

РЕШЕНИЕ

№ 85

гр. Варна, 09.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 14 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Даниела Павлова

при участието на секретаря Кичка М. И.
като разгледа докладваното от Даниела Павлова Гражданско дело № 20213110104106 по описа за 2021 година

Предявен е иск от "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.***** № 53, вх.В, ет.4, ап.4 срещу Л. Г. Л. с ЕГН ***** за постановяване на решение с което се иска съдът да прогласи за нищожна сделката по договор за продажба на недвижим имот, сключена с нот. акт, вписан под № ****, дело № **** от 9.12.2020г. на СВ - Варна, със страни "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК **** и Л. Г. Л., ЕГН ***** за продажба на поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-17/6.3.2015г. на изп. дир. На АГКК, с адрес: с. Звездаца, п.к. 9027, община Варна, местност "*****", с площ на имота 646 кв.м., с трайно предназначение на територията: убраниязирана, с начин на трайно ползване: за друг вид обществен комплекс, с номер по предходен план: 502214, при граници: имоти с идентификатори *****, заедно с всички подобрения и приращения в имота, на основание чл. 26, ал.2, предл.2 ЗЗД като сключена при липса на съгласие на продавача; иск, предявен в условията на евентуалност за прогласяване нищожност на сделката по договора на основание чл.26, ал.1, предл.2 ЗЗД като сключена при протИ.речие на закона, в евентуалност като сключена при заобикаляне на закона, в евентуалност като сключена при накърняване на добрите нрави; иск, предявен в условията на евентуалност за прогласяване нищожност на продажбата по договора за покупко-продажба на недвижим имот, сключен с нот. акт, вписан под № ****, дело № **** от 9.12.2020г. на СВ - Варна на основание чл. 26, ал.1, предл. 1 ЗЗД на основание чл. 40 ЗЗД.

Ищецът е навел фактически твърдения за всяко от посочените основания по главния иск и по евентуалните такива в уточняваща молба от 05.04.2021 г.

Направено е искане за заплащане на разноските за производството.

Твърдения в молбата от които ищецът черпи права в производството:

На 3.11.2006г. "Смолис" ЕООД е закупило НОВООБРАЗУВАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № ****, кадатрален район 502 по плана на новообразуваните имоти на местност "*****", одобрен със Заповед № 1038/21.9.2001г. на Областен управител на област Варненка, с площ от 646

кв.м., находящ се в землището на с. Звездица, ЕКАТТЕ 30497, община Варна, местност "*****", при съсед: имоти №№ ***** за сумата от 730.60 лв.

За имота е издадено Разрешение за строеж № 126 от 12.8.2008 г. на главен архитект на район "Аспарухово", общ. Варна, арх. А.Ганчев, с което се разрешава "Изграждане на сграда за ваканционно обитаване в ПИ № 214 по плана на м. "*****" със ЗП 129.50 кв.м. и РЗП 206.88 кв.м." Сградата е изградена.

През 2019 и 2020 г. "Смолис" ЕООД е предлагал имота - земя и сграда за продажба. Чрез посредници на недвижими имоти са били намирани купувачи за цени от 70000 евро /от "Ремакс" и за цена от 49000 британски паунда /от "All Bulgarian property"/.

През 2020 г. дружеството "Смолис" ЕООД ангажира като посредник за недвижими имоти И. А. Л., ЕГН ***** от гр. Варна. Снабдява я с нотариално заверено пълномощно на 18.8.2020г. от английски нотариус, заверено с апостил. Проектът за пълномощно и необходимите документи за сделка продажба са изготвени от посредника. Пълномощникът Л. е уверявала представляваното дружество, чрез кореспонденция с представител на ***** - Бил Робъртс, че имотът няма стойност, тъй като строителството било лошо и нямало строителни книжа. Намерила купувач. Въпреки че твърдяла, че има "инвеститор" за имота, впоследствие на 8.12.2020г. продала имота на физическо лице -Л. Г. Л., което никога не било упоменавано на продавача "Смолис" ЕООД, за сумата от 2000 евро. Заявила на представлявания, че е договорила сделка за 20000 евро. Съветвала го да заобиколи плащане на данък печалба и да прехвърли имота за сумата от 2000 евро. Също го уверявала, че не следва да се превежда сума от 20 000 евро наведнъж, тъй като това щяло да събуди подозрение. Заявила, че купувачът е наясно и съгласен със заобикалянето на закона относно цената и начина на плащане. Обещавала, че няма да извърши нотариалното прехвърляне, докато остатъкът от 17 000 евро не е преведен по сметка на едноличния собственик на дружеството. 1000 евро представлявала договорената комисионна за нея, която тя си е взела от купувача. Твърдяла, че има предварителен договор за сумата от 20 000 евро. По сметка на продавача постъпила сума от 2000 евро. След осъществяване на нотариалната сделка представляваният настоявал да получи сумата от 17 000 евро /20000евро, минус 2000, минус 1000/. Представителят Л. заявила, че се срещнала с купувача - ответник, неговият адвокат и и било заявено, че сделката е приключила при заплащане на сума само от 2000 евро.

