

РЕШЕНИЕ

№ 385

гр. Плевен, 17.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН, II ВЪЗ. ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ВЕСЕЛА ЛЮБ. САХАТЧИЕВА

Членове: РЕНИ М. СПАРТАНСКА
КРАСИМИР ИВ. ПЕТРАКИЕВ

при участието на секретаря В. Н. П.
като разгледа докладваното от КРАСИМИР ИВ. ПЕТРАКИЕВ Въззивно гражданско дело № 20234400500538 по описа за 2023 година

Производството е по чл.258 и следващите от ГПК.

С Решение № 70/02.06.2023 г., постановено по гр. дело № 606/2022 г. по описа на Районен съд – гр. Кнежа, съдът е оставил без уважение искането да унищожи упълномощителната сделка, обективизирана в нотариално заверено пълномощно с нотариална заверка на подписи рег. № 5677/21.03.2022 г. и на съдържание рег. №5678/21.03.2022 г. на нотариус Д. Н., нотариус в район РС - С. З. с рег. № *** на Нотариалната камара, с която Д. М. О. от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №*, с ЕГН: *****, М. Д. О. от гр.С. З., ул. „Г.Г.“ №*, с ЕГН: ***** и Ц. М. К. от гр. С. З., ул.“Б.Ж.“ №*, с ЕГН: ***** упълномощават Г. С. К. от с. ***, общ. Д.М., обл. П., ул. „П.“ №*, с ЕГН: ***** да продава, заменя, дарява и др. притежаваните от тях идеални части от следните недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.12.46 в землището на с. ***, по КKKP, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 15000 кв.м., с трайно предназначение на

територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 012046, при съсед: поземлени имоти с номера: 06375.12.55; 06375.12.47; 06375.12.76 и 06375.12.75;

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.38.77 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 6501 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 038077, при съсед: поземлени имоти с номера: 06375.38.94; 06375.38.78; 06375.38.63; 06375.38.64 и 06375.38.76;

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.43.45 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 13801 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 043045, при съсед: поземлени имоти с номера: 06375.43.48; 06375.43.42; 06375.43.43; 06375.43.131, 06375.43.130; 06375.43.93; 06375.43.113; 06375.43.114 и 06375.43.47 и

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.52.78 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 24 002 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: втора, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 052078, при съсед: поземлени имоти с номера: 06375.52.83; 06375.52.147; 06375.52.139; 06375.52.577; 06375.52.77 и 06375.52.82, поради грешка в предмета, като неоснователно и недоказано.

Със същото решение, Районен съд – гр. Кнежа е оставил без уважение искането да обяви за недействителна спрямо М. Д. О. от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №*, с ЕГН: ***** и Б. И. Т. от гр. К., обл. П., ул. „П.Р.С.“ №*, с ЕГН: *****, следната разпоредителна сделка, извършена от Г. С. К., а именно:

дарение на недвижими имоти, извършено с Нотариален акт за дарение на недвижими имоти № 197, том I, рег. № 1390, дело № 141/30.03.2022 г. на нотариус В. Р., № *** с район на действие РС – Кнежа, с който М. Д. О. дарява на Б. И. Т. по 1/180 ид.ч. от собствените си недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.12.46 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 15000 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 012046, при съседи: поземлени имоти с номера: 06375.12.55; 06375.12.47; 06375.12.76 и 06375.12.75;

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.38.77 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 6501 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 038077, при съседи: поземлени имоти с номера: 06375.38.94; 06375.38.78; 06375.38.63; 06375.38.64 и 06375.38.76;

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.43.45 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 13801 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 043045, при съседи: поземлени имоти с номера: 06375.43.48; 06375.43.42; 06375.43.43; 06375.43.131, 06375.43.130; 06375.43.93; 06375.43.113; 06375.43.114 и 06375.43.47 и

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.52.78 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 24 002 кв.м., с трайно предназначение на

територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: втора, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 052078, при съседни: поземлени имоти с номера: 06375.52.83;06375.52.147;06375.52.139; 06375.52.577; 06375.52.77 и 06375.52.82, поради липса на представителна власт у пълномощника Г. С. К., като неоснователно и недоказано.

