

# РЕШЕНИЕ

№ 1205

гр. Варна, 13.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ**, в публично заседание на  
тринадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния  
състав:

Председател: Юлия Р. Бажлекова

Членове: Невин Р. Шакирова  
мл.с. Александър В. Цветков

при участието на секретаря Елка Н. И.  
като разгледа докладваното от Юлия Р. Бажлекова Въззивно гражданско  
дело № 20223100501473 по описа за 2022 година

Производството е въззивно, образувано по въззивни жалби: жалба с вх.№ 295485/30.07.2021г. и вх. № 265489/20.05.2022г., подадена от В. Н. П. срещу Решение № 262222/09.07.2021г., постановено по гр.д. № 6488/2020г. по описа на ВРС, с което са отхвърлени предявените от жалбоподателя кумулативно обективно съединени искове: с правно основание чл.26, ал.2, изр.1, пр. второ, вр.чл.44 ЗЗД за приемане за установено, че извършеното на 19.04.2018г. от Н.Т. П., починал на 24.11.2019г. в полза на М. С. И. упълномощаване, с което и е предоставено правото от негово име и за негова сметка да продаде нива с площ от 6,072 дка, с идентификатор 32278.86.31 в местност „Караман чеир“, землище гр. Игнатиево, община Аксаково, област Варна е нищожно поради липса на валидно изразено съгласие от страна на упълномощителя; с правно основание чл.31, ал.1, вр. чл.44 ЗЗД за унищожаване на упълномощителната сделка, доколкото при сключването й упълномощителят не е могъл да разбира или ръководи действията си; иск с правно основание чл.26, ал.2, изр.1, пр.второ ЗЗД за обявяване за нищожен на сключения между Н.Т. П., чрез пълномощника му М. И. и И. К. С. и Д. Г. Г., от друга страна договор за покупко-продажба на ПИ с идентификатор 32278.86.31 в местност „Караман чеир“, землище гр. Игнатиево, община Аксаково, област Варна с площ от 6072 кв.м., обективиран в НА № 25/08.05.2018г. поради липса на валидно изразено съгласие от страна на продавача Н. П.; иск с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД за обявяване на нищожност на договора за покупко-продажба поради противоречието му със закона- чл.183, ал.1 ЗЗД; иск с правно основание чл.26, ал.2, пр.1 ЗЗД за обявяване договора за нищожен поради нарушаване на нотариалната форма; иск с правно основание чл.31, ал.1 ЗЗД за унищожаване на договора, поради това, че при сключването му продавачът не е могъл да разбира или ръководи действията си и иск с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД за разваляне на договора поради неплащане на цената.

Жалба с вх. № 265489/20.05.2022г., подадена от В. Н. П., срещу решение №260249/27.04.2022г., постановено по същото гр.д. № 6488/2020г. по описа на ВРС, с което са отхвърлени предявените от жалбоподателя в евентуалност искове: с правно основание чл.29, ал.1, вр. чл.27 и чл.44 ЗЗД, предявен срещу М. С. И. за прогласяване за недействително упълномощаване, извършено на 19.04.2018г. от Н.Т. П., поради измама-въвеждане в заблуда на упълномощителя от упълномощения, че сделката е в негов интерес на упълномощителя; иск с

правно основание чл.29, ал.1, вр. чл.27 ЗЗД, предявен срещу И. К. С. и Д. Г. Г., за прогласяване за недействителен на сключеният между Н.Т. П., чрез пълномощника М. С. И., от една страна и И. К. С. и Д. Г. Г., от друга страна договор за покупко-продажба на нива с площ от 6,072 дка, с идентификатор 32278.86.31 в местност „Караман чеир“, землище гр. Игнатиево, община Аксаково, обективиран в НА № 25/08.05.2018г. поради измама.

Въззивните жалби са основани на оплаквания за неправилност на обжалваните решения, като постановени в противоречие със смисъла на закона, необоснованост, съществени нарушения на процесуални правила и при неизясненост на делото от фактическа страна. Жалбоподателят твърди, че съдът не е обсъдил всички събрани по делото доказателства, в тяхната съвкупност и взаимна връзка. Не са разгледани и обсъдени всички доводи и възражения на ищеца. В решението липсва задълбочен анализ на доказателствата, тяхната оценка и съпоставка, което е довело до неправилно и невярно установяване на фактическата обстановка и неправилни и необосновани изводи. По подробно изложени в двете въззивни жалби доводи и съображения въззивникът моли за постановяване на решение, с което решението на първоинстанционният съд да бъде отменено, като се уважат предявените искове за прогласяване на нищожност на упълномощаването, поради липса на валидно изразено съгласие от упълномощителя, евентуално за прогласяването му за недействително поради неспособност на упълномощителя да ръководи постъпките си, евентуално поради измама; за прогласяване за нищожна извършената въз основа на упълномощаването продажба, поради липса на валидно изразено съгласие за сключването му, поради противоречие със закона, поради нарушение на нотариалната форма, евентуално договорът да бъде обявен за недействителен поради това, че при сключването му продавачът не е могъл да разбира и ръководи действията си; евентуално за разваляне на договора поради неплащане на посочената в НА цена.

Въззиваемите страни И. К. С., Д. Г. Г., Г. К. Г. и М. С. И. с писмени отговори, оспорват въззивните жалби като неоснователни. Излагат доводи за правилност и законосъобразност на решението.

В исковата молба и уточняващите молби, ищецът В. П. излага, че е наследник на Н.Т. П., починал на 24.11.2019г. На 19.04.2018г. Н. П. е упълномощил ответницата М. С. И. от негово име и за негова сметка да продаде собствения му поземлен имот с идентификатор 32278.86.31 в местност „Караман Чеир“, в землище, гр. Игнатиево, община Аксаково с площ от 6072 кв.м. На 08.05.2018г. Н.Т. П., чрез пълномощник М. Ст.И. е продал посочения имот на ответниците И. К. С., Д. Г. Г. и Г. К. Г. за сумата от 1600лв. Ищецът излага, че приживе Н. П. е бил освидетелстван и е страдал от „Мозъчносъдова болест-съдова деменция“. Бил е и ответник по заведено от ищеца дело за оставяне под заповед. С решение № 1313/12.11.2019г., постановено по гр.д. № 626/2019г. по описа на ВОС, съдът е постановил, че Н. П. следва да бъде поставен под ограничено запрещение, поради неспособност да се грижи за интересите си. Твърди, че към датата на упълномощителната сделка- 19.04.2018г., както и към момента на сключване на договора за покупко-продажба- 08.05.2018г. Н. П. е страдал от старческо слабоумие, поради което е бил в обективна невъзможност да се самоконтролира и да разбира свойството и значението на постъпките си. Излага, че поради болестта си е бил лишен от интелектуален и волеви потенциал, с който разполагат нормалните хора; не е бил в състояние да прецени адекватно какъв е интересът му и съответно да го защити. Затова и не е изразил валидна воля за упълномощаване на ответницата И. да сключи договор за продажба на собствения му недвижим имот. Въз основа на изложеното счита, че упълномощителната сделка е нищожна поради липса на волеизявление, като нищожността на упълномощаването обуславя нищожност на сключения договор за продажба от пълномощника, по нищожното упълномощаване, поради липса на съгласие на продавача. Навежда и твърдения, че към момента на упълномощаването, упълномощителят не е могъл да разбира свойството и значението на извършеното и да ръководи действията си, доколкото е страдал от деменция. Посочва, че основния порок на изразената от упълномощителя воля се изразява в обстоятелството, че човек с диагноза „деменция“, с каквато наследодателят на ищеца е бил диагностициран към датата на упълномощителната сделка е в обективна невъзможност да състави текста на такъв документ, да го осмисли при неговото слухово, зрительно възприемане и не би могъл да разтълкува отделни пасажи и фрази от какъвто и да е чут или прочетен текст с абстрактно съдържание или специални термини. Не е бил в състояние критично да осмисли или обясни собственото си моментно състояние, нито причините за постъпките си. Твърди също, че поради заболяването и психичното му състояние, адекватното разделение на хората, с които контактува като „добронамерени“ или „злонамерени“, не е била по силите му. Излага също, че в процесното пълномощно не се съдържат конкретни изявления относно времето, мястото и начинът по който

