

РЕШЕНИЕ

№ 45

гр. П., 15.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – П., ПЪРВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Атанас Кобуров

при участието на секретаря Вера Сухарова
като разгледа докладваното от Атанас Кобуров Гражданско дело № 20221230100046 по описа за 2022 година

Производството е образувано по молба на М. К. Т., ЕГН: ***** от гр. Б., ул. Ш. № 18, ет. 7, ап. 23, чрез пълномощника □ адв.И. Н., със съдебен адрес гр. Б., ул. Б. № 1А, вх. Б, ет. 2, офис 22, против К. С. Е., ЕГН: *****, Л., ЕГН: *****, с постоянен адрес за двамата гр. Б., ул. Д. № 19, ет. 4, ап. 1.

Сочи се в исковата молба, че ищцата е била собственик на следния земеделски имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - НИВА от 10.202 дка, /десет декара и двеста и два кв.м./, представляващ поземлен имот № 087001 /нула осемдесет и седем хиляди и едно/, в землището на с. Б., общ П., ЕКАТТЕ 03294 /три хиляди двеста деветдесет и четири/, при граници и съседи на имота: имот № 000664 - полски път на община гр. П.; имот № 084021 - нива на Т.С.Б.; имот № 087002 - нива на наследници на Д.Г.Я., който имот е придобит по наследство и договор за доброволна делба, и т.к. ищцата не е заплащала суми за уравниение на дела й имотът представлявал нейна лична собственост.

Навежда също, че във връзка с напредването на възрастта на ищцата и съпруга й, затруднението от тяхна страна в обслужване на ежедневието им, както и невъзможността самостоятелно да се грижат за притежаваните от тях имоти, ищцата и съпругът й упълномощили сина си – О.Т., да извършва действия по управление на недвижимите имоти вместо тях.

Ищцата твърди, че съдържанието на пълномощното не й било известно, но се

доверила на сина си. Както и че след смъртта на сина й О.Т. /02.10.2019 г./, в началото на 2020 г., по повод плащане на данъци, ищцата с изненада установила, че собствеността върху всички притежавани от нея и съпруга й недвижими имоти, както тези притежавани в СИО, така и личните им такива, били отчуждени чрез възмездни сделки.

Чрез една от тях, обективирана в н.а. № 50, том II, рег. № 6269, д. № 141/2017 г., на нотариус Румяна Йосифовска, вписан като акт № 143, т. VI, д. № 936 от 18.09.2017 г. на СВ при РС гр. П., синът й О.Т., действащ като нейн пълномощник продал описания по-горе недвижим имот, находящ се в землището на с. Б., общ. П. на ответника, чрез законния му представител С. Е.а. Твърди се, че синът на ищцата и нейн пълномощник - О.Т. и С. Е.а живеели на съпругески начала, като съвместното им съжителство било в продължение на повече от 20 години, както и, че О.Т. е биологичен баща на купувача по сделката - К. Е..

Поради посочените обстоятелства, ищцата твърди, че Т. и Е.а са се договаряли в нейна вреда сключвайки процесния договор за покупко-продажба, като посочва, че не е получила никаква парична сума за отчуждения земеделски имот, разбрала за разпореждането с имота й едва след смъртта на сина й, както и че посочената в нотариалния акт продажна цена е крайно занижена и изобщо не съответства на пазарната стойност на имота. Излага, че е налице недобросъвестност на договарящите по процесната сделка в нейна вреда, поради което покупко-продажбата не е породила целените правни последици, а именно транслативния си вещно-правен ефект, поради което сделката е недействителна.

В тази връзка се иска от съда да постанови решение, с което да признае за установено между страните в настоящия спор, че договора за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в н.а. № 50, том II, рег. № 6269, д. № 141/2017 г. на нотариус Румяна Йосифовска, вписан като акт № 143, т. VI, д. № 936 от 18.09.2017 г. на СВ при РС гр.П., с който е прехвърлен следния недвижим имот, а именно: поземлен имот – нива от 10,202 дка /десет декара и двеста и два кв.м./, представляващ поземлен имот № 087001 /нула осемдесет и седем хиляди и едно/, в землището на с.Б., общ.П., ЕКАТТЕ 03294 /три хиляди двеста деветдесет и четири/, при граници и съседи на имота: имот № 000664 – полски път на община гр. П.; имот № 084021 – нива на Т.С.Б.; имот № 087002 – нива на наследниците на Д.Г.Я., идентичен с ПИ с идентификатор 03294.87.1 по КKKP на с.Б., общ.П., одобрени със Заповед № РД-18-528 от 20.10.2017 г. на ИД на АГКК гр. София, е недействителен – не е произвел действието си, поради споразумение на пълномощника на ищеца и законния представител на купувача, във вреда на ищцата, като представляван продавач по сделката.

