

РЕШЕНИЕ

№ 1309

гр. В., 10.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – В., VI СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас В. Славов

при участието на секретаря Веска П. Петрова
като разгледа докладваното от Атанас В. Славов Гражданско дело № 20223100101463 по описа за 2022 година

Производството е с правно основание чл.108 от ЗС.

Производството по делото е образувано по предявени от Ю. Б. К., гражданин на ***** род. ***** с перс. №*****, Н. С. К., гражданин на ***** род. ***** с перс.№ ***** и М. Б. К., гражданин на ***** род.***** год. с перс. №*****, всички действащи чрез процесуалния си представител по пълномощие адв. М. Д. от АК-Шумен и съдебен адрес ***** ПРОТИВ „ДЕНИС 2007“ ЕООД с ЕИК:*****, със седалище и адрес на управление ***** предсавлявано от Д. Б. Ч. с правно основание чл.108 от ЗС и цена на 1 052 817 лева.

В исковата си молба ищите твърдят, че са наследници на Н. К., Гражданка на ***** род. ***** год. в гр. В. и починала на ***** год. видно от Решение № 2021/181 на Правомощен съд гр.*** от ***** год.

Според ищите тяхната наследодателка преживе на 21.01.2019 год. е предоставила пълномощно рег. №***** при 13-ти Нотариус ***** на лицето А. А. А. за разпореждане с нейните собствени 3/5 /три пети/ ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по КККР на гр.В., одобрена със Заповед № РД-18-98/10.11.2008 година на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14- 1 03-32003/09.12.2013 година на началника на СГКК гр. В., с адрес на имота: гр.В., ***** /едно/, целият с

площ по скица *** кв.м., по предходен документ за собственост целият с площ от 952 кв.м., - 3/5 /три пети/ ид.ч. от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор №*****.3.1 / по КKKP на гр. В., с адрес на имота: гр. В., *****, който самостоятелен обект се намира в сграда №3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор №***** с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1/едно/, без посочена площ по документ за собственост, а по удостоверение за данъчна оценка с площ 773 кв.м. /седемстотин седемдесет и три/ кв.м., с мазе с площ 260 кв.м., ведно с идеалните части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, - 3/5 /три пети/ ид.ч. от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор №*****.3.4 с адрес на имота: гр. В., *****, който самостоятелен обект се намира в сграда №3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор №*****, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта - 1 /едно/, с площ 690 /шестстотин деветдесет/ кв.м. , ведно със съсобствените идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, който самостоятелен обект съгласно предходен документ за собственост представлява ВТОРИ ЕТАЖ от масивна ъглова сграда, който е със застроена площ от 690 кв.м./шестстотин деветдесет/кв.м., представляващ МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ, състоящ се от вътрешно стълбище, четири броя офиси, два броя сервизни помещения, и търговска зала, ведно с припадащия се проценти идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, като принадлежащите идеални части от общите части на сградата и правото на строеж към двата гореописани самостоятелни обекта са общо 86,30% /осемдесет и шест цяло и тридесет стотни процента/ за сградата.

Легитимирайки се с пълномощно на 04.02.2019 год. А. А. А., в качеството на пълномощник на Н. К. е прехвърлила чрез покупко-продажба описания имот на дружеството „ДЕНИС 2 2007" ЕООД, чийто управител и представляващ е самата тя, за сумата от 150 000.00 /сто и петдесет хиляди/ лева, която сума е получила по банков път, като сделката е обективизирана в Нотариален акт №60 том I дело №57 на 04.02.2019 год. на Нотариус В. Г. с рег. №549 на НК и район на действие РС В., вписан в СВ гр.В. с дв.вх. №2078/04.02.20219 година акт №178, том.V дело № 1032, вх.рег №2134/04.02.2019 год.

В исковата молба се ищците твърдят, че сумата не е получена нито от продавачката, нито пък от нейните наследници, като независимо от горното продажната сума е силно занижена.

В исковата молба се твърди, че договора за покупко-продажба по нот.акт № 60/2019 год. е нищожен. При сключване на договора е нарушен чл.38 ЗЗД, според който представителят може да договаря със себе си само с изрично съгласие на представлявания, изразено в даденото пълномощно.

Нарушен е чл.40 ЗЗД, тъй като пълномощникът е договарял във вреда на представлявания, предвид занижената продажна цена, която близо десет пъти по малка от действителната. Предвид, че договора нищожен /на някои от сочените основания/, той не е произвел действие, а имота е останал в патримониума на наследодателката на ищците, които са го придобили по наследство.

Правото на собственост на наследодателката Н. К. се установява от представения нот.акт № 60/ 2019 год.

С оглед на изложеното ищците са собственици на 3/5 ид.части от имота по наследство като притежават по 1/3 ид.ч. от нейните 3/5 ид.ч.от имота.

В исковата си молба ищците твърдят, че ответника владее имота без основание без основание.