упълномощителят следва да получи цената, уговорена от пълномощника на продавания имот, като с посочената в пълномощното форма на плащане пълномощника, съзнателно и преднамерено е ползвал в личен интерес психическото състояние на упълномощителя, който към този момент твърди ищеца е бил „тотално оглулял и лишен от памет“. Не е бил в състояние да разбере, че от условията, определени в пълномощното, той е на загуба, тъй като определената от упълномощената цена е много под пазарната; не е бил в състояние да запомни кога и къде се е срещал с купувача, за да получи пари за своята собственост, която също не помни, че притежава. В пълномощното продажната цена на имота не е конкретно посочена, а е определена само долна граница- „не по-ниска от половината от данъчната оценка“, като упълномощената е оторизирана да сключи договора при цена, каквато договори. В този смисъл твърди, че конкретната продажна цена е била напълно неизвестна, тъй като упълномощената не би могла да се снабди с удостоверение за данъчна оценка на имота, преди получаване на пълномощното. По този начин според ищеца се е получило внушението, че определената и платена цена няма как да бъде окачествена като неизгодна, въпреки, че в случая упълномощителят е бил в пълно неведение относно данъчната оценка на имота. Пълномощницата е получил визираната в пълномощното представителна власт, след като умишлено е въвела упълномощителя в заблуждение, че само тя е в състояние да продаде имота на възможно най-изгодни условия и на 19.04.2018г. той ѝ е делегирал права като дееспособно лице, което още не е било освидетелствано, че страда от мозъчно-съдова деменция и не е бил поставен под запрещение. Възползвайки се от влошеното му здравословно състояние, ответницата И. е повлияла на наследодателя на ищеца, създавайки у него представа и убеждение, че ще сключи изгодна за него сделка и за извършване на упълномощаването. Ето защо ищецът счита, че както упълномощаването, така и договора за продажба са унищожаеми поради измама.

Твърди, че размерът на договорената цена сам по себе си е доказателство за недееспособността на продавача да извършва подобни разпоредителни действия, да разбира и ръководи постъпките си и не е бил в състояние сам да се грижи за интересите си. Възползвайки се от „слабоумието“ и „безпаметността“ на упълномощителя, ответницата М. И. го е убедила, че като негов пълномощник ще продаде имота на изгодна цена, но предвид състоянието си, упълномощителят е забравил за пълномощното и не се интересува от свързаните с подписването му правни последици. От друга страна, при срещите си с упълномощителя, пълномощницата не споменава за продажбата и парите по договорите остават за нея.

Изложени са и твърдения за липса на реално плащане на договорената цена от 1600лв., тъй като признание за изпълнението на това задължение още преди сключване на сделката е заявено от пълномощника пред нотариуса, а не пряко от самия упълномощител, поради което и договорът за продажба противоречи на закона – чл.183 ЗЗД. Навеждат се и доводи за нарушаване на предвидената в закона нотариална форма на договора за прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти, доколкото изявлението за получаване на цената не изхожда лично от продавача, нито от упълномощени от него лица да правят такива изявления.

Излага се също, че дори купувачите да са платили договорената цена на упълномощеното лице, тъй като последното не разполага с представителна власт да прави изявления от името на продавача, че е получила договорената цена от купувача преди изповядване на сделката, то те са укрили това обстоятелство и са се подписали под неистина. На това основание договорът е недействителен поради измама от страна на купувачите.

Поради изложеното предявява следните правни искове, съединени в условията на първоначално обективно кумулативно и евентуално съединяване, чиято коректна правна квалификация следва да бъде :

**1/ с правно основание чл.26 ал.2 предл.2-ро вр. чл.44 ЗЗД** за прогласяване нищожността на упълномощаване по смисъла на чл.37 предл. 2-ро ЗЗД, обективизирано в пълномощно с нотар. заверка на подписа на упълномощителя Н.Т. П. под № 4000/19.04.2018г и за удостоверяване на съдържанието под № 4001/19.04.2018г, том 2, акт. №2 на помощник нотариус И.М. -И. при Нотариус К.К., рег.№ 513, с което Н.Т. П. е упълномощил М. С. И. от негово име и за негова сметка да извърши всички необходими фактически и правни действия пред всички организации и учреждения, включително и пред нотариус, като го представлява при извършване на разпоредителни действия, а именно покупко-продажба, вкл. Като договаря сама със себе си, вкл. И с лица, които също представлява по упълномощаване и по закон при прехвърляне на от упълномощителя имоти, находящи се в гр.Игнатиево, Община Аксаково, обл. Варна, включително

и лозе с площ от 6,072 кв.м., в местнос „Караман Чеир“ за продажна цена, не по-ниска от половината от данъчната оценка на имота, **поради липса на валидно изразено волеизявление на упълномощителя;**

**2/ с правно основание чл.27, вр. чл.31, ал.1, вр. чл.44 ЗЗД за унищожаване на упълномощаване, обективирано в пълномощно с нотариална заверка на подписа на упълномощителя под № 400/19.04.2018г., поради това, че към момента на упълномощаване не е могъл да разбира и ръководи действията си;**

**3/ с правно основание чл.27 вр.29 ал.1 вр.чл.44 ЗЗД за унищожаване на упълномощаване, обективирано в Пълномощно, с нотариална заверка на подписа на упълномощителя под № 400/19.04.2018г., поради това, че упълномощителят е бил въведен от ответницата М. И. да го извърши чрез умишлено въвеждане в заблуждение**

**4/с правно осн.чл.26 ал.2 предл. 2-ро вр.чл.42 ал.2 ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за продажба на описания имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г, т. 3, рег.№ 1544, дело № 140/2018г. на нотариус Д. Б., с рег.№ 012 на НК, поради липса на представителна власт на пълномощника; и предявените в евентуалност искове:**

**5/ с правно основание чл.26, ал.2 пр.1 ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за продажба на описания имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г, т. 3, рег.№ 1544, дело № 140/2018г. поради липса на валидно изразено съгласие за сключването му от страна на продавача Н. П.;**

**6/ с правно осн.чл.26 ал.1 предл.1 ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за продажба на описания имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г., т.3, рег.№ 1544, дело № 140/2018г. поради противоречие със закона – ч.183 ЗЗД;**

**7/ с правно осн. чл.26 ал.2, изр.1-во, предл.3-то ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за продажба на описания имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г. поради нарушение на нотариалната форма;**

и предявените в евентуалност искове:

**8/ с правно основание чл.31, л.1 ЗЗД за унищожаване на договор за покупко-продажба на описания имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г, т. 3, рег.№ 1544 поради това, че към момента на сключването му продавачът не е могъл да разбира или ръководи действията си;**

**9/с правно основание чл.29, вр. чл.27 ЗЗД за унищожаване на договор за покупко-продажба на описания имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г, т. 3, рег.№ 1544, дело № 140/2018г. поради измама;**

**10/ с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД за разваляне на договор за покупко-продажба на описания имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г, т. 3, рег.№ 1544, поради неплащане на цената по сделката.**

В депозирания в срока по чл.131 ГПК отговор ответниците И. К. С., Д. Г. Г. и Г. К. Г. са изразили становище за неоснователност на предявените искове, като твърдят че е налице валидно изразена воля за упълномощаване; оспорват твърденията на ищеца, че към датата на упълномощаването Н. П. е страдал от старческо слабоумие и не е могъл да разбира свойството и значението на постъпките си; упълномощителят е починал в срока за обжалване на постановеното по гр.д. №626/2019г. по описа на ВОС съдебно решение, като в това производство не са обследвани факти, събития и здравословно състояние на Н. П. в периода през пролетта на 2018г., когато е подписано пълномощното и е изповядана сделката; твърдят, че продажната цена на имота е по-висока от данъчната оценка, поради което оспорват като неоснователни твърденията за упълномощителната сделка и сключване на договора при измама. Твърдят, че реално са заплатили на пълномощника М. И. договорената продажна цена, преди подписването на нотариалния акт.Молят за постановяване на решение, с което предявените искове да се отхвърлят като неоснователни.

