

РЕШЕНИЕ

№ 43

гр. Варна , 07.01.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ в публично заседание на осми декември, през две хиляди и двадесета година в следния състав:

Председател: Юлия Р. Бажлекова
Членове: Константин Д. Иванов
 Даниела С. Христова
Секретар: Нина И. Иванова

като разгледа докладваното от Юлия Р. Бажлекова Въззивно гражданско дело № 20203100502797 по описа за 2020 година

Въззивното производство е образувано по въззивни жалби: 1. жалба на С. Г. П. срещу Решение № 157 от 09.07.2020г. по гр.д. № 1151/2019г. по описа на ПРС, в частта, с която са отхвърлени предявените от нея срещу Б.И. и И. С. В. искове: с правно основание чл.26,ал.2, предл.2 ЗЗД, вр. чл.44 ЗЗД, за признаване за установено, че пълномощно с нотариална заверка на подписа и съдържанието, рег.№315 и рег.№316, том 1, №18 от 30.01.2018г. е нищожно поради липса на воля от страна на наследодателя на ищеца Г.И., за предоставяне на право на упълномощения да извършва от негово име разпоредителни сделки с имотите, описани в него; с основание чл.26, ал.5 ЗЗД за признаване за установено, че договор за покупко-продажба, сключен на 02.02.2012г. между наследодателя на ищцата Г.И.И. с ЕГН 3602161022, чрез пълномощника му Б. И. В., като продавач от една страна и Б. И. В., като купувач, от друга, обективиран в НА № 62, том I, рег. № 390, н.д. № 58/2012г. на нотариус З.А. е нищожен, като привиден и прикриващ действителен алеаторен договор; с основание чл.87, ал.3 ЗЗД за разваляне на прикрития действителен договор, с който Б. И. В., в качеството му на пълномощник на Г.И.И., е продал на себе си собствения на Г.И. имот: дворно място, находящо се в гр.Провадия, цялото с площ от 785 кв.м., ведно с построените в мястото жилищна сграда със застроена площ от 67 кв.м., гараж с площ от 21 кв.м. и лятна кухня с площ от 20 кв.м. срещу задължение за гледане и издръжка; с правно основание чл.42, ал.2 ЗЗД за прогласяване за недействителен договор за покупко-продажба от 02.02.2012г., обективиран в НА № 62, том I, рег. № 390, н.д. № 58/2012г.; евентуалния иск с основание чл.42, л.2 ЗЗД за прогласяване за недействителен по отношение на ищцата на договора, обективиран в НА № 62, том I, рег. № 390, н.д. № 58/2012г., както и иска с правно

основание чл. 108 от ЗС, в частта, с която се иска да се признае за установено в отношенията между страните, че С. Г. П. с ЕГН ***** е собственик по наследство на недвижим имот, представляващ дворно място, находящо се в гр. Провадия, общ. Провадия, цялото с площ от 785 кв.м. и при граници: улица, имоти XVIII-2096, VII,VIII-2111 и XVI-2098, съставляващо УПИ XVII-2097 в кв. 104 по плана на града, ведно с построените в това дворно място жилищна сграда със застроена площ от 67 кв.м. и лятна кухня с площ от 20 кв.м., като се осъдят ответниците Б. И. В. с ЕГН ***** и И. С. В. с ЕГН да ѝ предадат владението върху описания имот.

Въззивната жалба е основана на оплаквания за неправилност на обжалваното решение, като постановено в противоречие със смисъла на закона, за необоснованост и постановяване при съществено нарушение на процесуални правила. Изложени са и доводи за недопустимост на решението, както и за неправилна правна квалификация. Твърди се, че съдът не е обсъдил всички доказателства, събрани по делото, в тяхната съвкупност и взаимна връзка. Не са разгледани и обсъдени всички доводи и възражения на ищцата. В решението липсва задълбочен анализ на събраните по делото доказателства, тяхната оценка и съпоставка, което е довело до неправилно и невярно установяване на фактическата обстановка и неправилни и необосновани изводи. Излага, че наследодателят на ищцата не е вписал в шестмесечния срок, нито до изповядване на сделката от 02.02.2012г., решението по гр.д. № 262/1999г., влязло в сила на 23.11.2001г. , с което е извършена делба и разпределение на наследствени имоти между наследниците на Й.З., поради което и придобитите права от ответниците с този договор не могат да се противопоставят на ищцата. Посочва, че съдът не се е произнесъл по направеното от ищцата оспорване на представения от ответниците нотариален акт №62/2012г., досежно неистинността на нотариалното удостоверяване, че са налице особените условия за изповядване на сделката. Твърди че в пълномощното липсва ясно изразена воля относно разпореждане конкретно с имота, описан в НА №62/2012г., като пълномощникът е извършил разпоредителни действия с имущество различно и в повече от това за което е овластен. В този смисъл и договорът за покупко- продажба е сключен от представител без представителна власт, поради което е недействителен. Излага още, че от събраните по делото доказателства безспорно се установява и симулативността на сделката, обективирана в НА №62 /2012г. Моли за отмяна на решението в обжалваната част и постановяване на ново, с което се уважат предявените искове.