Със същото решение, Районен съд – гр. Кнежа е оставил без уважение искането да обяви за недействителни спрямо Д. М. О. от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №*, с ЕГН: *****, М. Д. О. от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №*, с ЕГН: *****, Ц. М. К. от гр. С. З., ул. „Б.Ж.“ №*, с ЕГН: ***** и Б. И. Т. от гр. К., обл. П., ул. „П.Р.С.“ №*, с ЕГН: *****, следните разпоредителни сделки, извършени от Г. С. К., а именно: продажба на недвижими имоти, извършена с Нотариален акт за покупко- продажба на недвижими имоти № 198, том I, рег. № 1391, дело № 142/30.03.2022 г. на нотариус В. Р., № *** с район на действие РС - Кнежа, с който Д. М. О. от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №*, с ЕГН: *****, М. Д. О. от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №*, с ЕГН: ***** и Ц. М. К. от гр. С. З., ул. „Б.Ж.“ №*, с ЕГН: ***** продават на Б. И. Т. по 59/180 ид. ч. от собствените си недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.12.46 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 15000 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 012046, при съседни: поземлени имоти с номера: 06375.12.55; 06375.12.47; 06375.12.76 и 06375.12.75;

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.38.77 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 6501 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 038077, при съседни: поземлени имоти с номера: 06375.38.94; 06375.38.78;

06375.38.63; 06375.38.64 и 06375.38.76;

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.43.45 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 13801 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: трета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 043045, при съсед: поземлени имоти с номера: 06375.43.48; 06375.43.42; 06375.43.43; 06375.43.131, 06375.43.130; 06375.43.93; 06375.43.113; 06375.43.114 и 06375.43.47 и

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 06375.52.78 в землището на с. ***, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-232/09.04.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ***, местност „***“, с площ от 24 002 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: НИВА, категория на земята: втора, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 052078, при съсед: поземлени имоти с номера: 06375.52.83; 06375.52.147; 06375.52.139; 06375.52.577; 06375.52.77 и 06375.52.82, поради липса на представителна власт у пълномощника Г. С. К., като неоснователно и недоказано.

Осъдил е Д. М. О., с ЕГН: ***** от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №*, М. Д. О., с ЕГН: ***** от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №* и Ц. М. К., с ЕГН: ***** от гр. С. З., ул. „Б.Ж.“ 111В да заплатят солидарно на Г. С. К., с ЕГН: ***** от с. ***, общ. Д.М., обл. П., ул. „П.“ №* направените деловодни разноски в размер на 1900 лв./хиляда и деветстотин лева/ за адв.възнаграждение.

Осъдил е Д. М. О., с ЕГН: ***** от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №*, М. Д. О., с ЕГН: ***** от гр. С. З., ул. „Г.Г.“ №* и Ц. М. К., с ЕГН: ***** от гр. С. З., ул. „Б.Ж.“ 111В да заплатят солидарно на Б. И. Т., с ЕГН: ***** от гр. К., обл. П., ул. „П.Р.С.“ №* направените деловодни разноски в размер на 1000 лв. /хиляда лева/ за адв. възнаграждение.

Постъпила е въззивна жалба от Д. М. О., М. Д. О. и Ц. М. К. чрез пълномощника им – адв. В. Ч. от АК – гр. Враца срещу постановеното решение от Районен съд – гр. Кнежа, в която се изразява становище, че

същото страда от съществени процесуални пороци, които водят до неговата нищожност, както и е неправилно, поради допуснати от първоинстанционния съд съществени нарушения на материалноправните и процесуалноправни норми, довели до погрешни крайни изводи.