Ответницата М. С. И. с писмен отговор в срока на чл.131 ГПК е оспорила предявените искове като неоснователни. Заявява, че по занятие е брокер на недвижими имоти и се познава с наследодателя на ищеца от 2017г., когато той и негови близки се свързали с нея и ѝ възложили да продаде техни общи наследствени имоти. Ответницата е знаела, че отношенията между ищеца и баща му Н. П. са влошени, по повод спорове за недвижими имоти. Твърди, че в качеството си на пълномощник на Н. П. е продала на И. К. С. и Д. Г. Г., порцесния недвижим имот на 08.05.2018г.,

при съобразяване пределите на учредената с пълномощно от 19.04.2018г. представителна власт. Не оспорва твърденията на ищеца, че през м. 02.2019г., тя лично в качеството си на купувач е придобила в собственост части от три недвижими имота от продавача Н. П., като при всяка от сделките той се е явил лично, собственоръчно и четливо е изписал имената си и е подписал актовете, както и, че в рамките на инициираното от ищеца производство по реда на чл.5 от ЗЛС е била разпитана като свидетел. Оспорва, че представеното с исковата молба медицинско свидетелство е издадено по искане на Н. П., датата на документа и поставената диагноза, както и твърденията, че Н. П. не е могъл да разбира и ръководи действията си. Посочва, че през м.юли 2019г. самият ищец е предявил иск за делба срещу баща си Н. П.. Счита, че постановеното на 12.11.2019г. по гр.д. №626/2019г. по описа на ВОС решение не е влязло в сила, доколкото в срока за обжалването му, Н. П. е починал. Оспорва, че упълномощаването е извършено при измама, както и, че към датата на упълномощаването пълномощникът е страдал от слабоумие или душевна болест, което да дава основание за поставянето му под запрещение.

**СЪДЪТ**, съобразно предметните предели на въззивното производство, очертани с жалбата, и въз основа на събраните доказателства, приема за установено **от фактическа страна**:

Видно от представеното по делото удостоверение за наследници/л.5 от дело № 6488/2020г. на ВРС/ ищецът В. Н. П. е единствен наследник по закон на Н.Т. П., починал на 24.11.2019г.

С НА № 25 том II рег.№ 1544, д.№ 140/08 .05.2018г на Нотариус Д. Б., рег. № 012 /л.6-7/, Н.Т. П., **чрез пълномощника си М. С. И., е продал на И. К. С. и Д. Г. Г.** собствения си недвижим имот – ПИ с идентификатор 32278.86.31 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-908/13.12.2017г. на изп.директор ан АГКК, находящ се в гр.Игнатиево, Община Аксаково, местност „Караман чеир“, с площ от 6072 кв.м. В акта е посочено, че договорената цена за имота е 1600лв., които продавачът е получил от купувачите напълно, преди подписване на договора.

Видно от представеното по делото удостоверение, издадено от Община Варна, към датата на продажбата, купувачът Д. Г. Гнчев е бил в граждански брак с Г. К. Г..

По делото е представено заверено копие от пълномощното /л.59-60/, с което Н.Т. П. упълномощава М. С. И. от негово име и за негова сметка да извърши всички необходими фактически и правни действия пред всички организации и учреждения в страната, включително пред нотариус, като го представлява при извършване на разпоредителни действия, а именно Покупко-продажба, включително и като договаря сама със себе си, вкл. И с лица, които също представлява по упълномощаване и по закон при прехвърлянето на притежаваните от него недвижими имоти, находящи се в с. Игнатиево, Община Аксаково, област Варна, а именно: нива с площ от 4,065 дка; нива с площ 3,195 дка; лозе с площ от 6,072 дка при граници на имотите, подробно описани, за продажна цена не по-ниска от половината от данъчната им оценка, като го подписва навсякъде, където е необходимо; да го представлява пред нотариус и подпише нотариален акт/актове за разпореждане с описаните имоти, чрез покупко-продажба, да декларира всякакви обстоятелства относно тези имоти и поема задължения за връщане на цената и/или неустойка при евикция; да сключва от негово име предварителни договори за покупко-продажба, при цена и срокове, каквито договори. Капарото следва да бъде получено в брой или по банков път по банкова сметка , посочена от упълномощения, както и с право да ги анексира с всякакви премени или да ги прекрати. Продажната цена ще бъде получена в брой или по банкова сметка на упълномощения; Да го представлява пред всички държавни и общински организации във връзка със защита на интересите му по повод снабдяване с необходимите документи за разпореждане с недвижимия имот, като, подписва, подава и получава всякакви документи от „Електроразпределение Север“ АД, „Енегро-про мрежи“ АД, „Енергопро продажби“ ВиК; Да декларира имотите, да плаща данъци и такси за имотите. Упълномощеният няма право да преупълномощава с правата, с които е упълномощен; Пълномощното е безсрочно.

На 19.04.2018г. е било извършено удостоверяването от нотариуса **на подписа и съдържанието на пълномощното**, с рег.№ 4000 /за подписа/ и рег.№ 4001 /за съдържанието/ от пом. нотариус И.М. И. при нотариус К.К. с рег. № 513 на НК.

Представено е медицинско удостоверение, издадено на 19.04.2019г. от д-р И.В., психиатър при ДКЦ „Света Марина“ ЕАД Варна, в което е посочено, че Н.Т. П. е в много лош външен вид, ориентиран задоволително за собствената личност, дезориентиран за време; забавен мисловен процес; не се установява актуална психотична симптоматика; абсолютно некритичен към външния си вид и условията, в които живее; памет и интелект-снизени по ограничен тип; с диагноза

мозъчно-съдова болест – съдова деменция.

Представено е решение №1313/12.11.2019г., постановено по гр.д. № 626/2019г. по описа на ВОС, с отбелязване, че същото е влязло в сила на 06.12.2019г., с което Н.Т. П. е поставен под ограничено запрещение, на основание чл.5, ал.2 ЗЛС и е отхвърлено искането на В. Н. П., Н. П. да бъде поставен под пълно запрещение на основание чл.5, ал.1 ЗЛС.

Представено е постановление № 15250/2019г. на ВРП за прекратяване на наказателно производство по ДП №2026/2019г., водено за престъпление по чл.127, ал.1 НК.