При изготвяне на книжата за сделката, представителят изготвил Решение на едноличния собственик на капитала *****, в което са давало съгласие за продажба само на земята за сумата от 2000 евро. В Решението не се споменава нищо за сградата от 206.88 кв.м. или подобрения и приращения в имота.

На 8.12.2020г. пред Нотариус, с нот. акт № ****, дело № **** от 9.12. 2020г. на СВ - Варна, е извършена сделката покупко-продажба на недвижим имот, по силата на която "Смолис" ЕООД, представлявано от И. А. Л. продава на ответника Л. Г. Л. недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-17/6.3.2015г. на изп. дир. На АГКК, с адрес: с. Звездица, п.к. 9027, община Варна, местност "*****", с площ на имота 646 кв.м., с трайно предназначение на територията: убраниязирана, с начин на трайно ползване: за друг вид обществен комплекс, с номер по предходен план: 502214, при граници: имоти с идентификатори *****, заедно с всички подобрения и приращения в имота, за сумата от 2000 евро. Вписано е, че цената от 2000 евро е платена в брой и получена от представляващия. Участниците в сделката - представляващ и купувач са заявили, че това е действителната цена по сделката. Представляващият Л. не е имала правомощие да прави подобно изявление за действителната цена по сделката-

пълномощното и не съдържа подобно правомощие. Дори и пълномощното да се тълкува разширително и да се приеме, че съдържа разписано подобно право, то се явява недействително, като противоречащо на закона и заобикалящо закона.

Към 2019-2020г. цената на недвижимия имот - земя от 646 кв.м. в близост до гр. Варна и изградена сграда от 206.88 кв.м. има стойност далеч над сумата от 2000 евро. Сделката от 8.12.2020 г., вписана в СВ - Варна на 9.12.2020г. е:

- нищожна - на основание чл. 26, ал.1, предложение 2 ЗЗД - заобикаляща закона сделка /сключена на тази цена за избягване на плащане на данъци/;

- нищожна - на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД /липсваща декларация по чл. 25, ал.9 от ЗННД за действителната цена по сделката от самия продавач/;

- нищожна - на основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД /накърняваща добрите нрави/, поради несъответствие на престациите - стойността на имота е много по-голяма от цената от 2000 евро;

- нищожна - на основание чл. 26, ал.2, предложение 2 - "липса на съгласие", представлява сделка, сключена при липса на съгласие на продавача да продаде земя и сграда на тази цена;

- недействителна сделка - на основание чл. 40 ЗЗД, при която представителят и лицето с което договаря /ответникът/ са се споразумели във вреда на представлявания /ищеца/ - т. 3 на ТР № 5 от 12.12.2016г. на ВКС по т.д.№5/2014г. на ОСГТК на ВКС.

От тези твърдения ищецът заявява, че за него е налице правен интерес от прогласяване на сделката за неизпълняващо действие.

В срока по чл.131 ГПК ответникът Л.Л. е представил отговор на исковата молба с който изразява следното становище:

I. По основателността на иска

Счита предявения иск за недействителност за изцяло неоснователен и като такъв го оспорва изцяло. Моли за отхвърлянето на иска.

Оспорва изцяло твърдяната нищожност на основание чл. 26, ал. 1, предложение 1 ЗЗД - противоречие със закона.