На първо място, въззивниците считат, че изключително лаконичните, неразбираеми и логически несвързани мотиви обуславят наличие на основание за нищожност на съдебното решение. В доктрината и съдебната практика е прието, че съдебното решение е нищожно поради липса на мотиви, когато това решение е неразбираемо и неговият смисъл не би могъл да се извлече дори при тълкуване. Решението е лишено от мотиви и съдът не е изложил съображения относно правната квалификация на исковете, техният фактически състав, коя част от него е доказана или не от ишците. Липсва посочване на причините, защо на част от показанията съдът дава вяра, а на друга - не. Съдът изобщо не е определил предмета на спора и относимите към него факти, не е изложил точни и ясни мотиви защо счита определени доводи и възражения за доказани или за недоказани и въз основа на какви доказателства. Обясненията на ищцата Д. О. по реда на чл.176 от ГПК не са намерили място в мотивите на решението и отговорите ѝ не са анализирани и в най-малка степен. Изцяло игнорирано, освен гласните и писмените доказателства, е и заключението на съдебно-оценителната експертиза, което сочи в десетки пъти по-висока пазарна цена за дела на ишците от процесиите земи.

Въззивниците считат за отказ от правосъдие изводите на съда за това, че ишците са имали правната възможност да не се съгласят да подпишат пълномощното срещу предлаганата им сума от 2 400 лв., могли са да проучат пазарната стойност на земята, да искат равностойна цена за нея или да оттеглят даденото пълномощно и да върнат заплатената сума на П. К.а. Твърдят, че липсва правна квалификация на спора и практически, липсва произнасяне по предявените искове.

На следващо място, според въззивниците решението съдържа неяснота, въз основа на кои доказателства са направени крайните изводи, като остава неясен начина, по който е формирана волята на съда. Съдът следва да извърши обоснована преценка на събраните по делото доказателства и да направи изводите си по съществото на спора, с оглед на което да изготви

мотиви, в които да отрази дейността си по решаването на спора, а едва след това да направи извод за разрешаване на правния спор.

Въззивниците молят Окръжния съд, да прогласи нищожността на обжалваното решение и да върне делото на първоинстанционния съд за постановяване на ново решение. При условията на евентуалност, молят съда, да отмени обжалваното решение изцяло, като неправилно и да реши спора по същество, като уважи предявените искове, с произтичащите от това законни последици. Претендират направените разноски за двете инстанции, включително адвокатско възнаграждение.

В законоустановения срок по чл.263 от ГПК е постъпил писмен отговор от Г. С. К. – ответник в първоинстанционното производство чрез процесуалния му представител – адв. В. П. от ПЛАК, в който се изразява становище, че въззивната жалба е неоснователна, а решението на Районен съд – гр. Кнежа следва да бъде потвърдено.

Въззиваемият навежда доводи, че въззивната жалба е необоснована, тъй като въззивниците са длъжни да наведат конкретни и състоятелни аргументи, процесуалната дисциплина изисква обосновани и подкрепени с доказателства оспорвания, а не голословни твърдения, каквито са твърденията във въззивната жалба.

Според въззиваемия, правилно и обосновано на събраните по делото доказателства Районен съд – гр. Кнежа е приел за изяснена фактическата обстановка, като е изложил подробни мотиви относно правната квалификация на иска. Съдът е обсъдил както писмените, така и устните доказателства по делото, подробно е анализирал свидетелските показания, като е изложил съображения, поради каква причина намира, че показанията на свидетелката Т. К. не са достоверни, косвени, заинтересовани, с оглед на родствената ѝ връзка с ищите.

На следващо място, въззиваемият счита за невярно твърдението в жалбата, че съдът не е квалифицирал иска, тъй като с Разпореждане № 388 от 08.11.2022 г. съдът е посочил правната квалификация на иска и страните по делото, разпоредил е връчване на книжата и е указал на ответниците последиците от неподаването на отговор на исковата молба.

В конкретният случай, с извършеното едностранно волеизявление за упълномощаване не се накърняват установени и общоприети правни

принципи, като принципите на справедливостта, на добросъвестността в гражданските и търговските взаимоотношения, поради което не е налице основание по смисъла на чл.26 ал.1 от ЗЗД за обявяване нищожност на този акт, поради грешка. Не е налице "несправедливо облагодетелстване" на ответника Г. К., както невярно и необосновано се твърди в исковата молба, тъй като са налице категорични доказателства, че извършената въз основа на даденото пълномощно разпоредителна сделка е възмездна и упълномощителите са получили съответната цена за продадените идеални части от процесните земи. С процесното пълномощно, упълномощителите Д. О., М. О. и Ц. К. по своя воля са предоставили представителна власт на упълномощеното лице Г. К. да извършва действия на управление и разпореждане с притежаваната от него идеална част от конкретни имоти. Неоснователно и недоказано е твърдението на ищите за нищожност на пълномощното, поради грешка в предмета. Налице е и изрично съгласие по смисъла на чл.38 ал.1 от ЗЗД, дадено от упълномощителите на упълномощеното лице да договаря сам със себе си.