По делото са представени и приети като доказателства: възлагателен договор от 10.01.2017г. и договор за поръчка от 11.02.2016г., с които наследодателят на ищеца Н. П. и още две лица: З.Д.Т., М.Т.Г., Д.Т.Г. са възложили на посредник „М.Г.Пропъртис-2010“ООД, представлявано от управител М. С. Т. да предложи за продажба техен съсобствен имот и продажба с ексклузивни права на притежавани от възложителите три недвижими имота в землище на с.Звездица; 2 бр. пълномощни от 05.02.2019г. и 08.04.2020г. , удостоверение за наследници на Тодор Георгиев Найденов, починал на 27.04.1985г.;

От представените по делото нотариални актове/л.179-л.178/ се установява, че в периода 06.02.2019г.-27.02.2019г. Н. П. е продал на М. С. И. притежаваните от него идеални части от правото на собственост върху посочените в договорите имоти на цена по-висока от данъчните оценки/ НА № 85, т.1, рег.№ 1274, обективиращ договор за продажба, сключен на 06.02.2019г., с който Н.Т. П. е продал на М. С. Т. ½ ид.ч. от собствения си недвижим имот с идентификатор 30497.505.850, гр.Варна, с. Звездица, местност „Под селото“ за сумата от 5 000лв.; НА №119/2019г., обективиращ договор за продажба на недвижим имот, сключен на 15.02.2019г., с който Н.Т. П. продава на М. С. И. ½ ид.ч. от собствения си недвижим имот с идентификатор 30497.16.20, целият с площ от 2375 кв.м., с. Звездица за 500лв.; НА № 183/2019г. обективиращ договор за покупко-продажба, с който Н. П. е продал на М. С. И. ½ ид.ч. от поземлен имот, с посочен в НА идентификатор, в с. Звездица, местност Летището/.

От представената по делото справка №25864/02.10.2020г., издадена от АВ, е видно, че освен с процесния имот, на 08.05.2018г., наследодателят на ищеца се е разпоредил и с още два имота, находящи се в гр.Игнатиево; на 24.02.2017г. е отчуждил притежаваните от него в съсобственост, недвижим имот в с.Звездица; в справката са посочени още 25 бр. вписвания в периода 2001г. – 2016г. относно вписани иски молба по граждански дела, с предмет вещни права, по които Н. П. е бил страна, прехвърляния и придобивания на недвижими имоти.

Представен е препис от искова молба от 31.05.2019г., подадена от ищеца срещу Н. П. за делба на недвижим имот- апартамент, в гр.Варна, ул.“Одесос“ №12.

По делото са представени: нотариални актове, обективиращи договори за продажби на недвижим имот в с.Звездица с площ от 434 кв.м., ведно с изградена в имота жилищна сграда, които Н. П. е продал през 2007г. на „Сий Глобал“ООД за 38 000евро, през 2008г. го изкупува обратно за 39060 евро, а през 2013г. го продава отново за 20 000евро; 2 бр. НА, обективиращи договори за продажби от Н. П. и брат му Г.Т. П. на имоти срещу продажна цена от 24 000 евро и 135 000евро.

От приложените по делото писма от „Виваком“ и разпечатки и извлечения от сметки е видно, че в периода 22.01.2019г. – 22.05.2019г. наследодателя на ищеца е натрупал задължения за мобилни услуги в размер на 531,79лв., като в следствие начислени неустойки, задължението е в размер на 1793,75лв.;на 02.04.2008г. Н. П. е получил сума в размер на 32 060 евро от „Сий Глобал“ООД с посочено основание по предварителен договор и в периода 03.04.2008г. – 03.06.2008г., същият е изтеглил на каса 34 875 евро.

Видно от НА от 24.06.2019г., Д.Г.М., М. С. И., Д.Н.И., Д.Т.Г. и М.Т.Г. са продали на В.М.С. ПИ в с. Звездица, местност „Под селото“, с площ от 1586 кв.м. за сумата от 71 387,80лв. С договор за продажба, обективиран в НА № 85/2019г. на 06.02.2019г., ½ ид.ч. от същия имот е прехвърлен от наследодателя на ищеца на ответницата М. И. за сумата от 5 000лв.

По делото са представени преписки по нотариални актове от 07.02.2019г., 15.02.2019г. и 27.02.2019г. на нотариус Жана Тикова, от които е видно, че депозираните пред нотариуса молби за извършване на продажбите и изискуемите декларации по чл.264, ал.1 ДОПК са депозирани и подписани лично от продавача – наследодател на ищеца; представени са и декларации по чл.33 ЗС от останалите съсобственици на имотите.

Видно от писмо от 17.03.2021г. на УМБАЛ „Света Марина“ ЕАД, Н.Т. П. не е настаняван за

лечение в Психиатричните клиники на лечебното заведение.

По делото са събрани гласни доказателства – показанията на разпитаните свидетели, сочени от ищцовата страна: И.В. В. /лекар-психиатър, извършил преглед на Н. П. на през м. април 2019г./, Х.Г.Х./ живееща на семейни начала с ищеца/, както и сочените от ответниците И.В.М. -И. /помощник нотариус при н-с Кр.К./, Д.Т.Г./ дъщеря на първи братовчед на ищеца и далечна родственица на ответницата М. И./.

В показанията си свид. И.В. излага/л.645-646/, че ищецът се свързал с него през м. април 2019г. с молба да прегледа баща му, да установи състоянието му и евентуално да го посъветва дали да заведе дело за поставянето му под запрещение. Свидетелят посетил Н. П. в дома му м. април 2019г. Н. бил облечен с вехти дрехи, с голяма незараснала рана на темето; едната стая от жилището била в ремонт, а в другата живеел Н., в средата имало купчина стари дрехи и завивки, а тоалетната била в окаяно състояние - мръсна. Цялата стая била разхвърляна и мръсна. При разговора свидетеля установил, че бащата на ищеца е относително добре ориентиран- знаел името си, рождената дата, приблизителна възраст. Бил дезориентиран по отношение на време, на социална и политическа обстановка. По отношение на интереса бил със снижен ограничен тип. Свидетелят посъветвал ищеца, че би могъл да подаде молба за поставяне под запрещение на баща му. Свидетелят разбрал, че Н. не е в добри отношения със сина си по повод обяснения във връзка с обещание за изкупуване на негов дял от имот. Той отказал да дава обяснение защо не иска да каже къде му е пенсията и по повод изявите му в областта на търговията. След тази среща свидетелят не се е виждал бащата на ищеца. Не го е виждал и преглеждал и преди това. Удостоверението, което е издал не е заведено в ДКЦ, тъй като прегледът е извършен в дома на пациента и заплатен от ищеца. Прегледът се извършил там, защото, защото ищецът не можал да убеди баща си да отиде в кабинета.

Свид. Х.Х. обяснява в показанията си, че се е запознала с родителите на ищеца през 1980г. и още тогава Н. казал, че в къщата няма място за две семейства и не желае те да живеят там. След това ищецът се изнесъл на квартира, а после заедно със свидетелката живеели в дома на родителите й. Ищецът непрекъснато говорел, че иска да строи на Звездица общ дом, където да живеят заедно с родителите му, които живеели в къща на два етажа от началото на 30-те , 40-те години, колиба, с външна баня и тоалетна, без условия за нормален живот. Имали и място от майката на Н.. Сестрата на Н. помогнала той да се сдобри със сина си и тогава подписал съгласие да се строи. Разрешението за строеж било издадено през 1991г. Започнали да строят, но Н. не давал пари за строежа и когато стигнали до покрив парите им свършили. Н. предложил да дострои къщата срещу издръжка и гледане, но строежът така и не бил довършен, а през 2007г. го продал за 38 000евро. През 2008г. го купил обратно за 39 000 евро. През 2013г. когато трябвало да оперират съпругата му го продал отново за 20 000евро. Н. не е дал никакви обяснения за тези сделки. Ищецът молил баща си да не продава имота през 2008г. и да довършат строежа, но Н. казал, че той е с имоти, бизнес, пари и синът му не може да го напътства какво да прави в живота. Н. не приемал в дома си сина си и внучка си, гонил ги, вдигал скандали ако ги заварел там. Имало и спор, по повод желание от страна на ищеца да си направи кантора в имота, в който живеел Н.. През 2009г. ищецът и баща му се сД.и, тъй като майката на ищеца се разболяла и трябвало сина й и свидетелката да се грижат за нея. После отношенията им отново се влошили, защото Н. завел дело срещу сина си по повод на имот в „Акчелар“. Последният път, когато свидетелката видяла той бил на улицата с протегната ръка и обувки на бос крак.