С исковата молба е заявен петитум, с който ищците молят съда да постанови решение, с което:

ПРИЗНАЕ В ОТНОШЕНИЯТА страните, че ищците са собственици на следните недвижими имоти, а именно:

-3/5 /три пети/ ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор *****/*****/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В., община В., област В. одобрен със Заповед № РД- 18-98/10.11.2008 год. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14-03-32003/09.12.2013 година на началника на СГКК гр. В., с административен адрес на имота: гр.В., *****/едно/ целия с площ по скица *** кв.м., по предходен документ за собственост целия с площ от 952 кв.м. /деветстотин петдесет и два/ кв.м., трайно предназначение на територията - урБ.зирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване, номер по предходен план - *** /триста седемдесет и четири/, при съседи : *****,

-3/5 /три пети/ ид.ч. от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор №*****.3.1 /*****/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В., община В., област В., одобрена със Заповед № РД-18-98/10.11.2008 г на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14- 03-3203/09.12.2013 на Началника на СГКК В. с адрес на имота: гр. В., *****, който самостоятелен обект се намира в сграда №3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор №***** /десет хиляди сто тридесет и пет точка хиляда петстотин и шест точка петстотин шестдесет и пет/ с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1/едно/, без посочена площ по документ за собственост, а по удостоверение за данъчна оценка с площ 773 кв.м. /седемстотин седемдесет и три/ кв.м., с мазе с площ 260 кв.м. /девета шестдесет кв.м./ ведно с идеалните части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот при съседни: самостоятелни обекти в сградата на същия етаж с идентификатори №№ *****.3.2 ; 4 *****.3.3, под обекта- няма, над обекта : №*****.3.4,

-3/5 /три пети/ ид.ч. от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор №*****.3.4 /*****/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В., община В., област В., одобрена със Заповед № РД-18- 98/10.11.2008 г на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14-03-3203/09.12.2013 на Началника на СГКК В. с адрес на имота: гр. В., *****, който самостоятелен обект се намира в сграда №3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор №***** /*****/ с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта - 1 /едно/, с площ 690 /шестстотин деветдесет/ кв.м. при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж-няма, под обекта: №*****.3.3; *****.3.1 и № *****.3.2, над обекта — няма, ведно със съсобствените идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, който самостоятелен обект съгласно предходен документ за собственост представляващ ВТОРИ ЕТАЖ от масивна ъглова сграда, който е със застроена площ от 690 кв.м./шестстотин деветдесет/кв.м., представляващ МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ, състоящ се от вътрешно стълбище, четири броя офиси, два броя сервизни помещения, и търговска зала, ведно с припадащия се проценти идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, като

принадлежащите идеални части от общите части на сградата и правото на строеж към двата гореописани самостоятелни обекта са общо 86,30% /осемдесет и шест цяло и тридесет стотни процента за сградата и ОСЪДИ ответника да предаде на ищците владението им.

С исковата молба са представени писмени доказателства и са направени доказателствени искания. Претендира направените съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание ищците редовно призоване явяван явяват се лично и се представляват от процесуален представител по пълномощие, който поддържа иска. Моли съда да го уважи, като им присъди направените по делото разноски. В срока по чл.80 от ГПК е представил списък с разноските като претендира такива в размер на 29 301,39 лева, от които 16 243,70 лева адвокатски хонорар.

В срока по чл.131 от ГПК е депозиран отговор от ответника по иска, с който га оспорва изцяло като неоснователен.

Според ответниците разпоредбата на чл.38 ЗЗД е правило имащо диспозитивен, а не императивен характер, поради което основания за недействителност при неспазване на забраната не могат да бъдат извлечени директно. За разлика от чл.40 от ЗЗД, където изрично е посочено, че „договорът не произвежда действие за представлявания“, в разпоредбата на чл. 38 от ЗЗД няма изрично посочване на основание за недействителност, като правна последица от неспазването на разпоредбата. Неспазването ѝ може да води до недействителност, но не е задължително. Нормата е установена в защита единствено на интереса на представлявания предвид възможността при сключване на сделка от представителя сам със себе си да е налице конфликт на интереси между представителя и представлявания. Интересът на представлявания и начините за неговата защита обаче са предоставени единствено на неговата свободна и лична преценка. Възможността да се направи преценка дали упълномощеният е договарял в негова вреда или че цената на сделката не е удовлетворяваща интереса на упълномощителя, са обстоятелства, които касаят строго единствено и само личната преценка на същия и те не могат да бъдат упражнени от друго лице. В случая, отношенията между купувач и продавач са с многогодишна история на роднински отношения и преценката относно действителният интерес на

продавача и доколко упълномощителят го е защитил, може да бъде направена само на основата на общият контекст на взаимоотношенията между страните по сделката. Доколкото в тези случаи с оглед нормата на чл. 38, ал. 1 ЗЗД по общо правило представителят няма право да договаря сам със себе си (освен със съгласие на представлявания), извършената сделка е такава извън предоставената представителна власт.

В чл.42 от ЗЗД са уредени именно последствията и възможностите, в случаите, когато се твърди сключването на сделка без представителна власт. Разпоредбите на чл. 40 и на чл. 42, ал. 2 ЗЗД, респективно установената с всяка една от тях недействителност, имат различно приложно поле, поради което не могат да се съвместяват или кумулират. Основанията, на които могат да бъдат предявени двата иска по чл.42, ал. 2 от ЗЗД и по чл. 40 от ЗЗД не могат да се осъществят едновременно. Ищците сочат себе си като наследници на Н. К., представят и съдебно решение, с което именно те са посочени като нейни единствени наследници със съответни квоти. Съгласно чл. 89, ал. 2 от КМЧП, наследяването на недвижими вещи се урежда от правото на държавата, в която вещите се намират. Съгласно чл. 91, т.6 от КМЧП, в обхвата на приложимото право попада и въпросът относно приемането и отказът от наследство. С оглед на изложеното и вземайки под внимание безспорния факт, че процесиите имоти се намират на територията на Република България, следва да се приеме, че в настоящия случай, следва да бъдат приложени разпоредбите на закона за наследството. Съгласно чл.48 от ЗН наследството се придобива с приемането му. В случая, не се представят доказателства, че наследството е приетото елемент от активна им процесуална легитимация.