Въззиваемият моли Окръжния съд, да остави без уважение въззивната жалба и да потвърди постановеното решение от Районен съд - гр. Кнежа, като правилно и законосъобразно. Претендира направените разnosки, съгласно представен списък на разnosките по чл.80 ГПК.

В срока по чл.263 от ГПК е постъпил писмен отговор и от Б. И. Т. – ответник в първоинстанционното производство чрез процесуалния й представител – адв. Н. Д. от ПЛАК, която счита въззивната жалба за неоснователна и моли, да бъде потвърдено обжалваното съдебно решение, като правилно и обосновано на доказателствата по делото и на закона. □

Според въззиваемата, неоснователни са оплакванията във въззивната жалба за нищожност на първоинстанционното решение, поради неразбираемост на същото и липса на мотиви, както и е неоснователно и бланкетното оплакване в жалбата за неправилност на решението, поради нарушение на материалноправните и процесуалноправните норми.

Изцяло неоснователно е оплакването в жалбата за липса на мотиви и за „абсолютна неразбираемост“ на постановеното от съда решение по делото, тъй като, видно от същото, първоинстанционният съд е изложил подробни мотиви по предявените искове и очертаният с исковата молба предмет на

правния спор, правилно е извел правната квалификация на предявените искиове, обсъдил е поотделно и в тяхната съвкупност всички доказателства по делото — писмени и гласни такива, посочил е изрично на които от тях дава вяра и защо и на кои не.

На следващо място, въззиваемата счита, че изцяло невярно е оплакването във въззивната жалба за това, че първоинстанционният съд не е обсъдил всички доказателства по делото. Видно от мотивите на решението е, че след като е обсъдил доказателствата по делото, съдът е направил подробни фактически изводи, като е изложил фактическата обстановка, която приема за установена по делото. Волята на съда, изложена в мотивите на обжалваното решение напълно съответства на постановения диспозитив на същото.

По отношение на банкетното оплакване за неправилност на съдебното решение, въззиваемата твърди, че във въззивната жалба липсва изобщо изложение в какво се изразява тази неправилност и кои материалноправни и процесуалноправни норми са били нарушени при постановяване на същото.

Въззиваемата Б. И. Т. моли Окръжния съд, да остави без уважение въззивната жалба и да потвърди обжалваното съдебно решение, като правилно и обосновано на доказателствата по делото и на закона. Претендира направените разноси по делото пред въззивната инстанция.

В съдебно заседание, проведено на 27.09.2023 г., въззивниците Ц. М. К., Д. М. О. и М. Д. О., редовно призовани, не се явяват и не се представляват. В писмена молба от 27.09.2023 г., процесуалният представител на въззивниците – адв. В. Ч. от АК – гр. Враца изцяло поддържа депозираната въззивна жалба, като излага доводи по съществото на спора. Претендира направените съдебни разноси, вкл. и тези, пред първоинстанционния съд.

В съдебно заседание, проведено на 27.09.2023 г., въззиваемият Г. С. К., редовно призован, не се явява. Процесуалният му представител – адв. В. П. от ПлАК моли, да бъде потвърдено първоинстанционното решение, като правилно. Претендира направените разноси за настоящата инстанция.

В съдебно заседание, проведено на 27.09.2023 г., въззиваемата Б. И. Т., редовно призована, не се явява. Процесуалният ѝ представител – адв. Н. Д. от ПлАК моли, да бъде потвърдено първоинстанционното решение, като правилно и законосъобразно, обосновано на доказателства по делото и закона. Претендира направените разноси пред настоящата инстанция за

адвокатско възнаграждение.