В исковата молба неоснователно се твърди, че договорът за покупко-продажба на недвижим имот, сключен с нотариален акт, вписан под № ****, дело № **** от ***** г. на СВ Варна противоречи на закона, тъй като липсва декларация по чл. 25, ал. 9 от ЗННД от самия продавач. Нормата на чл. 25, ал. 9 от ЗННД не въвежда задължение за продавача и купувача, а въвежда задължение участниците в нотариалното производство да декларират в извършвания акт, че сумата, посочена в него, е действително уговореното плащане по сделката. В настоящия случай участници в нотариалното производство са пълномощникът на продавача И. А. Л. и купувачът Л. Г. Л.. В допълнение на това собственикът „СМОЛИС“ ЕООД чрез решение на едноличния собственик на капитала ***** е взел решение за продажбата на недвижим имот с идентификатор ***** по кадастралната карта, находящ се в с. Звездица, община Варна, местност „*****“ за сумата от 2000 (две хиляди) евро. Със същото решение се възлага на пълномощника И. Л. да представлява дружеството пред нотариус в гр. Варна и изрично и се предоставя право да декларира пред нотариуса, че посочената в акта цена е действително уговорената. В допълнение, в нотариално завереното пълномощно на основание на описаното решение на едноличния собственик на капитала на „СМОЛИС“ ЕООД представляващият ***** е дал права на пълномощника И. Л. да продаде процесния недвижим имот при условия и цена, каквато намери за добре.

Оспорва изцяло твърдината нищожност на основание чл. 26, ал. 1,

предложение 2 ЗЗД - заобикаляща закона.

Напълно неоснователни са и твърденията в исковата молба, че покупко-продажбата, сключена с нотариален акт, вписан под № ****, дело № **** от ***** г. на СВ Варна цели заобикаляне на закона, а именно избягване на данък печалба. От представените към исковата молба доказателства не се установява доверителят ми да се е споразумявал и преговарял с никой, включително и с пълномощника И. Л. да закупи процесния недвижим имот на цена различна от тази посочена в нотариалния акт, а именно 2000 (две хиляди) евро, както и да е сключвал допълнителни договори и да е извършвал някакви други плащания, извън сумата, посочена в нотариалния акт.

В допълнение абсолютно несъстоятелни са твърденията в исковата молба, че сделката, с която е извършена покупко-продажбата на процесния недвижим имот заобикаля закона, защото е сключена с цел избягване на данък печалба. Данък печалба би се дължал съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане от дружество, което се разпорежда с недвижим имот на цена по-висока от цената на придобиване. В настоящия случай, ако се дължи данък печалба, то задължено лице ще бъде продавачът „СМОЛИС“ ЕООД. Доверителят ми Л. Л. в качеството си на купувач няма никакво задължение за начисляване и внасяне на данък печалба, предвид това за него не съществува никакъв правен интерес от сключване на сделка с цел избягване на данък печалба.

Оспорва изцяло твърдяната нищожност на основание чл. 26, ал. 1, предложение 3 - накърняваща добрите нрави.

Неоснователни и са твърденията в исковата молба, че покупко-продажбата, сключена с нотариален акт, вписан под № ****, дело № **** от ***** г. на СВ Варна накърнява добрите нрави поради несъответствие на престациите. Нарушаването на принципите за доброволност и еквивалентност на престациите при сключване на двустранен договор, по който едната страна е търговец не може да се квалифицира като проти.речие с добрите нрави. Проти.речието с добрите нрави се свързва с нарушаване на морални, неписани норми на обществения жИ.т, от гледна точка на които е морално недопустимо да бъде сключен конкретен договор и той да породи целените от страните правни последици. Чл. 9 от Закона за задълженията и договорите регламентира свобода на договарянето, позволяваща на двете страни да направят конкретна преценка относно потребността от насрещните престации и тяхната взаимна еквивалентност. За проти.речащи на добрите нрави се считат сделки, с които неравноправно се третират икономически слаби участници в оборота, използва се недостиг на материални средства за благодетелстване на друг. В случая едната страна е търговец, който е вписал на първо място в предмета си на търговска дейност покупко-продажба на недвижими имоти, което означава, че това е основната му дейност и предвид това очевидно е, че в качеството си на професионалист следва да направи напълно обоснована преценка относно еквивалентността на престациите.

В допълнение на горното договорената цена за покупката на процесния имот е много над данъчната оценка.

Оспорва изцяло твърдяната нищожност на основание чл. 26, ал. 2, предложение 2 - липса на съгласие.

