

РЕШЕНИЕ

№ 3976

гр. София, 22.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Е СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Рени Коджабашева

Членове: ЙОАНА М. ГЕНЖОВА
 МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

при участието на секретаря Капка Н. Лозева
като разгледа докладваното от Рени Коджабашева Въззивно гражданско дело
№ 20211100506461 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.

С Решение от 1.02.2021 г., постановено по гр.д.№ 17982/ 2018 г. на Софийски районен съд, I ГО, 42 състав, е отхвърлен предявеният от А. Ж. Я. /ЕГН *****/ срещу Н. А. С. /ЕГН *****/ и К. Д. С. /ЕГН *****/ иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД за прогласяване недействителността на сделка- „договор за продажба на недвижим имот: апартамент № 30 в бл.***, вх.Б в жк "Обеля"- гр. София, за 1/2 идеална част от описания имот, обективизирана в Нотариален акт от 08.12.2006 г. на нотариус № 340 с район на действие- Софийски районен съд“. С решението е прекратено производството по делото „в частта за прогласяване недействителност на сделка за 1/2 идеална част от описания недвижим имот“.

Постъпила е **въззивна жалба** от А. Ж. Я. /ищца по делото/, в която са изложени оплаквания за неправилност и необоснованост на постановеното от СРС решение в отхвърлителната му част, с искане да бъде постановена отмяната му и да бъде постановено решение за уважаване на предявения по делото установителен иск по чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД, с присъждане на разноски за двете съдебни инстанции.

Въззиваемите страни Н. А. С. и К. Д. С. /ответници по делото/ оспорват жалбата и молят постановеното от СРС отхвърлително решение като правилно да бъде потвърдено.

Предявен е иск с правно основание чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД.

Софийски градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл.235, ал.2 ГПК, намира **от фактическа и правна страна** следното:

Жалбата, с която е сезиран настоящият съд, е подадена в срока по чл.259, ал.1 ГПК и е процесуално допустима, а разгледана по същество е **неоснователна**.

Съгласно чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта- в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Атакуваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо- в обжалваната част.

Настоящата въззивна инстанция намира постановеното от СРС решение и за правилно в обжалваната част, като споделя изложените в мотивите му съображения, обосноваващи окончателен извод за отхвърляне на предявения от А. Я. иск за прогласяване нищожността на сключената с Нотариален акт № 7/ 8.12.2006 г. продажбена сделка- относно 1/2 идеална част от продаваемия имот, на основание чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД, като неоснователен- **чл.272 ГПК**.

Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД, нищожни са договорите, при които липсва съгласие. Според нормата на чл.8 ЗЗД договорът е съглашение между две или повече лица, за да се създаде, уреди или унищожи правна връзка между тях. Тогава, когато няма съвпадение на насрещните волеизявления, има липса на съгласие.

Липсата на съгласие, визирана в нормата на чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД, трябва да бъде съзнателна, тъй като, ако е несъзнателна се прилагат правилата за унищожяемостта. Съгласие липсва в случаите, при които воле-изявлението е направено от напълно недееспособно лице- малолетен или поставен под пълно запрещение, както и в случаите на мислена уговорка, шега или насилие /при които лицето не е способно да волеобразува по причини, вън от слабоумието и душевната болест/, когато е налице пълна липса на валидно съгласие за сключване на договор. Липса на съгласие е налице, когато съгласие е изявено, но без намерение за обвързване, тъй като съгласието е дадено на шега или като учебен пример или е изтръгнато чрез насилие.

В случая ищцата А. Я. оспорва извършената с Нотариален акт № 7/ 8.12.2006 г. на софийски нотариус с рег.№ 340 на НК продажбена сделка с предмет: 1/2 идеална част от апартамент № 30 в бл.***, вх.Б в жк "Обеля"- гр. София, сключена между Б.Я. /тогава съпруг на ищцата, бракът с когото впоследствие е прекратен с влязло в сила бракоразводно решение/, действащ лично и като неин пълномощник, и ответниците Н. и К. С.- купувачи по сделката, като твърди, че сделката била сключена „без нейно знание, че не е давала съгласие за сключването ѝ, че е извършена без представителна

власт, тъй като била сключена с пълномощно, което не било подписано от нея и било неистинско“ /уточнителна молба от 14.06.2019 г./.