Окръжният съд, като прецени доводите, изложени в жалбата и доказателствата по делото, намира за установено следното от фактическа страна:

Въззивната жалба е подадена в законоустановения срок от активно легитимирана страна, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество е неоснователна.

Съгласно нормата на чл.269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното първоинстанционно решение е валидно, тъй като не е постановено в нарушение на правни норми, които регламентират условията за валидност на решенията – постановено е от съд с правораздавателна власт по спора, в законен състав, в необходимата форма и с определеното съдържание.

Предметът на настоящото производство обхваща решението в цялост.

Въззивната инстанция приема, че обжалваното решение е допустимо, тъй като са били налице положителните предпоставки и са липсвали отрицателните за предявяване на исковата молба, а съдът се е произнесъл именно по исковата молба, с която е бил сезиран, поради което няма произнасяне в повече от поисканото.

В случая безспорни между страните са основните правнорелевантни факти по делото – на 21.03.2022г. въззивниците Д. М. О., М. Д. О. и Ц. М. К. упълномощават Г. С. К. да продава, заменя, дарява и др. притежаваните от тях идеални части от подробно посочени четири броя недвижими имоти, представляващи земеделски земи.

На 30.03.2023г. с нотариален акт за дарение на недвижими имоти №197, том I, рег.№ 1390, дело №141/30.03.2022г. на нотариус В. Р. №*** с район на действие РС-Кнежа от името на ищцата М. Д. О. К. дарил на Б. И. Т. по 1/180ид.ч. от описаните в настоящата искова молба поземлени имоти , а с нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №198, том I, рег. №1391, дело №142/30.03.2022г. на нотариус В. Р. № *** с район на действие РС-Кнежа продал от името и на трите въззивници и на И. Ц. К. на Б. И. Т. 59/180ид.ч. от същите поземлени имоти за общо 6000лв./шест хиляди лева/.

С исковата молба ищците претендират, че са допуснали съществена грешка в предмета на упълномощителната сделка, тъй като били убедени, че продават друга земеделска земя, за чието съществуване не са знаели и за които са получили уверение, че са в незначителни количества и съответно с ниска пазарна стойност. Поради това считат, че е налице грешка в предмета, която обаче не е в следствие на измама, но е основание за унищожаване на сделката. Няма заявени оплаквания, нито, че не са подписали пълномощното, нито, че не са били при Нотариуса, нито, че не познават упълномощения и т.н. Т.е. не се оспорва авторството на самия документ, обективизирал едностранната сделка на упълномощаването.

Наведените с ИМ твърдения са останали изцяло недоказани в проведеното съдебно съдебно производство. Самото твърдение, че ищците са смятали, че упълномощават представител да продава земя, за чието съществуване не са знаели, е самоизключващо се. Няма нито житейска нито правна логика да упълномощаваш някого да се разпорежда с имоти, за чието съществуване не знае.

В Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. на ВКС по т. д. № 5/2014 г., ОСГТК, докладчик съдията Б. Ц. са дадени задължителни за съда указания относно тълкуването на закона – ЗЗД глава втора б.г – представителство. Изрично е посочено, че „съгласно разпоредбите на [чл. 36 ЗЗД](#), представителството е извършване на правни сделки и действия за друго лице и от негово име с непосредствено действие за него. Представителната власт е непритезателно субективно право на представителя да извършва правни действия от името на представлявания. На представителната власт, като непритезателно право, съответства правно задължение на представлявания да търпи в своята правна сфера правните последици от действията на представителя. Представителството по правило обслужва интересите на представлявания, поради което при упражняване на представителната власт представителят е длъжен да се ръководи изключително от тези интереси. При доброволното представителство, представителната власт възниква изцяло по волята на представлявания. Учредяването на представителната власт става чрез едностранна правна сделка - упълномощаване на представителя да извършва от името на упълномощителя правни действия, чиито правни последици настъпват направо за представлявания ([чл. 36, ал. 2 ЗЗД](#)). От