По отношение на иска по чл. 537, ал. 2 от ГПК твърдят, че предявеният иск е недопустим. Сделката предмет на разглеждане в настоящото производство е обективизирана в нотариален акт за покупко[1]продажба № 60, том 1, рег. № 981, дело 57 от 2019 по описа на нотариус № 549 - В. Г. е диспозитивен, а не констативен. Отмяната на този акт по реда на чл.537, ал.2 от ГПК е недопустима.

В хипотезата на чл. 40 ЗЗД е необходимо осъществяването на два правопораждащи факта: договор, сключен във вреда на упълномощителя и договорка между пълномощника и третото лице, за сключване на договора

във вреда на представявания. Продажната цена, която неколкратно пониска от пазарната цена на имота, не е единствения и абсолютен критерия за уважаване на иска по чл.40 от ЗЗД. При установена нееквивалентност на престациите, следва да се изследват всички релевантни обстоятелства, свързани с интереса, необходимостта и мотивите на представявания да сключи конкретната сделка. Дружеството ответник е в притежание на членове от едно семейство - част от което са ишците и тяхната наследодателка.

Преговорите за разпоредителната сделка са водени между брат и сестра, от една страна като собственика на капитала на дружеството и от другата наследодателката на ишците, като близки родственици. В отговора се твърди, че братът на наследодателката на ишците ежесечно е изпращал парични средства на своята сестра, представляващи доход от недвижимите имоти. Ежегодно е заплащал и дължимите от сестра му задължения за местни данъци и такси. Н. К. е живееела в *** и лично не е участвала в управлението на процесното недвижимо имущество.

В отговора се твърди, че Н. К. и Е. Ч. са били в близки отношения, не само като обикновени съсобственици на недвижимо имущество, но и като брат и сестра, скрепени от взаимно и безусловно доверие. При договаряне на продажната цена, Н. К. и Е. Ч. са ползвали за база на определяне на продажната цена удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5305000341/15.01.2019 год., съгласно която данъчната оценка за правото на ползване върху процесните идеални части от недвижимия имот е в размер на 234 767 лева. Помежду им е имало уговорка, след разпоредителната сделка, Н. К., ежесечно да получава издръжка, ангажимент, който видно от приложените от ишците банкови извлечения е бил спазван.

В отговора се твърди, че всички парични преводи направени от А. А., З. Ч. /съпруга на Д. Б. Ч. и снаха на Е. Ч./ и Е. Ч. в полза на Н. К., са правени именно в изпълнение на гореописаната уговорка между Н. К. и Е. Ч.. За периода от изповядване на сделката до настъпване на смъртта на Н., последната е получавала ежесечно издръжка в размер между 1500 и 2000 евро, което е значително повече от сумите, които са и били заплащани от брат й преди сделката във връзка с получаваният от имота наем. Според ответника е налице поредица от логически последователни конклюдентни действия, които обосновават ясно и категорично, че Н. К. е приела за изгодни условията

по сделката, респективно търсеният резултат при нейното договаряне я е удовлетворявал. До момента на смъртта си, тя е получавала ежемесечно една и съща сума. Сумите са платени от купувача на продавача с две преводни нареждания както следва: на 25.01.2019 г. сума в размер на 100 000 лева и на 28.01.2019 г. сума в размер на 50 000 лева. Видно от приложените документи към сделката, данъчната оценка, послужила за сключване на процесната сделка е издадена на 31.01.2019 год.

От изложената фактическа обстановка може да се изведе извод, че условията на сделката са договорени преди упълномощителя да подпише горепосоченото пълномощно. В отговора се твърди, че продажната цена е заплатена преди сделката, така, както е уговорена между продавача и купувача и съгласно условията, обективирани в нотариалния акт за покупко продажба.

По отношение на искането по чл.38 от ЗЗД, ответника го оспорва като неоснователно.

В процесната сделка, страните са продавача Н. К., представлявана от пълномощник А. А. и "ДЕНИС 2007" ЕООД, представлявано от управителя А. А.. Във външните действия органият представител представлява юридическо лице, но волята, която изразява не е собствена, на субект различен от юридическо лице, а е волята на самото юридическо лице. Правото на собственост се прехвърля от Н. К. на "ДЕНИС 2007" ЕООД, по волята на едноличния собственик на капитала на юридическото лице, а не на неговия управител, с оглед на което искът се явява неоснователен. В отговора се твърди, че когато едно лице действа като управител на дружество, спрямо друго физическо или юридическо лице, то действа като органен представител на дружеството и 10 изразява неговата воля, а не действа от собствено име. В този смисъл ограниченията на чл.38 от ЗЗД не се отнасят за аорганното представителство, и ска е неоснователен. Предвид изложеното, моли съда да отхвърлите изцяло предявените икове, претендира направените в настоящата инстанция съдебни и деловодни разноски и адвокатско възнаграждение.