Съгласно установената по приложението на чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД съдебна практика на ВКС, когато договорът не е подписан от страна по него и тя не е изразила волеизявление /какъвто е настоящият случай/ не се касае за липса на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД.

Според изложеното в мотивите по т.2 на Тълкувателно решение № 5/ 12.12.2016 г. по тълк. дело № 5/ 2014 г. на ВКС, ОСГТК, „липсата на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, пр.2 ЗЗД е тежък порок на сделката, който е налице, когато волеизявлението е направено при т.нар. „съзнавана липса на съгласие“ /например- изтръгнато е с насилие, направено е без намерение за обвързване- на шега, като учебен пример и др./. Този тежък порок е непоправим и непреодолим, поради което, за да породи действие, договорът трябва да бъде сключен отново, т.е. за да е налице липса на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, пр.2 ЗЗД, волеизявление трябва да е направено и в същото време е нужно то да е направено в хипотезата на съзнавана липса на съгласие. В мотивите на т.2а от Тълкувателно решение № 1/ 07.03.2019 г. по тълк. дело № 1/ 2018 г. на ВКС, ОСТК, в което са разгледани въпроси относно недействителността на договора за застраховка „Гражданска отговорност“, е изложено, че порокът липса на съгласие е налице, когато волеизявленията /предложение и приемане/ са направени и съвпадащи, но някое от тях или и двете са дадени при „съзнавано несъгласие“, т.е. при отсъствие на намерение за обвързване /изтръгнато чрез насилие, на шега, като учебен пример и пр./. Липсва съгласие и когато няма две насрещни противоположни по съдържанието си волеизявления или тези волеизявления не се отнасят до един и същи предмет. В хипотезата на неположен подпис от някоя от страните по договора не е налице липса на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, пр.2 ЗЗД. Липса на съгласие е налице при т.нар. „съзнавана липса на съгласие“- волеизявлението е извършено, но страната съзнава несъгласието си да бъде обвързана от извършената сделка /в този смисъл: Решение № 923/ 17.12.2009 г. по гр. д.№ 1682/ 2008 г. на IV ГО, Решение № 249/ 2010 г. по гр.д.№ 92/ 2009 г., Решение № 254/ 14.07.2011 г. по гр.д.№ 569/ 2010 г., Решение № 94/ 13.09.2016 г. по гр.д.№ 3768/ 2014 г. на II ТО, Решение № 198/ 10.08.2015 г. по гр.д.№ 5252/ 2014 г. на IV ГО, Решение № 488/ 07.10.2003 г. по гр.д.№ 11/ 2003 г. на I ГО, Решение № 136/ 30.10.2020 г. по гр.д.№ 4746/ 2019 г. на III ГО/. При липсата на съгласие волята се изразява изрично, но тя е толкова негодна, че изобщо не може да породи правни последици. Едната или двете страни осъзнават, че външно правят изявления, които формално осъществяват фактическия състав на договора, но без намерение за обвързване. Поради това и когато договорът не е подписан от страна по него и тя не е изразила волеизявление, не е налице липса на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, пр.2 ЗЗД.

Съвкупната преценка на събраните по делото доказателства /писмени доказателства/ не може да обоснове извод на въззивния съд както за липсата на дадено от ищцата Я. съгласие за сключване на процесната сделка по смисъла на чл.26, ал.2, пр.2 ЗЗД, така и за липса на валидно възникнало между А. Я. и Б.Я. упълномощително правоотношение, водещо до сключване на процесната сделка от последния без налична представителна власт /чл.42 ЗЗД/, каквито фактически твърдения са направени от ищцата по делото.