упълномощаването, като юридически факт, се създава правоотношение между упълномощителя и пълномощника. Упълномощителят извършва упълномощаването, за да може чрез пълномощника си да постигне един желан от него правен резултат. Обемът на представителната власт на пълномощника спрямо третите лица се определя според това, което упълномощителят е изявил при извършването на упълномощителната сделка ([чл. 39, ал. 1 ЗЗД](#)). Както при всяко друго волеизявление, насочено към пораждање на определени правни последици, и при упълномощаването упълномощителят си служи с определени думи и изрази, с които външно изразява волята си да настъпят целените с упълномощаването правни последици - възникване на представителна власт за пълномощника в определен обем и съдържание. Упълномощителят обективира и изявява волята си за упълномощаването в пълномощно, когато сам е избрал писмената форма, или когато законът изисква такава или особена форма за валидността и/или доказването на упълномощителната сделка. От значение за съдържанието на представителната власт е единствено волята на упълномощителя, отразена в този акт, с който се учредява доброволното представителство - пълномощното ([чл. 39, ал. 1 ЗЗД](#)), като при тълкуването му съответно приложение намират правилата на [чл. 20 ЗЗД](#) ([чл. 44 ЗЗД](#)).

В представеното по делото пълномощно пределно точно и ясно е записано, че въззивниците упълномощават Г. К. да продава, заменя, дарява собствените им недвижими имоти или идеални части от тях, изброени по-горе на когото намери да добре при условия и начин на плащане каквито прецени. Имотите са посочени с кадастрални номера, площ и предназначение. Отбелязано е конкретно, че са наследство от И. Д. К., като К. е упълномощен да ги представлява пред Община, кметства, физически и юридически лица и да съставя и да се снабдява с документи и книжа. Вписани са и множество други права.

Това пълномощно е с нотариална заверка на подписите, имаща обвързваща доказателствена сила за това, че на посочената дата, посочените лица са подписали документ с точно това съдържание. Този факт се установява и от представения от самия Нотариус официално заверен препис от същия документ. Налице е пълна идентичност между приложеният към ИМ и дадения от Нотариуса.

При тези данни Окръжният съд счита, че в случая е налице напълно надлежно правно валидно и в изискуемата от закона форма на упълномощаване. Обемът на представителната власт е очертан в представеното пълномощно и той е в съответствие с изискванията на закона.

Твърдяната грешка в предмета на упълномощаване не е налична. Видно от приложеното от самите ищци решение №223/06.12.1999г. на ОСЗ гр.Кнежа, че на осн. чл.27 от ЗСПЗЗ е възстановена собствеността на наследници на И. Д. К. върху подробно посочени четири броя земеделски имоти. Същите изцяло съвпадат с изброените в пълномощното. Няма данни по делото ищците да притежават други земеделски земи или на техния наследодател да са възстановявани други такива. В тази насока са и представените кадастрални скици. Действително в писмо РД-12-02-160-1/20.03.2023г. /л.113/ ОДЗ - Кнежа е посочила, че на името на И. К. е възстановена собственост и върху още три имота, които обаче са залесена територия и за тях няма представени никакви документи било за възстановяване правото на собственост, било за индивидуализация. Същевременно няма и твърдения в исковата молба, че именно за тези други три имота се отнася грешката.

Грешката като основание за унищожаване на договора представлява несъзнавано несъответствие между представата на сключващото договора лице с обстоятелствата, които имат значение при формиране на волята му за сключване на договора досежно неговия предмет или лицето, с което същата е сключена. В практиката си ВКС приема, че въпросът за наличие на грешка в договор не се отнася само за този вид договори, за които не се изисква особена форма за сключването им, но и за тези сключени в нотариална форма, т. е. грешка може да съществува и във волеизявление записано в нотариален акт, следователно грешка може да е налице и във волеизявление, чието съдържание и подпис са удостоверени официално.

В случая се твърди, че грешката е в предмета на упълномощаването – в предоставянето на правата по пълномощното за посочените имоти, като упълномощителите са имали предвид други имоти. Не се спори, че упълномощеното лице не е това.