В отговора са представени писмени доказателства и са направени доказателствени искания.

В съдебно заседание ответника редовно призован явява се лично и се представлява от процесуалните представители по пълномощие, които молят

съд да отхвърли предадения иск и претендират разноски. В срока по чл.80 от ГПК са представили списък с разноските, като претендират такива в размер на 22 600 лева, от които 22 10 лева адвокатско възнаграждение.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и съобразно чл. 235 ГПК, приема за установено следната **ФАКТИЧЕСКА ОБСТАНОВКА**:

Ищиците Ю. Б. К., Н. С. К. и М. Б. К. са наследници на Н. К. гражд. на ***** род. ***** год. в гр. В. и починала на ***** год. видно от Решение № 2021/181 на Правомощен съд гр.*** ** от ***** год., като нейни деца и низходящи.

Приживе Н. Кулунйар//Гюрджюоглу/ е призната за собственик, по наследство и завещание на 2/5 идеална част от следния недвижими имот, в гр.В. *****, представляващ двуетажна масивна сграда, без ъгловото дюкянско помещение и прохода, състояща се от четири дюкянски помещения, застроени на 94 кв.м. и салон-ресторант с площ 380 кв.м.в партера, 28 хотелски стаи, коридор, тераса и други помещения на етажа с плаощ от 470 кв. метра, избени помещения под дюкЯ.те и изба с три отделения под ресторанта, лятна градина с масивен навес и тоалет, както и 2/5 идеални части от 86,03 % иделни части от общите части на сградата и дворното място, върху което е построена, представляващо имот № 13, квартал 92, 7-ми подрайон по плана на гр.В. цялото пространство от 952 кв.метра, съгласно Нотариален акт № 27, том.VIII, дело № 7028/30.09.1992 год. на Нотариус при Районен съд Варан.

Н. Ч. /К./ е призната за собственик на 1/5 идеална част от следния недвижими имот, в гр.В. *****, представляващ двуетажна масивна сграда, без ъгловото дюкянско помещение и прохода, състояща се от четири дюкянски помещения, застроени на 94 кв.м. и салон-ресторант с площ 380 кв.м.в партера, 28 хотелски стаи, коридор, тераса и други помещения на етажа с плаощ от 470 кв. метра, избени помещения под дюкЯ.те и изба с три отделения под ресторанта, лятна градина с масивен навеси тоалет, както и 17.26 % иделни части от общите части на сградата и дворното място, върху което е построена, представляващо имот № 13, квартал 92, 7-ми подрайон по плана на гр.В. цялото пространство от 952 кв.метра, съгласно Нотариален акт № 129, том.VIII, дело № 7714/27.10.1992 год. на Нотариус при Районен съд

Варан.

Н. К. е притежавала в собственост 3/5 идеални части от недвижими имот придобити по наследство от З. Х. А. и Ф. Х.Х. А., на които е възсатовена собствеността, а именно: ВТОРИ ЕТАЖ от масивнаглова сграда, който е със застроена площ от 690 кв.метра, представляващ Магазин за промишлени стоки състоящ се от вътрешно стълбище, четири броя оофиси, два броя сервизни помещения и търговска зала, ведно с приспадащия се процент идеални части от обощите частина сградата и правото н астроеж върху мястото, в което е построена сградата находящо се в гр.В. ул.***** целото с площ 952 кв.м. представляващо ПИ № *** по плана на VII микро район на гр.В. район *****, при граници на имота : ул.*****, ***** съгласно Нитариален акт № 67, том.II, рег. № 2557 н.д. № 186/2007 год. на Нотариус ***** № 318 на НК и вписан с Вх. Рег. № 11198/02.05.2007 год. акт. № 163, том.XXXIII, дело № 8160/2007 год. на СП-В..

С Пълномощно рег. №*****/21.01.2019 год. на 13-ти Нотариус ***** наследодателката на ищцине Н. К., като собственик на 3/5 идеални части от недвижими мот находящ се н гр.В. ул.***** № представляващ имот с идетификатор *****, стор № ***, кактои сградата със застроена площ *** кв.м. представляща сграда с идентификатор № *****, за които са издадени НА № 27, том.8, дело № 7028 /1992 год. и НА № 129 том.8, дело № 7714/1992 год. на Нотариус при ВРС, е упълномощила А. А., да извърши действия на разпореждане чрез продажба на притежаваните от упълномощителката 3/5 идеални части от имоти на когото прецени.

Пълномощното е с нотариална заверка на подписа на помощник нотариус Д. А., на Ноатариус А. Т. 13-ти нотариус на *****.

Поред предсавената декларация наследодателката на ишците Н. К. в различните нотариални акто е записана с имената Н. К. /Г./ и Н. Ч. /К./, но това са имена на едно и също лице Н. К..