Свид. И.М. -И. /л.647-648-П/ в качеството й на пом. нотариус удостоверила съдържанието и подписа на пълномощно от 19.04.2018г. Посочва, че преди такава заверка в кантората винаги проверяват дали лицето има правно ограничение. Проверили и установили, че Н. няма правно ограничение. Практика било също текста на пълномощното да се предостави да се прочете от упълномощителя, след което се задавали уточняващи въпроси, свързани с пълномощното. В конкретния случай били зададени уточняващи въпроси – срочно или безсрочно е пълномощното, кой ще получи продажната цена, разбира ли каква е волята. Според Свидетелката е останала с впечатление, че Н. е разбрал, че дава пълномощно за разпореждане с тези недвижими имоти, които са описани в пълномощното. Текста на пълномощното бил изготвен в кантората, по искане на упълномощителя. Свидетелката не си спомня да й е направило впечатление, Н. да е бил дезориентиран по време или място. Заявява, че не би заверила пълномощното, ако е забелязала подобно нещо. По отношение на продажната цена, посочена в пълномощното в размер на ½ от данъчната оценка, заявява, че същата е записана в пълномощното в кантората, като това е

стандартна клауза, за която свидетелката е попитала дали да остане в текста.

Свид. Д.Т.Г., която е в родствена връзка с ищеца и ответницата И., води и съдебни дела с ищеца/ л.485-486/ посочва в показанията си, че Н. я потърсил за продажба на техни общи наследствени имоти. След смъртта на баща си през 2009г., свидетелката често се виждала с Н.. Н. не бил в добри отношения със сина си, имали и съдебни спорове, имало и период през който въобще не са поддържали никакви отношения. През 2018г. свидетелката се преместила да живее в София, но при всяко идване във Варна се виждала с Н.. При срещите им той бил в нормално състояние и водили нормални разговори. Според свидетелката Н. не е приемал медикаменти, занимавал се с дистрибуция на продукти на „Аквасорс“ и харчел доста пари за закупуване на техни продукти, които ползвал. Оплаквал се е само по повод на окото си и свидетелката помолила да го заведат на лекар. Счита, че не е бил дезориентиран, защото са си уреждали срещи на различни места и той е идвал там сам. В редки случаи, когато е било студено, свидетелката го е вземала от дома му. Н. се обслужвал сам, а свидетелката е изпращала само жена, която да чисти прозорците и пере пердетата. Сам ходел и да си пазарува. Участвал в съдебни дела със сина си, занимавал се с покупко-продажби на имоти. Поинтересувал се дали М. И. може да му помогне при продажбата на земеделски земи, защото за него те не били нещо ценно и искал да се отърве от тях. Н. се страхувал от сина си, дори в началото на 2019г. позвънил на свидетелката и бил много уплашен. Помолвил да позвъни на полицията, ако могат да му помогнат да постави охранителни камери. Обяснил, че синът му го посетил и искал да го упълномощи да продава имотите му, имало спор, скарали се и синът му го дърпал за реверите, дръпнал покривката на масата и съборил всичко на земята. Свидетелката посъветвала Н. да извика ключар и да заключи стаята си. Н. е споделял на свидетелката за част от нещата, които си е купувал с парите от продажба на имотите – купувал си електроника, правел ремонти, оправил покрива на къщата. Според свидетелката Н. искал всичко да продаде, само и само да не остави никакво наследство на сина си. Единственото, което искал да остане непродадено е къщата на ул.“Опълченска“. Такава била и волята на съпругата на Н..

От заключението на влище - психиатър д-р В. /л.608 и сл./, чрез посмъртното освидетелстване на Н.Т. П. въз основа на медицинската документация за здравословното му състояние и поставените диагнози, се установява: Н.Т. П. е консултиран за пръв път от психиатър през м. април 2019г., като е поставена диагноза „Съдова деменция“; вещото лице не е установило медицинска или друга документация, която да описва психичното състояние на Н. П. преди 19.04.2019г. или към момента на сделките / 19.04.2018г. и 08.05.2018г. ; посочва, че диагнозата „деменция“ не лишава автоматично болния от базисните му психични годности. За тяхната оценка следва да бъдат съобразени както когнитивния спад, така и нивото на психосоциална дисфункция. От рецептурната книжка се установява, че Н. П. е страдал от „Доброкачествена хиперплазия“, ХБ, ИБС, Глаукома, за които е провеждал лечение до 2011г. На 19.04.2019г., след прегледа от психиатър е поставена диагноза „Съдова деменция“, като не са установени данни за назначено и проведено лечение. Извършената аутопсия след смъртта на лицето е установила мозъчна атеросклероза, генерализирана атеросклероза, хипертонична болест-хипертрофия и дилатация на миокарда, аортна аневризма, венозен застой във вътрешните органи, отоци по подбедриците, артериосклеротична нефроцитоза, мускатов черен дроб, състояние след оперативно лечение в миналото, срастване на междучревни бримки, коронаросклероза и миокардиосклероза. Като непосредствена причина за смъртта е посочена голям кръвоизлив под твърдата мозъчна обвивка. Според вещото лице данните от проведеното психиатрично и психологично освидетелстване при изготвянето на КСППЕ от д-р К. и К.К. сочат, че към момента на освидетелстването на Н. П. през 2019г. по повод гр.д. № 626/2019г. той е страдал от Съдова деменция-умерена към тежка степен. Изразеният дементен синдром по същество представлява продължително разстройство на съзнанието. Според вещото лице разстройството е било налице от момента на освидетелстването на Н. П. до неговата смърт, като не са налице данни за началото му. Вещото лице не е установило обективни данни, които да сочат, че към датите на процесните сделки Н. П. е страдал от умствена недоразвитост, краткотрайно или продължително разстройство на съзнанието. В заключението се посочва, че в практиката диагнозата „атеросклероза“ се поставя рядко. Обикновено се диагностицират различни клинични последици от атеросклеротичните промени, като при липса на клинично изяви симптоми, атеросклерозата не може да бъде установена изобщо. Поставянето на диагноза „Атеросклероза“ и нейното лечение не е обект на психиатрията. В заключението е посочено също, че диагностицирането на МСБ и лечението на МСБ е обект на неврологията и специалисти-невролози. Освен представено удостоверение, издадено от д-р В. на 19.04.2019г. с поставена диагноза „МСБ-съдова деменция“, не се установяват данни за други посещения в



медицински заведения и провеждане на физикални прегледи, неврологично изследване и др. изследвания – доплерова ехография, компютърна томография, които може да включва диагностицирането на това заболяване. Няма данни Н. П. да е бил воден на диспансерно наблюдение/учет/. В заключение вещото лице е посочило, че по делото не се установяват достатъчно данни относно обективното психично състояние на Н. П. към датите на процесните сделки, както и такива за началото на дементния процес и неговата тежест преди 2019г. В обясненията си в съдебно заседание вещото лице е пояснило, че е възможно освен специалист невролог и психиатър при наличие на клинични признаци, които са характерни за мозъчно-съдовата болест, да постави диагноза „съдова деменция“, като е възможно съдовата болест, която представлява нарушение на кръвоносните съдове на мозъка да е първичното увреждане. В конкретния случай вещото лице не е констатирало извършени прегледи на лицето от невролог. Такава диагноза е възможно да се постави и на базата на анамнеза – достатъчно данни за едно лице на базата на клиничните особености, история на заболяването, но в конкретния случай няма данни за изяви на мозъчно-съдова болест, изразяваща се най-често в неврологична симптоматика – инсулт, микроинсулт. Предвид установеното при аутопсията, лицето е имало мозъчно-съдова болест, хипертония. Въз основа на изследванията, направени при освидетелстването по-късно през 2019г. е безспорно, че Н. П. е имал и деменция, но не може да се направи извод, че е имал такава и през по-ранен период преди 2019г. и от кога датира заболяването. Пояснява също, че при съдовата деменция са възможни внезапни влошавания, след това за известно време да има плато и да няма промяна в състоянието, да няма влошаване. Влошаването на състоянието се определя от кръвоснабдяването на мозъка, т.е. при запушване на някоя от артериите, която кръвоснабдява определена част от мозъка, това може да доведе до рязко влошаване и тежко дементно състояние. Пояснява, че мозъчно-съдовата болест не представлява продължително или краткотрайно разстройство на съзнанието, за да има отношение към способността на лицето да разбира не само своите действия и значенията на извършеното, както и да ръководи постъпките си. Тя е сериозна предпоставка за развитие на деменция. Сама по себе си мозъчно-съдовата болест не е разстройство на съзнанието, а нарушение на кръвоносните съдове.