Установява се въз основа на събраните в процеса доказателства, че оспорената сделка е сключена на 8.12.2006 г., когато упълномощителката А. Я. и пълномощникът Б.Я. са били съпрузи, чийто брак е бил сключен през 1996 г. и прекратен с влязло в сила бракоразводно решение през 2011 г. /решение от 29.07.2011 г. по гр. дело № 7419/ 2011 г. на СРС, 88 състав/. Пълномощното за сключване на сделката- според описанието в частта „приложения“ на оспорения нотариален акт, е било нотариално заверено- с рег.11698/ 20.11.2006 г. на помощник- нотариус при нотариуса, изповядал сделката. Това пълномощно не е представено по делото, като са събрани данни, че не се съхранява по нотариалното дело, тъй като е унищожено при изтичане на срока за съхранението му. Същевременно относно съставянето и нотариалната заверка на датата и подписа на това пълномощно са направени констатации в приложеното по делото Постановление от 2.09.2013 г. на прокурор при Софийска районна прокуратура, с което е отказано образуването на досъдебно производство, в чиито мотиви е посочено, че според обясненията на А. Я. тя е подписала пълномощното, считайки, че се касае за дело с „Топлофикация София“ ЕАД, без да го прочете, а впоследствие се оказало, че пълномощното дава възможност за разпореждане с недвижимия имот.

Следователно в настоящия случай не е налице липса на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД, тъй като процесният продажбен договор не е подписан от А. Я. и не съдържа нейно волеизявление за сключването му.

Що се касае до твърденията на ищцата за сключване на процесната сделка от Б.Я., действащ като неин пълномощник без представителна власт, същите по изложените по- горе съображения не обосновават нищожност на договора по смисъла на чл.26, ал.2, изр.2 ЗЗД, а висяща недействителност по чл.42 ЗЗД, което е основание, различно от визираното по- горе основание за недействителност на сделката.

Предвид установената по делото фактическа обстановка, изложена по- горе, липсва основание за приемането на извод, че изобщо липсва пълномощно за сключване на процесната сделка от името на ищцата А. Я., че същата не е подписвала пълномощно на името на Б.Я. за сключването на договор за продажба на процесния апартамент или че дори да съществува такова пълномощно, то същото е неавтентично, тъй като не е подписано от нея като упълномощител.

Обстоятелството, че ищцата Я. е подписала пълномощно на името на Б.Я., без да

го прочете, считайки, че се касае за дело с „Топлофикация София“ ЕАД, а впоследствие се оказало, че пълномощното дава мандат за разпореждане с процесния недвижим имот, е ирелевантно за приемане изводите по съществото на настоящия съдебен спор.

Същевременно съдържанието на процесния нотариален акт не дава основание за приемането на извод, че легитимацията на Б.Я.- като пълномощник на съпругата си А. Я., притежаваща имота в СИО с него към датата на сключване на атакуваната сделка през 2006 г., е спорна.

Съгласно разпоредбата на чл.18 ЗЗД договорите за прехвърляне на собственост върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени с нотариален акт. Нотариалният акт за сделка /в случая покупко- продажба/, като официален свидетелстващ документ с материална доказателствена сила удостоверява фактите, които са се осъществили пред нотариуса: явяването на страните по сделката или техните представители пред нотариуса, прочитането на нотариалния акт и изявлението им, че са съгласни със съдържанието на прочетения акт. Страната, която оспорва някой от удостоверените от нотариуса факти, носи тежестта да докаже пълно /по несъмнен начин/ твърденията от нея различни факти.

Нищожността на нотариалното удостоверяване е правна последица от наличието на тежък порок при неговото извършване. Доколкото функцията на нотариуса е да удостовери безсъмнено съдържанието на определени факти, на които той сам е станал свидетел /в процесния случай- волеизявления на страните по правна сделка/, водещите до нищожност пороци по своето естество са свързани или с най- съществените елементи от процедурата по извършване на удостоверяването, или с обстоятелства, касаещи самоличността или дееспособността на лицата, чиито волеизявления нотариусът е удостоверил- арг. чл.472 ГПК /отм./ и чл.474, ал.4 ГПК /отм., приложимо право към датата на сключване на сделката през 2006 г./.