След проведената процедура по чл. 131 ГПК, в законоустановения срок ответникът, лично и със съгласието на законния си представител, е депозирал отговор

на исковата молба, в който изразява становище за неоснователност на иска.

Оспорва твърденията, че е налице целенасочено договаряне между упълномощеното лице и приобретателя чрез представляващия, за увреждане на прехвърлителя по разпоредителната сделка и недобросъвестността на договарящите по нея. Също и това, че ищецът е бил в неизвестност за съдържанието на пълномощното, въз основа на което е изповядана процесната сделка, като сочи, че пълномощното е подписано от ищеца, като същото е съставено по неговата воля и настояване, а не на упълномощеното лице и тази му воля е заявена изрично пред нотариуса, заверил пълномощното. Твърди, че прехвърлянето на имотите, предмет на настоящото производство, е осъществено изцяло по волята и със съгласието на упълномощителя и в рамките на предоставената от него представителна власт. По наведеното от ищцата обстоятелство, че не е получила продажната цена за имота, изразява становище, че за ищцата са били налице основания за предявяване на искове по чл. 284 ЗЗД за отчет по мандатната сделка от страна на упълномощеното лице, а не искове за недействителност на самата покупко-продажба. По отношение цената на имота, предмет на процесния договор за покупко-продажба, навежда, че същата е съобразена със състоянието на земеделската земя и с пазарните условия към момента на прехвърлянето.

В съдебно заседание страните не се явяват, представляват се от надлежно упълномощени процесуални представители, които поддържат становищата си изложени в исковата молба и писмения отговор.

По делото са събрани писмени и гласни доказателства, изслушани са заключенията на вещите лица по назначените съдебно-технически експертизи.

Съдът като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност прие за установено следното от фактическа и правна страна :

Предявен е иск по чл.40 от ЗЗД.

Уважаването на посочената искова претенция е обусловено от наличието на следните предпоставки, а именно: сключване на процесния договор за продажба на недвижим имот от 18.09.2017 г. между представителя на ищцата – О.Д. Т., като продавач и ответника К. С. Е., като купувач; процесният договор за продажба да е бил сключен между пълномощника на ищцата и ответника с цел увреждане на представляваната ищца; права и интереси на ищцата да са увредени, респ. да е настъпила реални вреда за нея, и на последно място да има несъответствие между волята на представляваната ищца и техния представител.

С оглед правилата за разпределение на доказателствената тежест в исковия граждански процес, инициралата процеса страна следва да установи наличието на посочените изисквания.

От своя страна ответникът при условията на непълно и насрещно доказване следва да докаже възраженията си, че сключената сделка е валидна и **не уврежда интереса на ищцата.**

Изяснено е по делото, че ищцата М. Т. е била собственик по наследство и съгласно договор за доброволна делба от 13.04.2009 г. на процесния недвижим имот – нива от 10,202 дка, представляващ поземлен имот № 087001 /нула осемдесет и седем хиляди и едно/, в землището на с.Б., общ.П., ЕКАТТЕ 03294 /три хиляди двеста деветдесет и четири/, при граници и съседи на имота: имот № 000664 – полски път на община гр. П.; имот № 084021 – нива на Т.С.Б.; имот № 087002 – нива на наследниците на Д.Г.Я., идентичен с ПИ с идентификатор 03294.87.1 по КККР на с.Б., общ.П., одобрени със Заповед № РД-18-528 от 20.10.2017 г. на ИД на АГКК гр. София.

Също така, че на 19.04.2016г. М. Т. с нотариално заверено пълномощно с рег. № 3230 на нотариус Красимира Минкова, с район на действие РС-Б., е упълномощила сина си О.Д. Т. със следните права, както следва: от нейно име и за нейна сметка да продава при условия, каквито договори на трети лица или при условията на договаряне сам със себе си при цена и условия, каквито прецени за добре, както и да дарява на когото прецени за добре или при условията на договаряне сам със себе си с всички притежавани от ищите недвижими имоти, сред които е и процесният имот. От съдържанието на процесното пълномощно следва изводът, че ищцата била снабдила сина си О.Т. с общо (генерално) пълномощно да управлява и да се разпорежда с притежаваните от нея недвижими имоти.

Безспорно е по делото и обстоятелството, че О.Д. Т. е починал на *** г.

Установява се по делото сключването на процесния договор за продажба на недвижим имот от 18.09.2017 г. между представителя на ищцата О.Д. Т., като продавач и ответника К. С. Е., като купувач. Ответникът към датата на сключване на сделката е бил малолетен, като е бил представляван от своята майка и законна представителка С. Х. Е.а.

