

РЕШЕНИЕ

№ 52

гр. Девня, 29.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДЕВНЯ, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ЮЛИЯН НИКОЛОВ**

при участието на секретаря И. М.

като разгледа докладваното от **ЮЛИЯН НИКОЛОВ** Гражданско дело № 20233120100405 по описа за 2023 година

Производството е образувано по повод искова молба на А. Ю. А. ,ЕГН ***** с постоянен адрес *** и Л. Ю. А., ЕГН ***** с постоянен адрес ***, срещу Х. А. М., ЕГН ***** с адрес *** и А. Ю. М., ЕГН ***** с адрес ***.

На основание чл.124 ГПК вр. чл.108 от ЗС се иска да се обяви за нищожен договор за покупко- продажба на недвижим имот, обективиран в НА №181, , том 6 , дело №1200/2022г. с който Ф. Б. А. , действаща чрез пълномощник З. И. Б. е продала на Х. А. М. следния недвижим имот – 2/3 идеални части от поземлен имот с идентификатор *** по кадастралната карта на *** с адрес ***, в едно с находящите се в поземления имот сгради, до размера на на наследението от всеки един от ищите идеални части от наследството на прехвърлителя – по 1/6 идеални мчасти за всеки един от ищите. Претендират се разноси по делото. В съдебно заседание ищецът изпраща представител, като процесуалният му представител заявява, че поддържа така предявената претенция.Иска се присъждане на направените в настоящото производство разноси. Ангажират се доказателства.

По делото е постъпил писмен отговор от определеният процесуален

представител на ответниците.

След запознаване със становището на страните по делото, като разгледа събрания по делото доказателствен материал и съобрази приложимите нормативни разпоредби, съдът намира за установено следното:

Предявени са искове с правно основание чл.124, ал.1 от Гражданско процесуалния кодекс и чл. 108 ЗС. Твърди се, че ищите са наследници от втора степен по права линия на Ф. Б. А., ЕГН *****, починала на *** г. в пределите на Република Турция, за което е издаден Акт за смърт № 37 / 07.09.2022 г. на С.. Освен ищите, починалата е оставила и един син, който е ответник по настоящия иск.

Приживе, през 1963 г. Ф. и покойният ѝ съпруг /дядо на ищите и баща на ответника/ закупили имота, предмет на настоящия иск, застроили го и го владяли, ползвали и поддържали докато са живи. През последните шест години Ф. е била обгрижвана от снаха си във Варна, тъй като възрастта и здравословното ѝ състояние не позволявало да се грижи сама за себе си. Няколко месеца, преди да почине синът ѝ Х. А. М. - ответник по иска, който от 30 години живее в Република Турция, я прибрал в дома си там да я гледал до смъртта ѝ.

Два месеца преди депозирането на настоящият иск, ищите при уреждането на задълженията си във връзка с декларирането на наследените имоти в общинската данъчна служба, с открили че имотът е прехвърлен на чичо им. Тъй като баба им не им е споделяла подобни намерения, решили да проверят как е станало това. От приложените към настоящата искова молба писмени доказателства, се установява че :

Наследодателката Ф. Б. А.а е починала на *** г. в Република Турция, съгласно препис-извлечение от Акт за смърт № 37/07.09.2022 г., съставен в гр. С..

Нотариалния акт, с който е обективизирана сделката , а именно НА № 181, том 6, дело 1200/2022 г., вх.рег. № **2114/12.08.2022** г. по описа на Служба по вписванията - Девня е **съставен на 11.08.2022 г.** Преди извършването на акта по прехвърляне, нотариусът е съставил **Нотариален акт за собственост на недвижими имот № 180, том 6, дело 1199/2022 г., вх.рег. № 2113/12.08.2022 г.** по описа на Служба по вписванията - Девня, по силата на който Нотариусът е обявил ищите, ответника и наследодателката за

собственици при съответните квоти на следния имот: **Поземлен имот с идентификатор *** (***)** по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. С., одобрени със Заповед № РД-18-1728/18.10.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от **977** (деветстотин сдемдесет и седем) кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 т), с **административен адрес: гр. С., общ. С., обл. *****, ведно с построените в поземления имот сгради, а именно: **Сграда с идентификатор ***.1**(седемдесет хиляди сто седемдесет и пет точка петстотин и едно точка сто петдесет и три точка едно), с предназначение: Еднофамилна жилищна сграда, брой етажи 1, застроена площ **8 4** кв.м. (осемдесет и четири квадратни метра); **Сграда с идентификатор *** (***)**, с предназначение: Селскостопанска сграда, брой етажи 1, със застроена площ 24 кв.м. (двадесет и четири квадратни метра). С последващ нотариален акт за покупко-продажба, а именно: Акт № 181, том 6, дело 1200/2022 г., вх.рег. № 2114/12.08.2022 г. по описа на Служба по вписванията - Девня, наследодателката Ф. Б. А., действаща чрез пълномощника си З. И. Б., прехвърля чрез договор за покупко-прода/ За собствените си 2/3 (две трети) ид.ч. на сина си Х. А. М. от описания по-горе недвижим имот. Видно от представените писмени доказателства, продавачът по сделката е починала в деня — 10.08.2022 г., предхождащ съставянето на акта — 11.08.2022 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 41, ал. 1 от ЗЗД със смъртта на упълномощителя се прекратяват всички права на пълномощника. Безспорно се установява от приложените доказателства, че прехвърлителят Ф. Б. А. е упълномощила трето лице да се разпорежи със собствената и идеална част от недвижим имит, подробно описан в обстоятелствената част на исковата молба. Установява се, че отговорът е „закупил“ и придобил 2/3 идеална част от имота, описани в нотариалния акт. Установява че, че процесната сделка е изповядана на *** г., т.е. ден след смъртта на наследодателя, която е настъпила на *** г.