С Нотариален акт №60 том I, рег. № 981 дело № 57 от 04.02.2019 год. на Нотариус В. Г. с рег. №549 на НК и район на действие Районен съд В., вписан в СВ гр.В. с Дв.вх.№2078/04.02.20219 год., акт №178, том V, дело №1032, вх.рег. № 2134/04.02.2019 год. А. А. А., действаща като пълномощник на Н. К. е продала търговско дружеството „ДЕНИС 2007" ЕООД, действащо чрез своя управител отново А. А. А., следния недвижим имот, а именно:

3/5 /три пети/ идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по КККР на гр.В., одобрена със Заповед № РД-18-98/10.11.2008 год. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14-03-32003/09.12.2013 год. на Началника на СГКК гр. В., с адрес на имота: гр.В., ***** /едно/, целият с площ по скица *** кв.м., по предходен (документ за собственост целият с площ от 952 кв.м., както и

3/5 /три пети/ идеални части от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор №*****.3.1 по КККР на гр. В., с адрес на имота: гр. В., *****, който самостоятелен обект се намира в сграда №3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор №***** с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1/едно/, без посочена площ по документ за собственост, а по удостоверение за данъчна оценка с площ 773 кв.м. /седемстотин седемдесет и три/кв.м., маже с площ 260 кв.м. ведно с идеалните части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и

3/5 /три пети/ идеални части от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор №*****.3.4 с адрес на имота: гр. В., *****, който самостоятелен обект се намира в сграда №3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор №*****, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта - 1 /едно/, с площ 690 /шестстотин деветдесет/ кв.м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, който самостоятелен обект съгласно предходен документ за собственост представлява ВТОРИ ЕТАЖ от масивна ъглова сграда, който е със застроена площ от 690 кв.м./шестстотин деветдесет/кв.м., представляващ МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ, състоящ се от вътрешно стълбище, четири броя офиси, два броя сервизни помещения, и търговска зала, ведно с припадащия се проценти идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, като принадлежащите идеални части от общите части на сградата и правото на строеж към двата гореописани самостоятелни обекта са общо 86,30% /осемдесет и (шест цяло и тридесет стотни процента за сградата, за сумата от 150 000.00 /сто и петдесет хиляди/ лева, която сума е платена по банков път преди подписване на договора.

Към нотариалната преписка са представени две платежни превода в полза на Н. К. общо за сумата от 150 000 лева, от 25.01.2019 год. и 28.01.2019 год.

По делото са представени извечение от парични преводи, от които е видно, че за периода от 25.12.2019 год. до 10.08.2021 год. Н. К. е получавала парични суми по банковата си сметка първоначално с наредител А. А. А., а след м. февруари на 2020 год. с наредител З. Ч., като получаваните суми средно месечно са от 2000 до 1 500 евро.

От заключението на допуснатата и приета по делото СИЕ от вещото лице Н. М., съдът установи, че пазарната цена на процесният имот към 21.01.2019 година, датата на учредяване на представителна власт /упълномощаване/ и 04.02.2019 година, датата на договора с който е отчужден на съответните идеални части е в размер на 440 856,93 лева, от която пазарната стойност на 3/5 идеална част от имот с идентификатор № ***** е в размер на 279 738 лева, на 3/5 идеална част от имот с идентификатор № *****.3.1 е в размер на 96 596,49 лева и на 3/5 идеална част от имот с идентификатор № *****.3.4 е в размер на 64 522,44 лева или общо

Към нотариалната преписка са представени две удостоверения за данъчна оценка на процесните имоти предмет на сделката. Едното Удостоверение № 2399/31.01.2019 год., в което данъчната оценка на процесните имоти възлиза на 1 086 884,60 лева, а другото Удостоверение № 341/15.01.2019 год. с данъчна оценка на процесните имот 234 767,0 лева.

По делото е приета ССЕ на вещото лице А. М. В. разликата размер на 852 117.60 лева и се дължи на това, че Удостоверение за данъчна оценка № 341/15.01.2019 год. е за вещно право на ползване, а Удостоверение за данъчна оценка, № 2399/31.01.2019 год. е за право на собственост върху описаните в удостоверенията недвижими имоти.

От разпита на свидетеля А. М. Р. е снаха на брата на Е. Ч., дава показания, че праводателката на ищците Н. често ѝ се оплаквала, че брат ѝ /Ч. Е./, не ѝ плаща редовно наема. Съдът установи, че в момента имота се владее от Б., син на Е. Ч. Н. е казвала на свидетелката „Аз не продавам“. Е. искал, настоявал, да купи имота.

Свидетелката П. К. съпруга на ищеца М. К., дава показания, че поради напреднала възраст Н. К. имала нужда от грижа. Притежавала имот в гр.В. и

получавала е наем по банков път. След нейната смърт не са останали пари, защото всичко, което е получавала ежесечно, е отивало като разходи за нейните грижи. Свидетелката не е знаела, че Н. се кани или че е продала имота. След смъртта ѝ открили пълномощно, за което разбрали, че е за продажба. Приживе Н. К. постоянно повтаряла, че имотът във В., ще остане за децата и внуците ѝ. След смъртта ѝ Е. не се е срещал с нейните наследници.