Горната фактическа установеност налага следните **правни изводи**:

**По иска с правно осн.чл.26 ал.2 предл.2-ро вр. чл.44 ЗЗД за прогласяване нищожността на упълномощаване по смисъла на чл.37 предл. 2-ро ЗЗД, обективизирано в пълномощно от 19.04.2018г, поради липса на валидно изразена от упълномощителя воля, обективизиран в НА № 25/08.05.2018г, поради липса на представителна власт у пълномощника, настоящият състав на съда намира следното:**

За валидността на упълномощаването е необходимо спазване на формата предвидена в чл. 37 от ЗЗД и конкретно или определяемо изявление относно съществените условия на разпоредителния акт.

Съгласно чл. 44 вр. чл. 26, ал. 2, пр. II от ЗЗД, упълномощаването е направено при липса на воля, когато волеизявлението е изтръгнато чрез насилие или е направено без намерение за обвързване, тъй като е дадено на шега или като пример или в състояние, изключващо въобще формирането на воля, но по причини, не дължащи се на слабоумие или душевна болест - малолетие, поставяне под пълно запрещение, тежко алкохолно опиянение, тежка интоксикация и др., но във всеки случай без съзнателно намерение на страната да се обвърже от сделката. За разлика от хипотезата на нищожност на упълномощаването, сключено при липса на воля, договорът, сключен при липса на надлежна представителна власт не е нищожен, а относително недействителен - правните действия, извършени от лице без представителна власт не са нищожни, тъй като могат да бъдат потвърдени от представлявания или налице е висяща недействителност на сделката до потвърждаването ѝ от лицето, от чието име е сключена, поради което правната квалификация на иск за недействителност на сделка поради липса на представителна власт е по чл. 42, ал. 2 от ЗЗД. Предявените в горния смисъл иск е основан на твърдения, че упълномощителната сделка от 19.04.2018г., с която Н. П. е упълномощил М. И. Бонев да се разпорежи със собствения му недвижим имот в гр.Игнатиево е нищожна, поради липса на валидно изразена от упълномощителя воля поради старческо слабоумие и психично заболяване, от което е страдал към деня на нотариалното заверяване на пълномощното. Тези твърдения не са доказани по делото. Напротив, от съвкупната преценка на събраните по делото писмени и гласни доказателства, посредством показанията на свидетелите Георгиева и И., които съдят кредитира като непосредствени и категорични и поради това, обективни, се установява, че извършеното от Н. П.

на 19.04.2018г. упълномощаване е резултат от съзнателен, свободен и целенасочен акт на упълномощителя, извършен с ясно намерение за обвързване и ясна представа за правните му последици. От ангажираните по делото доказателства, не се установява, че упълномощителят към релевантния момент да е бил в състояние, което да не му позволява да изрази валидна воля, като от заключение на СПЕ е установено, че в медицинската документация на лицето липсват установени симптоми за съдова деменция или деменция, сочещи на разстройство на съзнанието. Следователно, извършената упълномощителна сделка е извършена при валидно изразена воля, а сключеният от пълномощника договор за продажба е сключен от лице, разполагащо с надлежна представителна власт. Въз основа на изложеното следва да се приеме, че предявеният иск като недоказан подлежи на отхвърляне и затова решението на ВРС в тази част следва да бъде потвърдено.

По иска с правно основание чл.27, вр. чл.29, вр. чл.44 ЗЗД за унищожаване на упълномощаване, обективизирано в пълномощно, с нот.заверка на подписа под № 400/19.04.2018г. поради това, че към момента на упълномощаване упълномощителят не е могъл да разбира и ръководи действията си: от доказателства по делото безспорно се установява, че към м.04.2019г. Н. П. не е бил способен да разбира и ръководи действията си, поради което е бил поставен под ограничено запрещение с решение № 1313/12.11.2019г., постановено по гр.д. № 626/2019г. по описа на ВОС, влязло в сила на 06.12.2019г. От доказателствата по делото не може да се направи категоричен извод, че към релевантната в настоящото производство дата на упълномощителната сделка – 19.04.2018г. и датата на сключване на договора за покупко-продажба- 08.05.2018г. бащата на ищеца е страдал от старческо слабоумие или друго психично разстройство. Не са налице медицински данни, които да дават сведения за евентуална липса на психични годности на Н. П. да взема самостоятелни решения и да изразява собствена воля, както и да разбира последиците от действията си. От представените по делото доказателства и установеното от вещото лице по СПЕ, не може да се установи обективно от кога датира заболяването му- „Съдова Деменция“, дали в резултат на това заболяване и от кога и в каква степен са били увредени мозъчните му функции, съответно интелектуалните му възможности. От друга страна от свидетелските показания се установява, че до 2019г., включително и в периода на подписване на пълномощното и договора, Н. П. е оставял впечатление у хората за психично здрав човек, без дефицити. От показанията на всички разпитани по делото свидетели се установява, че отношенията между ищеца и неговия баща са били лоши от много години преди датата на пълномощното, че между тях е имало спорове и неразбирателства по имуществени въпроси. В показанията си свид. Георгиева посочва, че Н. П. е желал да се разпорежи със всичките си имоти, за да не ги остави в наследство на сина си. Преценката за правилност, икономическа изгодност и оправданост от морална гледна точка на тези действия на бащата на ищеца и продажбата на имотите, дори на цени по-ниски от пазарните, не може да обоснове извод, че той е страдал от заболяване, което е довело до недееспособност. По делото не са ангажирани доказателства, от които да се установява, че към момента на упълномощаването Н. П. се е намирал в неадекватно състояние, поради заболяване или друга причина и поради това не е могъл да разбира и ръководи действията си. Показанията на свид. В. и Христова, в частта им, в която същите заявяват, че той е бил в лошо психично здраве, не следва да се кредитират, предвид това, че в същите не се посочват конкретни факти и обстоятелства относими за периода, в който са извършен упълномощаването и продажбата на имота и остават изолирани от останалите събрани по делото доказателства. Напротив от съвкупната преценка на всички представени по делото доказателства се налага извод, че бащата на ищеца е взел съзнателно решение да се разпорежи с притежаваните от него имоти, като още през 2013г. е започнал да ги продава и до 2019г. е сключил множество сделки лично или чрез пълномощник.

Предвид изложеното, настоящият състав на съда намира, че по делото не се установява, че към момента на упълномощителната сделка ищецът се е намирал в тежко увредено здравословно и психическо състояние, поради което не е могъл да ръководи и разбира действията си. Предявеният на това основание иск е неоснователен и следва да се отхвърли, като в тази част решението на ВРС следва да се потвърди.

По иска с правно основание чл.27, вр. чл.29, вр. чл.44 ЗЗД за унищожаване на упълномощаване поради умишлено въвеждане в заблуждение на наследодателя на ищеца да извърши упълномощаването: Фактическият състав на измамата по чл.29 ЗЗД предполага наличие на сключена сделка, по която едната страна е била в заблуждение, както относно характера на сделката, така и/или относно последиците от нея. Измамата представлява умишлено въвеждане в

заблуждение на едно лице с цел то да бъде мотивирано да сключи определена сделка. Тя води до унищожаване на сделката, когато волеизявлението за сключване на сделката е направено под действието на неверни представи, които другата страна или трето лице са предизвикали умишлено у волеизявяващия.