Поради гореописаното следва да се приеме , че сделката е сключена при липса на представителна власт на пълномощника поради прекратяване действието на упълномощаването със смъртта на упълномощителя и следователно при липса на съгласие. Не е налице волеизявление, тъй като правният субект е престанал да съществува поради настъпила физическа смърт и неговото съгласие като насрещна страна по договора не би могло да

се транспонира от пълномощника. Безспорно се установява, че ишците са наследници на прехвърлителката и по силата на наследяване са съсобственици на по 1/6 идеална част от недвижимия имоти - предмет на сделката. Не може да става дума за добросъвестност по смисъла на чл. 41, ал. 2 от ЗЗД, тъй като доказателствата сочат, че ответникът като съжителстващо лице с починалата е знаел за смъртта ѝ и е бил длъжен да уведоми пълномощника, който между другото е и негов пълномощник.

Законът е категоричен, в това че със смъртта на упълномощителя, настъпила преди сключване на отчуждителната сделка се прекратява пълномощието - чл. 41, ал. 1 ЗЗД. При тези обстоятелства, доколкото в договора за покупко - продажба е отразено, че упълномощителят чрез пълномощника си продава на последния недвижим имот, по сделката не е изразено волеизявление за продажба на имота. Поради това договорът е нищожен и не настъпва вещно - транслативен ефект - преминаване на правото на собственост в патримониума на купувача. Този извод е обективиран в Решение № 223 от 14.02.2020 г. по гр. д. № 1160 / 2019 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение.

С оглед така изложеното съдът намира, че ишците по делото успяха да докажат, че е извършената покупко – продажба е била реализирана без представителна власт, което пък налага извода, че издадения НА №181 следва да бъде обявен за нищожен.

Предвид становището на съда за основателност на предявения иск и на основание чл.78, ал.1 от ГПК ответникът има право на разноски в размер на 2090,00 лева, от които 500 лв. депозит за особен представител, 76.00 лева държавна такса, 5.00 лева такса за съдебно удостоверение, 9.00 лева такса заплатена в общ.С., 1500 лева възнаграждение за адвокат.

Мотивиран от горното Девненският районен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА НИЩОЖЕН договор за покупко- продажба, обективиран в нотариален Акт № 181, том 6, дело 1200/2022 г., вх.рег. № 2114/12.08.2022 г. по описа на Служба по вписванията - Девня, с който Ф. Б.

А., действаща чрез пълномощника си З. И. Б., продава на сина си Х. А. М. следния недвижим имот, а именно: 2/3 (две трети) идоа ' чи части от Поземлен имот с идентификатор *** (седемдесет хиляди сто седемдесет и пет точка петстотин и едно точка сто петдесет и три) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. С., одобрени със Заповед № РД-18-1728/18.10.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 977 (деветстотин седемдесет и седем) кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 т), с административен адрес: гр. С., общ. С., ***, ведно с построените в поземления имот сгради, а именно: Сграда с идентификатор ***.1(***), с предназначение: Еднофамилна жилищна сграда, брой етажи 1, застроена площ 84 кв.м. (осемдесет и четири квадратни метра); Сграда с идентификатор ***.2 (***), с предназначение: Селскостопанска сграда, брой етажи 1, със застроена площ 24 кв.м. (двадесет и четири квадратни метра), до размера на наследените от всеки от ищците идеални части от наследството на прехвърлителя, както следва: за А. Ю. А. - 1/6 идеални части и за Л. Ю. А. - 1/6 идеални части, по предявения от ищците А. Ю. А., ЕГН *****, с постоянен адрес: *** и Л. Ю. А., ЕГН *****, с постоянен адрес: *** против Х. А. М., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., общ. С., ***, на основание чл. 26, ал. 2, предл. 2 ЗЗД.

ОТМЕНЯВА Нотариален акт за собственост на недвижими имот № 180, том 6, дело 1199/2022 г., вх.рег. № 2113/12.08.2022 г. по описа на Служба по вписванията - Девня и Нотариален акт за покупко-продажба № 181, том 6, дело 1200/2022 г., вх.рег. № 2114/12.08.2022 г. по описа на Служба по вписванията - Девня, на основание чл. 537, ал.2 от ГПК.

ОСЪЖДА Х. А. М., ЕГН *****, с адрес *** и А. Ю. М., ЕГН *****, с адрес *** да заплатят на ищците А. Ю. А., ЕГН *****, с постоянен адрес *** и Л. Ю. А., ЕГН *****, с постоянен адрес *** сума в размер на 2090,00 лева, от които 500 лв. депозит за особен представител, 76.00 лева държавна такса, 5.00 лева такса за съдебно удостоверение, 9.00 лева такса заплатена в общ.С., 1500 лева възнаграждение за адвокат.

Решението подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Девня: _____