Напълно неоснователни са и твърденията в исковата молба, че при сключване на договора за покупко-продажбата с нотариален акт, вписан под № ****, дело № **** от ***** г. на СВ Варна липсва съгласие от страна на продавача. Съгласието на продавача е обективизирано в решение на едноличния собственик на капитала на „СМОЛИС“ ЕООД ***** съгласно изискването на Търговския закон. В цитираното решение едноличният собственик е дал съгласие за продажбата на недвижим имот с идентификатор ***** по кадастралната карта, находящ се в с. Звездица, община Варна, местност

„****“ за сумата от 2000 (две хиляди) евро, като се възлага на пълномощника И. Л. да представлява дружеството във връзка с извършване на покупко-продажбата на недвижимия имот. В изпълнение на решението **** е упълномощил с нотариално завереното пълномощно И. Л. да продаде процесния недвижим имот при условия и цена, каквато намери за добре заедно с всички насаждения, подобрения и права за и в имота.

Оспорва изцяло твърдяната недействителност на сделката на основание чл. 40 ЗЗД - договаряне във вреда на представлявания.

От представените към исковата молба доказателства не се установява твърдяното от ищеца споразумяване между представителя и ответника във вреда на представлявания. Пълномощникът И. Л. изцяло е действала в кръга на предоставените ѝ от продавача правомощия, съгласно решението на едноличния собственик на капитала на „СМОЛИС“ ЕООД **** и нотариално завереното пълномощно. В цитираното решение едноличният собственик е дал съгласие за продажбата на недвижим имот с идентификатор **** по кадастралната карта, находящ се в с. Звездица, община Варна, местност „****“ за сумата от 2000 (две хиляди) евро, като се възлага на пълномощника И. Л. да представлява дружеството във връзка с извършване на покупко-продажбата на недвижимия имот. Независимо, че е взел решение за продажба на процесния недвижим имот за сума в размер на 2000 (две хиляди) евро, едноличният собственик на капитала овластява пълномощника да продаде недвижимия имот за цена и условия, каквито намери за добре, включително и с правото да договаря сам със себе си. В нотариално завереното пълномощно продавачът е дал права на пълномощника И. Л. да продаде процесния недвижим имот при условия и цена, каквато намери за добре заедно с всички насаждения, подобрения и права за и в имота, да договаря сама със себе си, да получи продажната цена и да извърши всички други правни и фактически действия, необходими за осъществяване на покупко-продажбата на процесния имот. Видно от нотариален акт № 133, том III, рег № 5977, дело № 454 от 2020 г., вписан под № ****, дело № **** от **** г. на СВ Варна пълномощникът И. Л. абсолютно точно е изпълнила решенията на продавача, обективирани в решението на едноличния собственик на „СМОЛИС“ ЕООД и нотариално завереното пълномощно, а именно сключила е договор за покупко-продажба за процесния недвижим имот за цена от 2000 (две хиляди) евро, която е получила, след което е извършила всички правни и фактически действия за вписване на нотариалния акт и предоставяне на продажната сума на ****.

Оспорва автентичността и верността на всички електронни писма по пункт 7 от исковата молба и възразявам същите да бъдат приобщени като доказателства по делото. Представените писма не са електронен документ по смисъла на чл. 3, ал. 1 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги (ЗЕДЕУУ), предвид фактът, че не са подписани с квалифициран електронен подпис съгласно чл. 13, ал. 3 ЗЕДЕУУ. Представените писма не са изпращани от лицата, посочени в тях. В допълнение, въпросните писма са създадени нарочно за целите на настоящето производство, а от друга страна се явяват неотносими към спора. Отделно от горното, не става ясно във връзка с кои от наведените твърдения за порочност на процесната сделка е представена същата кореспонденция.

Страните са изразили становище по допълнението и пояснението на исковата молба и на отговора.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, становищата на страните, въз основа на закона, съгласно разпоредбата на чл.235, ал.2 и ал.3 ГПК, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са в условия на евентуално съединяване конститутивни искиви претенции с които се цели промяна в правната сфера на страните по договор за продажба на недвижим имот на потестативни, преобразуващи права.

Съдът приема, че от представените с исковата молба писмени доказателства Нотариален акт №85/ 2006 год.; Разрешение за строеж; Пълномощно; Решение; Нотариален акт №133/ 2020 год.; Скица на ПИ; Писма по ел. поща- 34 л.; Удостоверение за данъчна оценка; Решение №99/ 01.09.2020 год. на ВКС; Решение №2/ 22.04.2020 год. на ВКС; Скица на ПИ се установяват следните факти:

С договор за продажба на недвижим имот по акт №173, том ХСV, дело № 22662 от 06.11.2006 г., на 3.11.2006 г. ищцовото дружество "Смолис" ЕООД е придобило поземлен имот № ****, кадастрален район 502 по ПНИ на местност "*****", одобрен със Заповед № 1038/21.9.2001г. на Областен управител на област Варненска, с площ от 646 кв.м., находящ се в землището на с. Звездица, ЕКАТТЕ 30497, община Варна, местност "*****", при съсед: имоти №№ ***** за сумата 730.60 лв., която е данъчната оценка на продавания имот, изплатена напълно и в брой на продавача от пълномощника на купувача в деня на подписване на договора.