В случая иска за унищожаване на упълномощаването от 19.04.2018г. поради измама е основан на твърдения, че М. С. И. е създадала и поддържала у упълномощителя заблуда, че разпоредителната сделка, за която е дадено пълномощното, е в негов интерес и при изгодна за него цена, възползвайки се от неговата безпамятност и слабоумие, като същевременно е продала имота на ниска цена, за която обективно продавачът е нямало как да има представа, предвид формулировката на текста в пълномощното.

От доказателствата по делото не се установява безспорно, че към датата на извършване на упълномощаването Н. П. е имал сериозни здравословни проблеми. Напротив, въпреки напредналата си възраст е бил подвижен, сам се е грижел за себе си, като не е имал нужда от ежедневна помощ и обгрижване. Липсват данни за потвърдено заболяване или състояние на безпамятност и слабоумие на Н. П.. Не се установяват данни за наличие на психотични или дементни симптоми. Освен това по делото не са ангажирани доказателства относно действителната пазарна цена на имота към датата на упълномощаването и датата на договора за продажба, за да се извърши преценка дали продажбата му на цена минимално по-висока от данъчната оценка, както и посочването на долна граница на продажна цена в размер на половината от данъчната оценка е в интерес на упълномощителя. Обстоятелствата, че е посочена такава минимална цена, както и, че към момента на упълномощаването, на пълномощника и упълномощителя не е била известна данъчната оценка на имота обаче не водят сами по себе си до извод, че наследодателят на ищеца е бил въведен в заблуждение от страна на ответницата М. И. при подписване на пълномощното. Текста на пълномощното са посочени изчерпателно действията, за които е дадена представителна власт на пълномощника. Посочен е вида на разпоредителната сделка и са описани и съпътстващите сключването ѝ действия, посочени са конкретни, определяеми параметри на цената. Упълномощителят е бил запознат с текста на пълномощното. В тази връзка, съдът съобразява и представените по делото доказателства, от които се установява, че в периода 2013 – 2019г., бащата на ищеца е извършвал множество продажби, лично или чрез пълномощник, участвал е като страна в съдебни спорове относно имоти, предприемал е действия по снабдяване с необходимите за изповядване на сделки документи-данъчни оценки, скици и да извършва преценка относно това дало посочената данъчна стойност, съответства на очакваната от него продажна цена. Дори да се приеме, че поради напредналата си възраст, липсата на правна култура Н. П. би могъл да бъде въведен в заблуждение, то предвид липсата на преки и категорични доказателства, от които да се установява извършване на действия от страна на ответницата или трети лица, с които Н. П. умишлено да е въведен в заблуждение досежно действителния обем на правомощията, които е делегирал на представителя, както и относно характера на сделката и последиците от същата и именно поради това да е извършил упълномощаването, съдът намира, че не са установени елементите на фактическия състав на иска по чл.29 ЗЗД.

Предвид изложеното искът е неоснователен и следва да се отхвърли.

С оглед неоснователността на исковете за унищожаване на упълномощителната сделка, неоснователен е и евентуалния иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.2, вр. чл.42, ал.2 ЗЗД, за прогласяване недействителността на договора за продажба, като сключен от мним представител, поради унищожаване на упълномощителната сделка.

Неоснователен и недоказан е и иска с правно основание чл.26, ал.1, предл.1 ЗЗД за прогласяване нищожността на договора за продажба на описания имот, обективиран в НА№25/08.05.2018г. поради противоречие със закона- чл.183 ЗЗД. Неплащането на договорената продажна цена на имота не представлява такова нарушение на закона, което да води до нищожност на договора за продажба. Неплащането на цената на вещи от купувача, представлява неизпълнение на договора и представлява основание за развалянето му.

По иска с правно основание чл.26, ал.1, изр.1-во, предл. 3-то ЗЗД за прогласяване нищожността на договора за продажба по НА № 25/08.05.2018г. поради нарушение на нотариалната форма: Съгласно разпоредбата на чл.18 ЗЗД, договорите за прехвърляне на право на собственост или учредяване на други вещни права върху недвижими имоти следва да бъдат извършени с нотариален акт. Видно от представените доказателства, в настоящия случай при

сключването на договора за продажба на процесния имот от 08.05.2018г. е спазена предвидената от закона форма за действителност. Договорът е обективиран в НА № 25/08.05.2018г. Ирелевантно относно формата на сделката е обстоятелството, от кого е направено изявлението за получаване на продажната цена – от пълномощника или лично от продавача. Видно от текста на пълномощното, пълномощника е разполагал с право да представлява Н. П. при извършване на покупко-продажба на имота, като извършва всички фактически и правни действия във връзка с продажбата и да го подписва и договаря, включително и сам със себе си. По изложените съображения, искът е неоснователен и решението на ВРС в тази част следва да се потвърди като правилно и законосъобразно.

Съдът намира за неоснователен и недоказан иска с правно основание чл.29, вр. чл.27 ЗЗД за унищожаване на договора за покупко-продажба по НА № 25/08.05.2018г. поради измама, по следните съображения: Ищецът е навел твърдения, че М. И. не е разполагала с представителна власт да прави изявление пред нотариуса от името на продавача, че е получила продажната цена от купувача преди подписване на договора, както и, че купувачите са укрили обстоятелството, че са платили на пълномощника. По делото не са ангажирани доказателства от които по категоричен начин да се установява извършване на действия от страна на ответниците или трети лица, с които Н. П. умишлено да е въведен в заблуждение досежно действителния обем на правомощията, които е делегирал на представителя, както и относно характера на упълномощителната сделка, на договора за продажба и начина на плащане и предаване на продажната цена и именно поради това да сключил същия. Предвид изложеното по-горе, настоящият състав на съда намира, че към момента на сключване на договора, М. И. е разполагала с валидно учредена с пълномощно от 19.04.2018г. представителна власт. В текста на НА №25/05.08.2018г. е посочено, че продавачът е получил напълно от купувачите продажната цена в размер на 1600лв. преди подписването на договора. В съдебно заседание ответниците С., Г. и Г. са признали, че тази сума е предадена на упълномощения представител на продавача – ответницата М. И.. Овластяването на едно лице да извършва правни действия от името и за сметка на друго лице може да възникне по силата на закона или чрез упълномощаване. Чрез упълномощаването се създава само представителна власт на пълномощника, но не се поражда задължение представителя да извършва правни действия и да упражнява представителна власт. Задължението на представителя да извършва правни действия от името и за сметка на упълномощителя възниква не от упълномощаването, а от сключен между представителя и представлявания договор. Затова когато упълномощаването се извършва чрез едностранна сделка, то се съпровожда с договор за поръчка, като с упражняването на представителната власт пълномощника следва да се счита обвързан с договор за поръчка, доколкото с конклюдентните си действия изразява воля за това, която воля съвпада с волята на упълномощителя. При упражняване на представителната власт, пълномощникът действа в качеството на довереник и е длъжен да изпълни поръчката с грижа на добър стопанин, да пази имуществото, което е получил, да уведомява упълномощителя за изпълнението, да му даде сметка и предаде всички, което е получил при изпълнение на поръчката. Ако не направи това, пълномощникът не изпълнява задължението си по договора за поръчка и носи отговорност за неизпълнение на договор. Предвид изложеното и въз основа на доказателствата по делото, настоящият състав на съда приема, че при подписването на договора, обективиран в процесния НА и получаването на продажната цена по договора, упълномощената М. И. е имала качество на довереник, поради което и за нея е възникнало задължение да даде на доверителя Н. П. сметка и да му предаде всичко, което е получила при изпълнението на поръчката, включително и получената от нея продажна цена. В този смисъл неизпълнението на отчетната сделка поражда отговорност на довереника към доверителя, но не представлява основание за недействителност на договора за продажба поради измама при сключването му. По изложените съображения искът е неоснователен, като решението на ВРС, с което е отхвърлен следва да се потвърди.