От разпита на свидетеля Ч. Е. баща на Управителя на ответното дружество “Денис 2007” ЕООД – Д. Б. Ч. и брат на Н. К., съдът установи, че отношенията му със сестра му Н. били много близки. Преди да се извърши процесната сделка, всички данъци и цялото обгрижване на имота е било заплащано от свидетеля. Лицето, А. А. пълномощник на Н. К. е негова близка, с която от 27 години е живял на съпружески начала. Към онзи момент тя е била управител на ответното търговското дружество. Според свидетеля, сестра му Н. е била инициатор за сключване на договор като казала: ”Ела тук, при мен, да подготвим документите за имота, който чрез А. ще придобиеш ти” т.е. сделката я предложила неговата сестра. Сестра му била мотивирана да сключи договора, защото не била доволна от своите синове, защото не са я обгрижвали, не са се грижели за нея и за болногледача плащали със средствата, които той ѝ изпращал. Всеки месец според свидетеля е изплащал по 2000 евро. Договорката за сделката е станала в България и след това Н. е заминала за ***. Подготвили са документите и Н. е била наясно, че ще получи 150 000 за дяловете, които притежава. Извън тези 150 хиляди, имали уговорка, до нейната смърт, свидетеля да се грижа за нея като ѝ изпраща пари, а сумата, която твърди, че е изпратил до смъртта на сестра му е сто хиляди, без тези 150 хиляди.

От разпита на свидетелката М.на В. К., съдът установи, че като адвокат е обслужвала фирма “Денис 2007” ЕООД, от 2010 г. до 2020 год. Собственик е бил Е. Ч., а управител е била А. А.. Дружеството има имот на ул. *****, собствеността, на която е възстановена от Държавата през 1992 год. Имота е бил в собственост на физически лица - Е. Ч. и на неговите две сестри – Г. и Н.. В годините, се договорили, имота да остане за брата – Е., като Г. му прехвърлила, чрез апортна вноска, нейния имот, а през 2019 год. Н. решила и тя да прехвърли нейния дял, на “Денис 2007” ЕООД, чиито собственик тогава

е бил Е. Ч.. През годините имот изцяло се поддържал и ползвал от фирма “Денис”. Сумите от наеми се получавали и изпращали на двете сестри. Сестрата Н., решила да прехвърли нейния дял на брат си, защото според свидетелката Н., била убедена, че след нейната смърт, нейните синове веднага ще отчуждят имота, ще искат да се разпоредят с него и ще изхарчат парите. Понеже се двоумили издали са им данъчна оценка за право на ползване, но после решили договора да е покупко-продажба и поискали издаването на данъчна оценка за това. Н. К. нямала никакви претенции за цената на имота, тя била готова да дари имота на брат си, защото през годините той я издържал. Наемите, които получавала фирмата от различните наематели, се разпределяли между тримата братя и двете сестри. Всяка си получавала нейната суми. Е. Ч. ѝ бил обещал, че ще я издържа, дори и да не прехвърли имота, докато е жива.

От разпита на свидетелката З. Г. Ч. е съпруга на управителя на фирма “Денис 2007” ЕООД. Според свидетелката сестрата на свекъра ѝ Н. К. през 2019 год. прехвърлила нейната част от 3/5 на свекъра ѝ Е. Ч.. Преди да сключат сделката, свекърът ѝ е бил на гости и споделил, че така му т.е. Н. К. е решила да му прехвърля нейната част, като имат уговорка, ако се случи нещо с него, те да продължат да я издържат и тя да получава месечна издръжка до края на живота си. Казал, че е поел ангажимента и ако той не може, те трябва изпълняват това задължение. Според свидетелката, на Н. К. са изпращани определена сума на Н.. Първоначално от А., а след смъртта от самата свидетелка. Месечните суми възлизали на около 1500 евро. Н. К. починала през месец август 2021 год. Отношенията между А., Н. и Е. били близки. А., освен, че е част от бизнеса, била и част от семейството, тъй като имала близки отношения с Е.

Свидетелката Н. Ч. е сестра на управителя на “Денис 2007” ЕООД – Д. Б. Ч., в разпита си дава показания, че баща ѝ Е. Ч. и леля ѝ Н. К. са били в близки отношения. При всеки разговор, тя се оплаквала от синовете си. Оплаквала се, че са ѝ взели всякакви карти и парите. Преди да почине леля ѝ, в разговор по „Whats app“ с един от братовчедите той заявил, че след смъртта на Н. К., ще се оплачат и ще възразят срещу медицинско удостоверение и срещу нотариаления документ. Ако закъснеели парите изпращали съобщение „Къде са парите?“, „Кога ще пристигнат парите?“.

Показанията на свидетелите А. М. Р. и П. К., съдът не следва да се кредитиран по отношение на здравословното състояние на наследодателката Н. К., тъй като този факт /за здравословното ѝ състояние/ е несъотносим към правния спор.

Показанията на свидетеля Ч. Е., съдът не следва да кредитира в частта в която се дават показания, че Н. К. е била инициатор за договора, като показания дадение от лицето за изгядни за него факти и обстоятелства.

Съдът кредитира показанията на свидетелката К., като обективни и незаинтересовани от изхода на спора. Всички останали свидетели са в близки роднински отношения със страните по делото и се преценяват от съда с оглед тяхната обективна заинтересованост от изхода на спора.

Съдът кредитира показанията на свидетелите З. Ч. и Ч. Е., по отношение на превежданите суми на Н. К. и след сключване на договора за продажба, тъй като тези факти и обстоятелства се подкрепят от събрани по делото писмени доказателства за извършените преводи.

Съдът кредитира показанията на всички свидетели и према за доказан на факта, че след сключване на договора наследодателката на ищите е получавала до своята смърт месечно парични суми в порядъка от 1500 до 2000 евро, които суми са покривали нейните нужди за грижи и гледане. За този факти са събрани и писмени доказателства за извършените преводи.

Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице М. относно пазарната стойност на имота към датата на сключване на процесния договор, като обективно, обосновано и безпротиворечиво с останалите доказателства.

От така установената фактическа обстановка, съдът прави следните ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Предявения иск с правно основание чл.108 от ЗС е НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН и следва да дсе отхвърли като такъв.

В производството по чл. 108 от ЗС, ищецът следва да докаже че е собственик на веща, предмет на иска на твърдяното от него придобивно основание, че вещите се намират във владение или държане на ответника и че ответникът ги владее или държи без основание.

За да обоснове правото си на собственост върху имота, ищите са е въвели възражение за недействителност на отчуждителната сделка

обективирана в Нотариален акт №60 том I дело №57 на 04.02.2019 год. на Нотариус В. Г. с рег. №549 на НК и район на действие РС В., вписан в СВ гр.В. с дв.вх.№2078/04.02.20219 година акт №178, том.V дело № 1032, вх.рег №2134/04.02.2019 год., поради която недействителност договора не произвел вещно прехвърлително действие и ищеците като наследници на Н. К. се легитимират като негово собственици.

Първото въведено възражение е за недействителност на договора на основание чл. 38. ал. 1 от ЗЗД.

Същината на възражението, че А. А. А., действаща като пълномощник на Н. К. е продала търговско дружеството „ДЕНИС 2007" ЕООД, действащо чрез своя управител отново А. А. А. процесния недвижим имот без да има представителна власт. Според чл.38, ал.1 ЗЗД, представителят не може да договаря от името на представлявания нито лично със себе си, нито с друго лице, което той също представлява, освен ако представляваният е дал съгласието си за това.

В текста на пълномощното с което е предоставена представителна власт на А. А. А. липсва изрично съгласие на упълномощителката, нейния представител да може договаря със себе си и като пълномощник едновременно на двете страни по договора.

Въведеното възражение е неоснователно.

Страните по договора са от едната страна Н. К., представлявана А. А. А., а от страна на купувача е търговско дружеството „ДЕНИС 2007" ЕООД, което в нотариалното производство се представява от своя законен представител и Управител А. А. А..

В конкретния случай не може да се говори за договоряне със себе си, тъй като А. А. А. е управител на търговско дружество, като купувач и негов органен представител по силата на закона и като такъв, той изразява волята на дружеството. Не без значение е и факта, че А. А. А. не притежава дялове в това дружество, т.е. тя не придобива права върху имота в оглед на косвения интерес за увреждане.

Тези обстоятелства изключва наличието на соченото основание по чл. 38, ал. 1 от за недействителност.

Посочената от ищите съдебна практика, нищожност на сделката

поради нарушение на чл. 38, ал. 1 от ЗЗД, е неотнoсима към настоящия случай, защото разлеждат хипотеза в която Управител на дружество договаря сам със себе си като физическо лице и придобива права.

По отношение на възражението за недействителност на договора на основание чл. 40 от ЗЗД

Съдът намира това възражение да НЕОСНОВАТЕЛНО И НЕДОКАЗАНО. В Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. на ВКС по тълк. д. № 5/2014 г., ОСГТК, докладчик съдията Б. Ц., са дадени задължителни указания за съдилищата по отношение приложението на чл.40 от ЗЗД.

По силата на закона Договор, при който представителят на едната страна се е споразумял с другата страна във вреда на представлявания по смисъла на [чл. 40 ЗЗД](#), не поражда целените с него правни последици и е недействителен. На тази недействителност може да се позоват и неговите универсални правоприменници.

Според търгователното решение фактическият състав, пораждащ недействителността по [чл. 40 ЗЗД](#) се състои от два елемента: Обективен елемент - договорът, сключен от (чрез) представителя и насрещната страна по него (третото лице) е във вреда на (уврежда) представлявания и Субективен елемент - "споразумяване" между представителя и насрещната страна по договора (третото лице) за увреждането на представлявания който се свежда до недобросъвестност на представителя и насрещната страна по договора (третото лице) относно увреждането на представлявания.

Наличието на увреждането, във всички случаи се преценява, към момента на сключването на договора.

Елементите следва да налични в условията на кумулативност.

Обективният елемент изисква да уврежда интересите на представлявания.

Въведеното от ищците твърдение, че договора е увреждащ интересите им, тъй като тяхната наследодателка действаща чрез представител е получила цена за имота, която е силно занижена т.е. вредата се изразява в това, че получената цена в пъти по ниска от пазарната цена за продадения имот.

Продажната цена като величина е обективен критерий за наличие на

увреждане интересите на ишците, но тя следва да се преценява при отчитане на всички обстоятелства, свързани с интереса на представлявания неговите мотивите да сключи договора, както и всички други обстоятелства имащи значение за преценката на интересът му от сключване на атакувания договор.

От обективна страна по делото се установи, че платената цена по договора е 150 000 лева, при пазарна цена от 440 856,93 лева. В конкретния случай платената по договор цена е три пъти по-ниска от пазарната.

Разликата между продажната цена и пазарната не е абсолютен критерий съдът да приеме, че налице е увреждане, а следва да съобарзи всички обстоятелства към момента на сключване на договора. Такива обстоятелства са близките роднински отношения между продавача и управителя на дружеството купувач те са сестра и брат. Техните отношения макар и много близки роднински са били изпълнени с обич, доверие, привързаност.