Няма спор между страните, а и от събраните по делото гласни доказателствени средства чрез разпита на свидетелите К.М. (първи братовчед на О.Т.), К.С.-Т. (бивша съпруга на сина и пълномощник на ищцата О.Т.), А. Е.а (леля на ответника К. Е.) и Е.А. (приятелка на майката на ответника С. Е.а) става ясно, че пълномощникът на ищцата О.Т. е биологичен баща на ответника К. С. Е., въпреки че не е припознал сина си.

Изяснява се също така от тези показания, че ответникът К. С. Е. е бил роден от дългогодишното съвместно съжителство в условията на конкубинат между пълномощника на ищцата О.Т. и майката на детето-ответник /С. Е.а/.

Съгласно клаузите на договора за продажба от 18.09.2017 г., процесната нива се продава от ищцата на купувача-ответник за сумата от 126,71 /сто двадесет и шест лева

и седемдесет и една стотинки/ лева, като е посочено, че тази сума е била изплатена от купувача, чрез законния му представител на продавача, изцяло в деня на сключване на договора. Продажната цена е в съответствие с посочената в нотариалния акт данъчна оценка на имота в размер на 126,71 лв.

От приетата, но оспорена от ответната страна съдебно-техническа и оценителна експертиза изготвена от вещото лице инж. П. К. И. се установява, че пазарната стойност на имота е в размер от 7 651,50 лева.

Видно от констативно-съобразителната част на заключението по допуснатата повторна съдебно-техническа и оценителна експертиза изготвена от вещо лице С. С., пазарната стойност на процесния имот към датата на изповядване на процесната сделка – 18.09.2017 г. е възлизала на сумата от 6 630 лева.

Анализирайки възприетото от двамата експерти И. и С.К., респ. кредитирайки заключението на последната, съдът приема, че продажната цена към сключване на процесната сделка **е значително по-ниска /над 50 пъти от пазарната стойност на имота/.**

Извън предметния обхват на настоящото дело, но за пълнота следва да се отбележи, че от приетите по делото писмени доказателства се установява, че след сключването на процесната сделката – 18.09.2017 г., пълномощникът на ищцата се е бил разпоредил и с останалите притежавани от ищцата и нейния съпруг /Д. Т., от който също е бил упълномощен/, притежаваните от тях недвижими имоти, лични и в СИО, като е бил продал отново на ответника К. Е. на 07.05.2019 г. поземлени имоти, собственост на съпруга на ищцата и баща на пълномощника на ищцата в с. Л., общ. Б., на 03.05.2019 г. пълномощника на ищцата, в качеството му на пълномощник и на неговия баща Д. Т. е продал на ответника К. Е., поземлен имот находящ се в с.Л., общ. Б., ведно с двуетажна полумасивна сграда с пристройка, изградена в него, който имот с нотариален акт от 25.06.2004 г. е продаден от М. Т. и нейния съпруг Д. Т. на М.О. Т. и Д.О. Т. /деца на пълномощника О.Т. и внуци на ищцата/. На 20.02.2018 г. пълномощникът на ищцата е бил продал отново на ответника К. Е. апартамент, находящ се в гр.Б., ул. Ш. № 18, а на 13.05.2019 г. О.Т. е бил продал на третото неучастващо по делото лице Н.Б.М. и апартамента, в който е живяла ищцата. Горното се потвърждава и от разпитаната по делото в качеството на свидетел К.С.-Т..

Базирайки се на изложеното, първостепенната инстанция счита, че в казуса е налице фактическият състав рамкиран в разпоредбата на чл. 40 ЗЗД, като процесната сключена сделка се явява недействителна по отношение на ищцата. Доводи:

Съгласно разясненията, дадени в пункт 2 към т. 3 от Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. на ОСГТК на ВКС, преценката за наличието и на двата кумулативни елемента на недействителността по чл. 40 ЗЗД (обективният – увреждането на

представлявания от договора и субективният – недобросъвестността на представителя и на насрещната страна по договора – „споразумяването“ между тях относно това увреждане) следва да се извършва от съда към момента на сключването на договора, с оглед конкретните обстоятелства във всеки отделен случай.

В настоящия случай, уговорената в процесната сделка продажна цена е значителна по-ниска /около 52 пъти/ от пазарната стойност на имота, което обективно уврежда интереса на ищцата. В случая вреда за ищцата е настъпила, тъй като с действията на нейния пълномощник и другото недобросъвестно лице-ответникът К. С. Е., представяван към момента на сключване на сделките, включително и процесната от 18.09.2017 г., от майка си и негова законна представителка С. Е.а, е била лишена от собствеността върху всичките притежавани от нея недвижими имоти на цена много по-ниска от пазарната.

Следва изрично да се подчертае, че представителството по правило обслужва интересите на представлявания, поради което при упражняване на представителната власт представителят е длъжен да се ръководи изключително от тези интереси.