По иска с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД: Ищецът отправил искане за разваляне на договора, обективиран в НА №25 /08.05.2018г., поради неплащане продажната цена. Видно от текста на НА,, в същият е посочено, че договорената между М. С. И., действаща като пълномощник на Н.Т. П. от една страна като продавач и И. К. С. и Д. Г. Г., като купувачи, за описания в акта недвижим имот, в размер на 1600лв., продавачът е получил напълно и в брой преди подписването на договора. НА за покупко-продажба на недвижим имот материализира удостоверителните изявления на нотариуса и изявленията на страните по договора. НА, в частта, в която купувачът е платил цената, а продавачът, че е получил продажната цена има характер на частен свидетелстващ документ, който материализира изявлението на своя издател за даден факт,

в случая за плащане на цената. На, в частта, с която страните по сделката са направили изявление за плащане, съответно получаване на продажната цена има характер на разписка за плащане. В случаите, в които в нотариалния акт е удостоверено, чрез съответното изявление, че цената е платена и получена от продавача, не е необходимо издаване на отделен документ за плащане-разписка. В настоящият случай в НА изрично е посочено, че цената е получена от продавача преди подписването на договора. Без значение е обстоятелството, че тази цена е предадена и получена от пълномощника на продавача. Същата е действала като упълномощен представител на продавача, поради което следва да се приеме, че е имала качеството на довереник и е била длъжна на основание чл.284, ал.2 ЗЗД да се отчете пред доверителя Н. П. и да му предаде всичко, което е получила при изпълнението на поръчката, включително и получената продажна цена по договора за продажба. Неизпълнението на отчетната сделка от страна на пълномощника, не представлява неизпълнение от страна на купувачите по договора за продажба на задължението им за плащане на цената. От данните по делото несе установява твърдяното неизпълнение за заплащане на продажната цена от страна на купувачите, поради което и предявеният иск с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД е неоснователен.

Предвид изхода на спора, искането на въззиваемите страни за присъждане на разноски се явява основателно. Предвид представените по делото списъци по чл.80 ГПК и доказателства за извършване на разноски, въззивникът следва да бъде осъден да заплати в полза на адв. С. П. К. – ВАК с личен № 1000154890 адвокатско възнаграждение в размер на 1200лв., за осъщественото процесуално представителство във въззивното производство на въззивемата М. С. И., на основание чл.38, ал.1, т.3, вр. чл.36 ЗА, както и на И. К. С., Д. Г. Г. и Г. К. Г. съдебни разноски в размер на 1200лв., представляващи адвокатско възнаграждение, на основание чл.78, ал.3 ГПК.

Водим от горното, съдът

## РЕШИ:

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 262222/09.07.2021г. и решение №260249/27.04.2022г. постановени по гр.д. № 6488/2020г. по описа на ВРС, с което са отхвърлени предявените от В. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\* срещу М. С. И., ЕГН \*\*\*\*\* кумулативно обективно, съединени искове, както следва: **1.** с правно основание чл.26, ал.2, изр.1, пр. второ, вр.чл.44 ЗЗД за прогласяване нищожността на упълномощаване, извършеното на 19.04.2018г. от Н.Т. П., починал на 24.11.2019г. обективизирано в пълномощно с нот. Заверка на подписа на упълномощителя под № 4000/19.04.2018г. и за удостоверяване на съдържанието под № 4001/19.04.2018г., т.2, акт №2 на помощник нотариус И.М.-И., при нотариус К.К., рег.№ 513, с което Н.Т. П. е упълномощил М. С. И. от негово име и за негова сметка да извърши всички необходими фактически и правни действия пред всички организации и учреждения, включително и пред нотариус, като го представлява при извършване на разпоредителни действия, а именно покупко-продажба, включително като договаря сама със себе си, включително и с лица, които също представлява по пълномощие и по закон при прехвърлянето на притежаваните от упълномощителя имоти, находящи се в с.Игнатиево, включително и лозе с площ от 6,072 дка, поради липса на валидно изразено съгласие от страна на упълномощителя, в условие на евентуалност: **2.** иск с правно основание чл.27, вр. чл.31, ал.1, вр. чл.44 ЗЗД за унищожаване на упълномощителната сделка, доколкото при сключването ѝ упълномощителят не е могъл да разбира или ръководи действията си; **3.** Иск с правно основание чл.27, вр. чл.29, ал.1, вр. чл.44 ЗЗД за унищожаване на упълномощаване, обективизирано в пълномощно с нот. Заверка на подписа на упълномощителя под № 4000/19.04.2018г. и за удостоверяване на съдържанието под № 4001/19.04.2018г., т.2, акт №2 на помощник нотариус И.М.-И., при нотариус К.К., поради това, че упълномощителят умишлено е бил въведен в заблуждение да го извърши от ответницата М. С. И.; както и предявените от В. Н. П. ЕГН \*\*\*\*\* срещу И. К. С., ЕГН \*\*\*\*\* , Д. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и Г. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\* обективно кумулативно съединени искове, както следва: **4.** иск с правно основание чл.26, ал.2, изр.1, пр.второ ЗЗД, вр. чл.42, ал.2 ЗЗД, за прогласяване нищожност на сключения между Н.Т. П., чрез пълномощника му М. С. И., от една страна и И. К. С. и Д. Г. Г., от друга страна договор за покупко-продажба на ПИ с идентификатор 32278.86.31 в местност „Караман чеир“, землище гр. Игнатиево, община Аксаково, област Варна с площ от 6072, обективизиран в НА № 25/08.05.2018г.

поради липса на представителна власт на пълномощника; както и евентуални искове: **5.** с правно основание чл.26, ал.2, пр.1 ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за продажба на посочения имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г, т.3, рег.№ 1544, дело №140/2018г. поради липса на валидно изразено съгласие за сключването му от страна на продавача Н.Т. П.; **6.** с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД за прогласяване за нищожен на договор за продажба, обективиран в НА № 25/08.05.2018г, т.3, рег.№ 1544, дело №140/2018г. поради противоречие със закона-чл.183, ал.1 ЗЗД; **7.** иск с правно основание чл.26, ал.2, пр.1 ЗЗД за обявяване договора за нищожен поради нарушаване на нотариалната форма; и евентуални искове: **8.** иск с правно основание чл.31, ал.1 ЗЗД за унищожаване на договора, поради това, че при сключването му продавачът не е могъл да разбира или ръководи действията си; **9.** Иск с правно основание чл.29, вр. чл.27 ЗЗД за унищожаване на договор за продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г. поради измама и **10.** иск с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД за разваляне на договор за продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 25/08.05.2018г. поради неплащане на цената.

**ОСЪЖДА** В. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на адв. С. П. К. – ВАК с личен № 1000154890 сумата от 1200лв., представляващи адвокатско възнаграждение, за осъщественото процесуално представителство във въззивното производство на възиваемата М. С. И., на основание чл.78, ал.3 ГПК, вр.чл. чл.38, ал.1, т.3, вр. чл.36 ЗА.

**ОСЪЖДА** В. Н. П., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на И. К. С., ЕГН \*\*\*\*\*, Д. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\* и Г. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 1200лв., представляващи разноски за адвокатско възнаграждение, във въззивното производство, на основание чл.78, ал.3 ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред ВКС на Република България в едномесечен срок от връчването му на страните по реда на чл.280 и сл. от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_