За същия имот е издадено Разрешение за строеж № 126 от 12.8.2008 г. на главен архитект на район "Аспарухово", общ.Варна с което се разрешава "Изграждане на сграда за ваканционно обитаване в ПИ № 214 по плана на м. "*****" със ЗП 129.50 кв.м. и РЗП 206.88 кв.м. Обектът представлява V-та категория съгл.чл.137, ал.1, т.5 ЗУТ и условията на чл.10 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи.

С пълномощно, заверено с апостил от 19.8.2020 г. на държавен гл.секретар на външните и на общността работи на Обединено Кралство Великобритания и Северна Ирландия управителят и представляващ дружеството „Смолис“ ЕООД ***** е упълномощил И. А. Л. да го представлява и подписва пред местни физически и юридически лица и пред нотариус като продаде от името на дружеството на лица, които намери за добре и при условия и цена, каквито намери за добре, да договаря цена сам за себе си, да подписва предварителни и окончателни договори за покупко-продажба, да получава от името и за сметка на дружеството продажната цена при нотариалното изповядване на сделката за собствения на дружеството

недвижим имот, описан в нот.акт № ***** от 06.11.2006 г. на СВ Варна, акт № V, рег.№ 9911/03.11.2006 г., дело № 763/2006 г. на нотариус П.Д.а, представляващ недвижим имот поземлен имот с идентификатор ***** по кад.карта на гр.Варна, одобрена със Заповед № 1038/21.9.2001г. на Областен управител на област Варненска, с площ от 646 кв.м., находящ се в землището на с. Звездица, ЕКАТТЕ 30497, община Варна, местност "*****", при съседни имоти №№ ***** заедно с всички насаждения, подобрения и права за и в имота. На упълномощеното лице са предоставени права да подава заявления до кмета и до гл.архитект на район Аспарухово, Община Варна, МДТ, АГКК – Варна за снабдяване със скица, данъчна оценка, удостоверения и всякакви книжа, свързани с продажбата на имота.

На 22.10.2020 г. едноличният собственик на капитала на „Смолис“ ЕООД е взел решение за продажба на същия имот като е възложил на пълномощника си И. Л. да продаде от името и за сметка на дружеството, на когото намери за добре вкл. и с правото да договаря сама със себе си, за цена и при услови, каквито договори, както и да получи от името и за сметка на дружеството продажната цена, като го представлява пред нотариус като подписва всички документи за сделката.

Същите доказателства се съдържат в изисканата и приета по делото нотариална преписка на нотариус К.Костадинов с район на действие – района на ВРС.

Видно от приложеното в преписката удостоверение за данъчна оценка на отчуждения имот с идентификатор ***** , представляващ земя с площ 646 кв.м. към датата на разпоредителната сделка същия има данъчна оценка 2750.00 лева.

В същата нот.преписка се съдържа декларация по чл.264, ал.1 от ДОПК на продавача, декларация по чл.25, ал.8 от ЗН на купувача, доказателства за извършена проверка от нотариуса за валидност на документ за самоличност на пълномощника на продавача и на купувача, копия на лични карти на двамата.

С договор за продажба на недвижим имот от 08.12.2020 г. № 133, том III, рег.№ 5977, дело № 454 от 2020 г. на нотариус К.Костадинов, вписан в СВ – Варна акт № 75, том LXXXVдело № *****, дв.вх.регистър 31535 ищцовото дружество „Смолис“ ЕООД, действащо чрез пълномощника си И. А. Л.

продава на ответника Л. Г. Л. недвижим имот, находящ се в с.Звездица, общ.Варна, обл.Варна, местност „****“, представляващ ПИ с идентификатор с площ от 646 кв.м., находящ се в землището на с. Звездица, ЕКАТТЕ 30497, община Варна, местност "****", при съсед: имоти №№ ***** заедно с всички подобрения и приращения в описания поземлен имот за цена 2000.00 евро, която е платена в брой от купувача на пълномощника на продавача в деня на подписване на нотариалния акт. На осн.чл.25, ал.9 от ЗННД участниците в нотариалното производство са декларирали, че посочената в нотариалния акт продажна цена е действителната договорена по договора, както и че са запознати с наказателната отговорност за невярно декларирани дА.. Нотариалният акт е подписан от пълномощника на продавача, от купувача и от нотариуса.

