обективиран в нотариален акт № 25/14.11.2018г., том VII, рег.№ 4244, нот. дело № 855/2018г. на нотариус Марияна Стоева с рег. № 581 с район на действие Районен съд – Карнобат и за обявяването му за окончателен на основание чл.19, ал.3 от ЗЗД.

ОСЪЖДА „Агро Стил 2015“ ЕООД, ЕИК: 203806415 със седалище и адрес на управление в с. Лозарево, община Сунгурларе, ул. „Извън регулацията“ № 1, представлявано от управителя Чавдар Христов Иванов, ЕГН: ***** да заплати на СЛ. М. ЮР., ЕГН: ***** от гр. П., ул. "Р." № **, ет. *, ап. ** съдебни разноси в размер на 1042,51 лева, представляващи възнаграждение по договор за правна помощ в минимален размер от 1022,51 лева и дневни разходи за процесуалния представител в размер на 20 лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен Касационен Съд в едномесечен срок от съобщаването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____