За да установят това си твърдение въззивниците следва първо да докажат, че имат и други имоти, което както бе посочено по-горе не е

установено по делото с надлежните доказателства. Второ необходимо е да докажат, че към момента на подписване на самото пълномощно, то не е прочетено или не е било попълнено с описание на имотите. Подобни доказателства няма. Свидетелите разпитани по делото, включително водените от ищите повтарят техните думи, че знаели, че водят преговори, но за други земи. Никой обаче не казва, че пълномощното не е било с това съдържание в момента в който са го подписали, нито, че не им е дадено да го прочетат, подпишат и т.н. Факта, че всяка една от тях собственоръчно е вписала името си и положила подписа си накрая на документа е достатъчен за съда да приеме, че при учредяването на описаната в него представителна власт, още повече в присъствието на Нотариус, въззивниците са били наясно с фактите кого и с какви права упълномощават.

Ето защо въззивният съд счита, че искът за унищожаване на упълномощителната сделка от 21.03.2022г. е недоказан по своето основание.

Въз основа на този извод, недоказани по основание са и исковете за обявяване за недействително извършините от представителя дарение и продажба.

Едностранната правна сделка по представителство се създава за да обслужва интересите на представлявания. Това извежда, че при упражняване на представителната власт представителят следва да се ръководи изключително от тези интереси. Обемът на представителната власт на пълномощника спрямо третите лица се определя според това, което упълномощителят е изявил при извършването на упълномощителната сделка. В случая обема и съдържанието на представителната власт съобразно [чл. 39, ал. 1 от ЗЗД](#) обхваща следните права, касаещи процесния недвижим имот, предоставени на пълномощника "Да продава, заменя, дарява собствените им недвижими имоти или идеални части от тях, изброени по-горе на когото намери да добре при условия и начин на плащане каквито прецени". Разпореждането от името на упълномощителя е валидно, ако е извършено от пълномощника в рамките на учредената му представителна власт, както и да не е извършено при споразумяване във вреда на представлявания. Следва също така да се посочи и че отношенията между упълномощителя и неговия пълномощник са отношения на доверие, чиято степен предполага и обема на представителната власт, която упълномощителят ще учреди с пълномощното.

Така той може да овласти пълномощника, 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.

Осъщественият дарение и продажба на процесните недвижими имоти от Г. К. на Б. Т. е напълно в рамките на тази представителна власт и не нарушава дадените с пълномощното права. Д. М. е овластен да извърши разпореждане с имота чрез три вида договори – покупко - продажба и/или дарение и/или замяна при условия и на лица каквито той прецени. Упълномощителите не са ограничили тази представителна власт като посочили определена цена на имота, под която не може К. да слиза. Напротив ищците ясно са визирали, че пълномощникът сам определя условията по сделката, не поставя лимити и допълнителни изисквания. Част от тези условия е и цената на продажбата, която обаче е оставена изцяло в преценката на пълномощника. Последният има пълно право на избор и по отношение на купувача на недвижимия имот, тъй-като и в тази насока няма поставени лимити. Нещо повече К. е оторизиран да се разпорежи с имота и при условията на дарение, което вече напълно прави безсмислен въпроса за цената, предвид същността на този договор.

Съобразно изложеното не са налице обективния и субективния елемент на фактическия състав на [чл. 40 от ЗЗД](#), за да е налице недействителност на процесната сделка. В обективен план следва договорът, сключен чрез представителя Г. К. и насрещната страна по него Т. да е във вреда или по някакъв начин да уврежда представляваните въззивници. Твърдяната вреда от последните е ниската продажна цена от 6000 лева, при която е сключена процесната сделка, която била под средната пазарна цена. Следва в тази насока да се съобрази, че самият упълномощител, както се посочи, е дал пълна свобода на договаряне на пълномощника с третото лице купувач на процесния имот. Тази свобода на договаряне е ограничена единствено от вида на разпореждането – покупко-продажба, дарение или замяна. По отношение на покупко-продажбата обаче няма поставени горни или долни граници за насрещната престация – дължимата от купувача цена. Поради това не може да се изведе и вреда, правнорелевантна по [чл. 40 от ЗЗД](#).