От заключението на СОЕ, изготвено от в.л. Б., което съдът цени като пълно, ясно, обосновано и компетентно дадено се установява, че към датата продажбата пазарната стойност на земята е 26 900 лева /13770 евро/, а пазарната стойност на сградата е 106 200 лева.

Законният представител на ищ.търговско дружество е оспорил истинността на същия договор, който е частен свидетелстващ документ и съдът е открил производство за проверка истинността на същия документ, на осн.чл.194, ал.1, вр.чл.193, ал.2, вр.ал.3 ГПК.

Ответникът е представил оригинала на Предварителен договор за продажба на недвижимия имот от 24.11.2020 г., съгласно който продажната цена е 2000 евро /листи 245-247 от делото/.

От заключението на СПЕ, което съдът цени като пълно, ясно, обосновано и компетентно дадено се установява, че подписите в оригинала на договор за продажба на недвижими имот от 24.11.2020 г. са изпълнени от И. А. за продавач и от Л. Л. за купувач. Приложеното по делото копие на договора не е снето от оригинала. Подписите в копието са на И. А. и Л. Л..

От заключението на СКомпТЕ, изготвено от инж.Д., което съдът цени като пълно, ясно, обосновано и компетентно дадено се установява, че част от приложените ел.писма, описани в т.10 на раздел III не са открити в техния оригинален вид, а като електронни документи, които са копирани и записани в текстов формат. Заключението е, че тяхната автентичност не може да бъде доказана от експертизата.

От заключението на СТЕ, изготвено от инж.О., което съдът цени като пълно, ясно, обосновано и компетентно дадено се установява, че стойността на услугите по извозване на строителни отпадъци от събаряне на постройките в ПИ ***** и почистване на имота към 08.12.2020 г. е в размер на 3200.00 лева.

По искане на страните са събрани и гласни доказателства.

От показанията на двете групи свидетели се установяват насрещните твърдения на страните във връзка за водена кореспонденция по ел.поща във връзка с продажбата на имота, собственост на ищеца от неговия пълномощник.

Съдът приема, че от представените с отговора писмени доказателства се установяват следните факти:

Страните са уговорили пълномощникът Ив.Л. да извърши продажба на процесния имот, който е собственост на ищеца за което законният представител на дружеството е подписал пълномощно. Продажбата е извършена с окончателен договор и правото на собственост е прехвърлено на купувача, който е ответника по делото.

Приема за установено, че оспорването на предварителен договор за продажба от 24.11.2020 г. не е доказано и обявява, че същия е истински документ и изявленията в него са направени от лицата, които са го подписали.

Приема за установено, че изявленията в ел.писма, описани в т.10 на раздел III на заключението на СКомпТЕ, приложени по делото в заверени копия не са направени от лицата, посочени в тях.

При така установеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

От събраните в производството писмени и гласни доказателства се установява, че упълномощеното лице е действало в обема на предоставените му права с пълномощното, което е заверено с апостил от 19.8.2020 г. на държавен гл.секретар на външните и на общността работи на Обединено Кралство Великобритания и Северна Ирландия като същите включват правото пълномощникът И. А. Л. да представлява и подписва управителят и представляващ дружеството „Смолис“ ЕООД ***** пред местни физически

и юридически лица и пред нотариус като продаде от името на дружеството на лица, които намери за добре и при условия и цена, каквито намери за добре, включително да договаря цена сама за себе си, да подписва предварителни и окончателни договори за покупко-продажба, да получава от името и за сметка на дружеството продажната цена при нотариалното изповядване на сделката за собствения на дружеството имот, описан в пълномощното, който е процесния за което обстоятелство няма спор между страните.

Съгласно разпоредбата на чл.44 ЗЗД упълномощаването е едностранна сделка за която се прилагат разпоредбите за договорите.