Към момента на сключване на договор купувача е поел задължението да заплаща издръжка на продавачката, което е и правил от датата на сключване на договора до датата на нейната смърт. След сключване на договора ответното дружество е заплащало на наследодателката на ишците месечни суми за издръжка в размер между 1500-2000 евро в продължение на три години, до нейната смърт. Парите са били за осигуряване на нормални условия за живот на продавачката.

Всички тези налични обективни критерии, водат до единствения извод, че сключения договор от обективна страна не е увреждащ интересите на продавача в конкретния случай наследодателката на ишците Н. К.

При възложена от съда доказателствена тежест ишците не успяха при условията на пълно и главно доказване да установят, елементите на фактическия състав на чл. 40 от ЗЗД.

При така изложените мотиви за неоснователност на въведените възражения, то предявеният иск също се явява неоснователен и недоказан.

Договора не страда от пороци, породил е вещно-прехвърлително действие, поради и което искът по чл.108 от ЗС, следва да се отхвърли като такъв.

По отношение на разноските.

С оглед изхода от спора, съдът следва да присъди в тежест на ишците

направените от ответника разноси в размер на 22 600 лева, от които 22 100 лева адвокатско възнаграждение.

Води от гореизложеното

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН предявения от Ю. Б. К., гражданин на ***** род. ***** с перс. №*****, Н. С. К., гражданин на ***** род. ***** с перс.№ ***** и М. Б. К., гражданин на ***** род.***** год. с перс. №*****, всички действащи чрез процесуалния си представител по пълномощие адв. М. Д. от АК-Шумен и съдебен адрес ***** ПРОТИВ „ДЕНИС 2007" ЕООД с ЕИК:*****, със седалище и адрес на управление ***** предсавлявано от Д. Б. Ч., иск с правно основание чл.108 от ЗС , с цена на 1 052 817 лева, с който се иска съдът да признае за установено в отношенията между страните, че ищите Ю. Б. К., Н. С. К. и М. Б. К. са собственици на следните недвижими имоти, а именно:

-3/5 /три пети/ ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** /*****/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В., община В., област В. одобрен със Заповед № РД- 18-98/10.11.2008 год. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14-03-32003/09.12.2013 година на началника на СГКК гр. В., с административен адрес на имота: гр.В., ***** /едно/ целия с площ по скица *** кв.м., по предходен документ за собственост целия с площ от 952 кв.м. /деветстотин петдесет и два/ кв.м., трайно предназначение на територията - урБ.зирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване, номер по предходен план - *** /триста седемдесет и четири/, при съседи : *****,

-3/5 /три пети/ ид.ч. от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор №*****.3.1 /*****/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В., община В., област В., одобрена със Заповед № РД-18-98/10.11.2008 г на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14- 03-3203/09.12.2013 на Началника на СГКК В. с адрес на имота: гр. В., ***** , който самостоятелен обект се намира в сграда №3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор №***** /десет хиляди сто тридесет и пет точка хиляда петстотин и шест точка петстотин шестдесет и

пет/ с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1/едно/, без посочена площ по документ за собственост, а по удостоверение за данъчна оценка с площ 773 кв.м. /седемстотин седемдесет и три/ кв.м., с мазе с площ 260 кв.м. /девета шестдесет кв.м./ ведно с идеалните части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот при съседни: самостоятелни обекти в сградата на същия етаж с идентификатори №№ *****.3.2 ; 4 *****.3.3, под обекта- няма, над обекта : №*****.3.4,

-3/5 /три пети/ ид.ч. от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор №*****.3.4 /*****/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. В., община В., област В., одобрена със Заповед № РД-18- 98/10.11.2008 г на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14-03-3203/09.12.2013 на Началника на СГКК В. с адрес на имота: гр. В., *****, който самостоятелен обект се намира в сградата №3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор №***** /*****/ с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта - 1 /едно/, с площ 690 /шестстотин деветдесет/ кв.м. при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж-няма, под обекта: №*****.3.3; *****.3.1 и № *****.3.2, над обекта — няма, ведно със съсобствените идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, който самостоятелен обект съгласно предходен документ за собственост представляващ ВТОРИ ЕТАЖ от масивна ъглова сграда, който е със застроена площ от 690 кв.м./шестстотин деветдесет/кв.м., представляващ МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ, състоящ се от вътрешно стълбище, четири броя офиси, два броя сервизни помещения, и търговска зала, ведно с припадащия се проценти идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, като принадлежащите идеални части от общите части на сградата и правото на строеж към двата гореописани самостоятелни обекта са общо 86,30% /осемдесет и шест цяло и тридесет стотни процента за сградата и ОСЪДИ ответника „ДЕНИС 2007" ЕООД с ЕИК:***** да им предаде владението им.

ОСЪЖДА Ю. Б. К., Н. С. К. и М. Б. К., ДА ЗАПЛАТЯТ на „ДЕНИС 2007" ЕООД с ЕИК:***** направените по делото разноси в размер на 22 600 лева, от които 22 100 лева, разноси представляващи платено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване двуседмичен срок от редовното му връчване на страните с въззивна жалба, чрез първоинстанционния съд пред Варненски апелативен съд.

Съдия при Окръжен съд – В.: _____