Същевременно не е налице и субективния елемент от тази хипотеза,

тъй-като не може да се изведе и споразумение във вреда на представлявания между купувача по сделката и представителя в конкретния случай. К. съвсем в границите на правата си като пълномощник е могъл да транслира собствеността на Т. и чрез дарение, при което същата не би дължала нищо като сума на упълномощителя. От друга страна и стойността на сделката от 6000 лева също е в рамките на представителната власт, предвид изложеното по-горе. Както се посочи, упълномощителят е дал пълна свобода при осъществяване на транслиране на процесния имот на пълномощника, която е обективизирана в пълномощното и е видна и за третите лица, вкл. и за купувача по процесната сделка.

От друга страна освен заявените в ИМ, като получени 2700лв., по делото е представени и разписки на лицето и гърба на л.174, от които е видно, че на 07.04.2022г. И. К. е получила сумата от 4500лв., а двете ищци Д. О. и Ц. К. общо сумата от 4500лв. за продадени идеални части от земеделски земи в с.***, като изрично е посочено, че нямат претенции към купувача.

Ето защо съдът счита, че при дарението с нот. акт №197, том I, рег. № 1390, дело №141/30.03.2022г. на нотариус В. Р. №***, както и при осъществяване на покупко-продажбата обективизирана нотариален акт №198, том I, рег. №1391, дело №142/30.03.2022г. на нотариус В. Р. № *** пълномощникът на ищите Г. К. е действал изцяло в рамките на предоставената му представителна власт, съобразно обективизираното в пълномощното доверие и интересите им, като не се извежда споразумение със Б. Т., което да е във вреда на упълномощителите. Поради това не е налице хипотезата на [чл. 40 от ЗЗД](#) и на това основание обсъдените договори не са недействителни.

Ето защо и тези искове са неоснователни и недоказани и следва да бъдат отхвърлени.

С оглед на всичко гореизложено Окръжният съд приема, че обжалваното решение на Кнеженски районен съд е валидно, допустимо, обосновано на доказателствата по делото в съответствие с разпоредбите на Закона, липсват основания за неговото изменение или отмяна и поради това следва да бъде потвърдено. Въззивната инстанция препраща и към мотивите на първоинстанционния съд на основание чл.272 от ГПК.

При този изход на процеса следва да се осъдят на основание чл.78, ал.3

ГПК, въззивниците да заплатят на въззиваемия Г. К. направените за настоящата инстанция разноси за адвокатско възнаграждение от 1000лв., и на въззивницата Б. Т. разноси от 1000лв., съгласно представения списък и договор за правна помощ.

Водим от горното , Окръжният съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА на осн. чл.271 ал.1 ГПК Решение № 70/02.06.2023 г., постановено по гр. дело № 606/2022 г. по описа на Районен съд – гр. Кнежа, като ЗАКОНОСЪОБРАЗНО.

ОСЪЖДА на основание чл. 78 ал.3 ГПК Д. М. О., с ЕГН:***** от гр.С. З., ул.“Г.Г.“№*; М. Д. О., с ЕГН:***** от гр.С. З., ул., Г.Г.“ №* и Ц. М. К., с ЕГН:***** от гр.С. З., ул.“Б.Ж.“ 111В **ДА ЗАПЛАТЯТ** солидарно на Г. С. К., с ЕГН:***** от с.***, общ.Д.М., обл. П., ул.“П.“№* направените деловодни разноси за настоящата инстанция в размер на 1000лв./хиляда лева/ за адв.възнаграждение.

ОСЪЖДА Д. М. О., с ЕГН:***** от гр.С. З., ул.“Г.Г.“№*; М. Д. О., с ЕГН:***** от гр.С. З., ул., Г.Г.“ №* и Ц. М. К., с ЕГН:***** от гр.С. З., ул.“Б.Ж.“ 111В **ДА ЗАПЛАТЯТ** солидарно на Б. И. Т., с ЕГН:***** от гр.К., обл. П., ул.“П.Р.С.“ №8 направените деловодни разноси за настоящата инстанция в размер на 1000лв./хиляда лева/ за адв.възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред ВКС на РБ в едномесечен срок от съобщението до страните, че е изготвено по реда на чл.280 и следващите от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____