В ТР от 12.12.2016 г., постановено по тълкувателно дело № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС е прието, че за упълномощаване с последиците по чл. 36, ал. 2 ЗЗД за валидно разпореждане с имущество на упълномощителя, необходимо и достатъчно е в пълномощното общо да е изразена неговата воля за овластяване на пълномощника да извършва разпореждане от негово име. Не е необходимо в пълномощното да са посочени вид разпореждане, конкретни по вид сделки или действия на разпореждане нито техни елементи – определено имущество, цена (стойност) и пр., нито лице, в полза на което да се извърши разпореждане. Обемът и ограниченията на учредената за пълномощника представителна власт за разпореждане изцяло се определят от изявената за това воля на упълномощителя в пълномощното. Само когато правна норма изрично установява определени изисквания относно необходимото съдържание на даден вид пълномощно, то следва да отговаря на тях. Налице е ясно изразено съгласие на собственика за разпореждане с имота, същата е изразена безпротИ.речИ. в решението на едноличния собственик на капитала и в пълномощното.

Когато собственикът на недвижим имот или движима вещ се разпорежда с правото си на собственост по своя воля не е налице заобикаляне на закона по смисъла на чл.26, ал.1 ЗЗД.

В теорията не е налице легално определение за понятието „добри нрави”.

В съдебната практика съществува повече от една дефиниция. Според Тълкувателно решение №1 от 15.06.2010 г. на ВКС по тълк. дело № 1/2009 г., ОСТК „добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с

тази на протИ.речието на договора със закона - чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях, като за спазването им при иск за присъждане на неустойка съдът следи служебно. Един от тези принципи е принципът на справедлИ.стта, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес. Преценката за нищожност поради накърняване на добрите нрави се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора.“.

В други решения добрите нрави се дефинират като: „установени в обществен интерес, социално възприети етични правила и норми. Те са израз на вътрешната потребност на човека от справедлИ.ст и почтеност в частните и публични взаимоотношения, преобладават в обществения възглед и се ценят и утвърждават в обществото като цивилизационен белег на определен етап от развитието му.“. Добрите нрави по смисъла на чл.26, ал.1 пр.3 ЗЗД е обща правна категория, приложима към конкретни граждански, респективно търговски правоотношения, изведена от юридическите факти, обуславящи тези правоотношения, понятие, свързано с относително определени правни норми, при приложението на които съдът прави конкретна преценка на обстоятелствата. Добрите нрави са общоприетите житейски норми на справедлИ.ст и добросъвестност.

Според теорията и практиката, добрите нрави са морални норми, етични възгледи и правила за поведение, които са установени в обществото. Те не са писани, не са конкретизирани, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях и според закона са критерий за оценка на сделките. Когато се преценява дали сделката протИ.речи на добрите нрави, съдът не може да се ограничи само до нейното формално съдържание, изразяващо се в случая до неравностойни по размер насрещни престации, а следва да съобрази дали нейният краен резултат е съвместим с общоприетите житейски норми за справедлИ.ст и добросъвестност. Съдържанието на понятието "добри нрави" следва да се търси в обективните морални категории, които са възприети в обществото, но поради своя социално-етичен характер не са скрепени със закон и основно са свързани със забраната да се вреди другиму, възползвайки се от неговото неравностойно възрастово, социално, здравословно или материално положение. Добрите нрави съществуват като

общи принципи или произтичат от тях. Един от най-съществените от тях е принципът на справедливостта, който в гражданските правоотношения изисква да се защитава всеки признат от законовите разпоредби интерес. От изложеното следва извода, че съдържанието на добрите нрави не е формулирано по един ясен и категоричен начин, за да се прилага еднакво и безпротично.

Липсата на еднозначно определение на понятието дава свобода на съдилищата след анализ на събраните в хода на съдебното дирене доказателства да определят ценностите чието нарушаване в конкретната хипотеза представлява морално недопустимо поведение и да не насърчава поведение, което е противно на морала. Относителната определеност на съдържанието е свързана с преценката дали договореното е добро или зло, справедливо или несправедливо, правилно или неправилно. Тази преценка може да бъде направена единствено в контекста на конкретното взаимоотношение между страните с оглед тяхното пространствено или времево разположение. Моралът дава единствено принципите, а всяка конкретна ситуация следва сама да се разпознае в отношението си към добрите нрави. Доколко сделката нарушава добрите нрави следва да се преценява в контекста на останалите отношения между страните.

От събраните в хода на производството доказателства настоящият състав извежда извод, че сделката не е недействителна на това основание, тъй като доказателствата по делото не водят до извод, че същата е сключен при морално недопустимо поведение на някоя от страните или че с договореното в пълномощното се насърчава морално недопустимо поведение.