С писмен отговор, въззиваемите Б.В. и И.В. оспорват въззивната жалба като неоснователна. Излагат доводи за правилност и законосъобразност на решението в обжалваните от С.Г.П. части.

2. Въззивна жалба от Б.В. и И.В. срещу постановеното по делото решение, в частта, с която е прогласен за недействителен на основание чл.42, ал.2 ЗЗД договор за покупко-продажба от 02.02.2012г., обективиран в НА №62/2012г., с който Б.В., в качеството си на пълномощник на Г.И. е продал на себе си недвижим имот,

представляващ гараж с площ от 21 кв.м., построен в дворно място, находящо се в гр.Провадия, цялото с площ от 785 кв.м. и е признато за установено спрямо ответниците, че С. Г. П. е собственик по наследство на гараж с площ от 21 кв.м., като същите са осъдени да ѝ предадат владението върху имота на основание чл.108 ЗС. Считат, че в тази част решението е неправилно и необосновано, като постановено при неправилно приложение на материалния закон и в противоречие със събраните по делото доказателства. Излагат, че гаражът не е самостоятелен обект на право на собственост, предвид липсата на доказателства, от които да се установява законността на строежа или издаване на удостоверение за търпимост на изграденото. Твърдят, че гаражът представлява подобрение в имота, поради което и по отношение на него следва да се приложи разпоредбата на чл.67 ЗС, поради което същият е собственост на собственика на земята. В този смисъл гаражът, като подобрение, извършено в имота, попада в обхвата на овластяването с упълномощителната сделка и договорът за покупко-продажба по отношение на него е действителен. Претендира отмяна на решението в обжалваната част и постановяване на ново, с което исковете да се отхвърлят като неоснователни. Претендират присъждане на направените по делото разноски.

В отговор на жалбата, С. Г. П. оспорва доводите в нея и излага други, в подкрепа на тезата за правилност и законосъобразност на решението в обжалваната част. Моли същото да бъде потвърдено. Претендира разноски.

За да се произнесе ВОС, взе предвид следното:

При проверка валидността на обжалваното решение в пределите на въззивното производство, съобразно нормата на чл.269 ГПК, съдът не констатира пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост в обжалваните части.

Производството, по което е постановено обжалваното решение е образувано след обезсилване с решение № 132/18.07.2019г. по грд. № 3313/2018г. По описа на ВКС на решение № 566/28.03.2018г. по гр.д. №129/2018г. На ВОС и решение № 160/18.06.2015г. по гр.д. № 6016/2014г. На РС Провадия и връщане на делото на първостанционния съд за ново разглеждане.

Относно предмета на предявените искове се излагат следните твърдения от страните:

Производството е образувано по искова молба от С. Г. П. Стоева, с която са предявени искове с правно основание чл.26, ал.2, пр.2 ЗЗД, вр.чл.44 ЗЗД за прогласяване за нищожността на упълномощаване, обективизирано в пълномощно с нотариална заверка на подписа на упълномощителя под рег.№315 и за удостоверяване на съдържанието под рег. №316 от 30.01.2012г., т.1, акт №18 на нотариус З.А., рег.№333, поради липса на воля на упълномощителя; с правно основание чл.42, ал.2, ЗЗД за прогласяване за недействителен на договор за покупко-продажба, обективизиран в НА № 62/2012г., сключен от наследодателя на