От съдържанието на процесния нотариален акт следва, че при извършване на нотариалното удостоверяване са били спазени изискванията на чл.474, ал.4 ГПК /отм./, сега чл.578, ал.4 ГПК, според които лицата или техните пълномощници, чиито изявления се съдържат в проекта, са се явили лично пред нотариуса, който, преди да издаде акта, е проверил самоличността, дееспособността и представителната власт на явилите се пред него лица. При проверката на представителната власт на Б.Я. нотариусът следователно е проверил наличието и валидността на посоченото в нотариалния акт пълномощно, както и неговото съдържание.

Тъй като представителят е формирал и изявил поначало валидна воля от името на представлявания, липсата на представителна власт, дори да е налице мнимо представителство /без да е налице валидно упълномощаване/, не е равнозначна на липса на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, пр.2 ЗЗД и може да бъде преодоляна чрез

изрично предвидената в чл.42, ал.2 ЗЗД възможност за потвърждаване на договора. Когато се сключва договор чрез представител, последният формира и изразява воля, т.е. прави волеизявление, изразява съгласие от името на представлявания, и съобразно чл.36, ал.2 ЗЗД правните последици от договора настъпват направо за представлявания.

Според даденото в Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. по тълк. дело № 5/ 2014 г. на ВКС, ОСГТК- т.2, тълкувателно разрешение договор, сключен от лице, действало като представител, без да има представителна власт, е в състояние на висяща недействителност и не поражда целените с него правни последици; същите настъпват, ако лицето, от името на което е сключен договорът, го потвърди съгласно чл.42, ал.2 ЗЗД; при липса на потвърждаване, на недействителността може да се позове само лицето, от името на което е сключен договорът или неговите универсални правоприемници.

Когато договорът е сключен при липса на учредена представителна власт, каквато се твърди от ищцата в настоящия случай, ако липсва потвърждаване от страна на мнимо представлявания, договорът не поражда насрещни права и задължения за страните по него, както и вещно- транслативен ефект по чл.24, ал.1 ЗЗД, поради което и насрещната страна- третото лице, договаряло с мнимия представител, не придобива облигационни и вещни права по силата на договора.

Доколкото, обаче, в настоящия случай не се установява липса на упълномощаване от ищцата А. Я. към третото лице Б.Я. за сключването на договор за покупко- продажба на 1/2 от процесния апартамент, налага се извод, че оспорената сделка не е недействителна и на основание чл.42, ал.2 ЗЗД.

При тези съображения, поради съвпадане изводите на двете съдебни инстанции по съществото на спора и неоснователност на релевираните в жалбата на ищцата доводи, постановеното от СРС решение, което е правилно в обжалваната отхвърлителна част, следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора право на разноси- съобразно чл.273 вр. чл.78, ал.3 ГПК, имат въззиваемите страни, но искане за присъждането на разноси за въззивното производство от същите не е заявено, поради което и такива с настоящото решение не следва да им бъдат присъдени.

Водим от горното, **СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД**

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение от 1.02.2021 г., постановено по гр.д.№ 17982/ 2018 г. на Софийски районен съд, I ГО, 42 състав, **в обжалваната част**, в която е отхвърлен предявеният от А. Ж. Я. /ЕГН *****/ срещу Н. А. С. /ЕГН *****/ и К. Д. С.

/ЕГН *****/ иск с правно основание чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД за прогласяване недействителността на договор за продажба на недвижим имот, сключен с Нотариален акт № 7, том V, рег.№ 12518, дело № 707/ 08.12.2006 г. на софийски нотариус с рег.№ 340 на НК, относно 1/2 идеална част от апартамент № 30 в бл.***, вх.Б в жк "Обеля"-гр. София, ведно с принадлежности.

Решението по гр.д.№ 17982/ 2018 г. на СРС, I ГО, 42 състав /с характер на определение/, като необжалвано е **влязло в сила** в останалата му /прекратителна/ част.

Решението може да се обжалва с касационна жалба в 1- месечен срок от съобщаването му на страните пред Върховния касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____