Фактическият състав на чл.40 ЗЗД съдържа два елемента - договаряне във вреда на упълномощителя и споразумяване между купувач и пълномощник. От събраните доказателства в хода на производството не се установи, че разпоредителната сделка е сключена във вреда на представявания, тъй като същата е възмездна, пълномощникът е действал в обема на представителната власт, която му е предоставил законния представител на ищцовото търговско дружество за което преди това е взето решение от едноличния собственик на капитала. В притежавания титул за собственост от „Смолис ЕООД не е описана сграда и в договора за продажба на ответника сграда не е описана като вещното право е прехвърлено в обема в

който притежава продавача. По делото няма доказателства за наличието на уговорки между купувача в случая ответника по иска и пълномощника на ищеца св.Л., които да водят до извод, че двамата са договорили условията на договора за продажба с цел да навредят на ищеца. Безспорни преки или косвени доказателства за такива конкретни уговорки между двамата, направени преди разпоредителната сделка не са събрани в хода на производството.

От доказателствата по делото не се установи недействителност на нотариалното удостоверяване съгласно разпоредбата на чл. 576 ГПК.

При така установеното по делото от фактическа страна, съдът намира, че не се установи което и да е от основанията за недействителност на извършената разпоредителна сделка за продажба на недвижим имот по нотариален акт, вписан под № ****, дело № **** от 9.12.2020 г. на СВ - Варна, което води до извод за неоснователност на предявения главен иск, както и на предявените в условие на евентуалност съединени искиви претенции, поради което същите следва да се отхвърлят.

По молба с пр.осн.чл.78 ГПК ищецът следва да заплати на ответника разноски за производството в размер на 900.00 лева.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иск на "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.***** № 53, вх.В, ет.4, ап.4 срещу Л. Г. Л. с ЕГН ***** за прогласяване за нищожна сделката по договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт, вписан под № ****, дело № **** от 9.12.2020 г. на Служба по вписвания Варна, със страни "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК **** – продавач и Л. Г. Л., ЕГН ***** – купувач за продажба на собствения на дружеството поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-17/6.3.2015г. на изп. дир. на АГКК, находящ се в с. Звездица, п.к. 9027, община Варна, местност "*****", с площ на имота 646 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид обществен комплекс, с номер по предходен план: 502214, при граници: имоти с идентификатори *****, заедно с всички подобрения и приращения в имота, на основание чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД като сключена при липса на съгласие.

ОТХВЪРЛЯ иск на "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.***** № 53, вх.В, ет.4, ап.4 срещу Л. Г. Л. с ЕГН ***** за прогласяване за нищожна сделката по договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт, вписан под № ****, дело № **** от 9.12.2020 г. на Служба по вписвания Варна, със страни "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК **** – продавач и Л. Г. Л., ЕГН ***** – купувач за продажба на собствения на дружеството поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-17/6.3.2015г. на изп. дир. на АГКК, находящ се в с. Звездица, п.к. 9027, община Варна, местност "*****", с площ на имота 646 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид обществен комплекс, с номер по предходен план: 502214, при граници: имоти с идентификатори *****, заедно с всички подобрения и приращения в имота, на основание чл.26, ал.1, предл.2 ЗЗД като сключена при протИ.речие на закона, при заобикаляне на закона и при накръняване на добрите нрави.

ОТХВЪРЛЯ иск на "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.***** № 53, вх.В, ет.4, ап.4 срещу Л. Г. Л. с ЕГН ***** за обявяване за недействителна на сделката по договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт, вписан под № ****, дело № **** от 9.12.2020 г. на Служба по вписвания Варна, със страни "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК **** – продавач и Л. Г. Л., ЕГН ***** – купувач за продажба на собствен на дружеството поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-17/6.3.2015г. на изп. дир. на АГКК, находящ се в с. Звездица, п.к. 9027, община Варна, местност "*****", с площ на имота 646 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид обществен комплекс, с номер по предходен план: 502214, при граници: имоти с идентификатори *****, заедно с всички подобрения и приращения в имота, на основание чл. 40 ЗЗД.

ОСЪЖДА "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.***** № 53, вх.В, ет.4, ап.4 да плати на Л. Г. Л. с ЕГН ***** разноски за производството в размер на 900.00 лева, на осн.чл.78 ГПК.

Решението може да се обжалва пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____