В казуса, пълномощникът на ищцата О.Т. при сключването на процесната сделка, както и при сключването на другите сделки за продажба на останалите притежавани от родителите му имоти, не се е ръководел от интересите на неговите родители и упълномощители, а от интересите на неговото биологично дете – ответникът К. С. Е.. Процесната сделка е насочена срещу интересите на ищцата-продавач. В настоящия случай е налице и субективният елемент на недействителността по чл. 40 ЗЗД – недобросъвестността на представителя и на насрещната страна по договора – „споразумяването“ между тях относно това увреждане. В тази връзка съобрази, че съгласно т. 3 от Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. на ОСГТК на ВКС „Споразумяването“ не съставлява отделна правна сделка между представителя и насрещната страна по недействителния договор, която сделка да е различна от самия този договор, т.е. – не е необходимо да е налице изричен „сговор“ между тях да увредят представлявания, което би предполагало във всички случаи намерение за увреждане и умисъл за това, но в голяма част от хипотезите такива не са налице или са практически недоказуеми от страна на представлявания. Това „споразумяване“ между представителя и насрещната страна е обективизирано в самия недействителен договор, увреждащ представлявания, което е първият елемент от фактическия състав. Поради това, вторият елемент от този фактически състав е субективен и се изразява, не винаги в общ сговор и общо намерение (цел) у представителя и насрещната страна да увредят представлявания, а в тяхната недобросъвестност – те, и двамата, знаят (осъзнават), че сключеният договор обективно уврежда представлявания. В настоящия случай пълномощникът на ищцата О.Т. и законната представителка и майка на малолетния към сключването на сделката син на пълномощника на ищцата С. Е.а са знаели, че сключеният договор обективно

уврежда интереса на представляваната ищца, тъй като е бил сключен на цена много по-ниска от пазарната. Следва още веднъж да се отбележи, че в период от над година (от 20.02.2018 г. до 03.05.2019 г.) пълномощникът на ищцата, в качеството му на пълномощник и на своя баща, се е бил разпоредил с всички притежавани от родителите му имоти, като по този начин е облагодетелствал биологичния си син ответника К. Е..

В обобщение трябва да се изтъкне, че предявеният главен иск се явява основателен и като такъв подлежи на уважаване.

Относно разноските:

При този изход от делото на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, право на разноски има ищцовата страна, като ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищцата сторените по делото разноски, каквито своевременно са претендирани. Съгласно представен списък по чл.80 от ГПК, ищцата е направила разноски по делото в размер на 2 018 лева, представляващи заплатени ДТ, разноски за вещо лице и адвокатско възнаграждение.

Ръководейки се от изложените съображения, Районен съд – П., Гражданско отделение, Първи състав

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА ЗА НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН на основание чл. 40 ЗЗД, като сключен във вреда на представляваното лице, договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в н.а. № 50, том II, рег. № 6269, д. № 141/2017 г. на нотариус Румяна Йосифовска, вписан като акт № 143, т. VI, д. № 936 от 18.09.2017 г. на СВ при РС гр.П., с който О.Д. Т. в качеството си на пълномощник на ищцата М. К. Т., ЕГН: ***** от гр. Б., ул. III. № 18, ет. 7, ап. 23, е продал на ответника К. С. Е., ЕГН: *****, Л., ЕГН: *****, с постоянен адрес за двамата гр. Б., ул. Д. № 19, ет. 4, ап. 1, следния недвижим имот, а именно: поземлен имот – нива от 10,202 дека /десет декара и двеста и два кв.м./, представляващ поземлен имот № 087001 /нула осемдесет и седем хиляди и едно/, в землището на с.Б., общ.П., ЕКАТТЕ 03294 /три хиляди двеста деветдесет и четири/, при граници и съседи на имота: имот № 000664 – полски път на община гр. П.; имот № 084021 – нива на Т.С.Б.; имот № 087002 – нива на наследниците на Д.Г.Я., идентичен с ПИ с идентификатор 03294.87.1 по КККР на с.Б., общ.П., одобрени със Заповед № РД-18-528 от 20.10.2017 г. на ИД на АГКК гр. София.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК К. С. Е., ЕГН: *****, Л., ЕГН: *****, с постоянен адрес за двамата гр. Б., ул. Д. № 19, ет. 4, ап. 1, **да заплати** на М. К. Т., ЕГН: ***** от гр. Б., ул. III. № 18, ет. 7, ап. 23, сумата от 2 018 /два хиляди и осемнадесет/ лева – сторени по настоящето делото разноски.

Решението може да се обжалва пред Окръжен съд – Б. в двуседмичен срок,

считано от връчването на препис на страните по делото.

Съдия при Районен съд – П.: _____