ищцата Г.И.И., като продавач чрез пълномощник Б.И.В. и от друга Б.В. като купувач, поради липса на представителна власт на пълномощника на продавача; иск с правно основание чл.108 ЗС за приемане за установено по отношение на ответниците Б.В. и И.В., че ищцата е собственик на дворно място, находящо се в гр. Провадия, общ. Провадия, цялото с площ от 785 кв.м. и при граници: улица, имоти XVIII-2096, VII,VIII-2111 и XVI-2098, съставляващо УПИ XVII-2097 в кв. 104 по плана на града, ведно с построените в това дворно място жилищна сграда със застроена площ от 67 кв.м. и лятна кухня с площ от 20 кв.м. и гараж с площ 21 кв.м. по наследство, като се осъдят ответниците да предадат владението върху имота. В условие на евентуалност са предявени искове: за прогласяване за нищожен на договор за покупко продажба, обективиран в НА №62/2010г., като привиден, прикриващ договор за продажба срещу издръжка и гледане, на основание чл.26, ал.2, пр.5-то ЗЗД, вр. чл.17 ЗЗД и за разваляне на прикрития договор, сключен между наследодателя на ищцата с ответниците Василеви поради неизпълнение, на основание чл.87, ал.3 ЗЗД. В исковата молба ищцата твърди, че е наследник на Г.И.И. б.ж. на гр. Провадия, починал на 27.01.2014г. Приживе, на основание съдебна делба, извършена по гр.д. № 262/1999г. по описа на ПРС, наследодателят ѝ е придобил правото на собственост върху описания недвижим имот, без гаража. Последният е останал съсобствен между него и ищцата. На 02.02.2012г. наследодателят на ищцата продал на ответника Б.В. процесния имот, заедно с гаража за сумата от 11 539.80 лв., за което е съставен НА № 62/2012г. Към момента на придобиване на имота, ответниците са били съпрузи. Продавачът по сделката е бил представляван от ответника, като негов пълномощник, на основание пълномощно рег. № 315 и № 316 от 30.01.2012г. Твърди, че включеното в текста на НА изявление, че продажната цена е получена напълно от продавача не отговаря на истината. Счита договора за недействителен като сключен без представителна власт, от представител при превишаване пределите на представителната власт, като посочва, че в текста на пълномощното представителната власт е дадена за имот, различен от прехвърления /има разминаване в имотния номер, площта и обема на прехвърлените права, доколкото предмет на разпореждане е и изградения в имота гараж, за който липсва въобще упълномощаване/. Пълномощното е общо и не предоставя власт на пълномощника за сключване на сделка с конкретни параметри, поради което и извършеното от пълномощника разпореждане с описания в НА имот е без представителна власт, а възможността за потвърждаване е отпаднала със смъртта на упълномощителя. Оспорва пълномощното, в частта обективизираща изявление на упълномощителя, че е получил сумата, представяваща цена на имота напълно и в брой/по банкова сметка от пълномощника към момента на подписване на пълномощното. Излага също, че приживе наследодателят е предявил искове за разваляне на сключения между него и Б.В. договор за покупко- продажба, обективиран в НА №62/2012г., евентуално за прогласяване за нищожна упълномощителната сделка и договора, за унищожаване на упълномощителната сделка и договора, като сключени при измама и нищожност на договора, като сключен във вреда на продавача и поради накърняване на добрите нрави. Твърди също, че провокиран от действията на ответника, наследодателят на ищцата подал жалба до РП Провадия, по която е образувана прокурорска преписка

№1140/2012г., като в дадените по преписката обяснения ответникът Б.В. е посочил, че е отправил предложение на Г.И. да му прехвърли къщата си срещу задължение за издръжка и гледане и той се съгласил. Заявил е също, че след като през месец януари 2012г. започнал да се грижи за Г.И., той подписал пълномощно, с което го упълномощил да се разпорежда с имота му, включително да договаря сам със себе си и да го представлява пред всички административни органи и инстанции. На 02.02.2012г. ответникът продал сам на себе си имота за сумата от 11 539,80лв., която не е предал на упълномощителя.

Ищцата оспорва НА, като нищожен, доколкото нотариусът не е имал право да го извърши; относно законосъобразността на нотариалното удостоверяване по смисъла на чл.574 и чл.578, л.4 ГПК- не е била проверена представителната власт на пълномощника, както и относно извършената проверка на собствеността с твърдения за неспазване изискването на чл.586, ал.4 ГПК, доколкото съдебните решения, удостоверяващи правото на собственост не са били вписани.

Ответниците Василеви са оспорили исковете, както неоснователни и излагат твърдения, че пълномощното е действително, като осъществено в съответствие с изискванията за форма и съдържание, отразява изричната и ясна воля на упълномощителя. Посочват, че за продажба на недвижим имот е необходимо изрично пълномощно, в което да е конкретизиран имотът, видът на разпореждането и съществените му условия. В случая пълномощното предоставя власт на пълномощника за разпореждане, поради което сделката не е извършена без представителна власт. Твърдят, че своевременно и точно са изпълнили задължението си да платят продажната цена за имота, заплащайки сумата от 11539,80лв. в брой на наследодателя на ищцата, преди изповядване на сделката пред нотариус. Не е налице нарушение на процедурата по издаване на НА, но дори да се установи такова същото не е основание за нищожност на сделката поради противоречие на закона, тъй като неточното описание на имота, предмет на сделката, който всъщност е притежавал наследодателя, не е порок, водещ до недействителност на сделката, нито на нотариалното удостоверяване. Допуснатото несъответствие е преодолимо посредством проверка на останалите документи за собственост и поправимо като допусната очевидна фактическа грешка, неопорочаваща представителната власт на пълномощника. Оспорват твърдението за превишаване пределите на представителната власт посредством включване в обхвата на прехвърлителната сделка и на гаража, за който упълномощителят не е изразил воля, като навеждат доводи, че представителна власт в случая е предоставена и за намиращите се в дворното място стопанска сграда и гараж. Няма изрична уговорка в пълномощното, съгласно която гаражът е изключен от учредената представителна власт, а данъчната оценка на същия е част от общата данъчна оценка на имота.

Оспорват и твърденията за привидност на договора обективиран в НА № 62/2010г., като прикриващ алеаторен договор, както и иска за разваляне на прикрития договор. Молят за постановяване на решение, с което исковете, предявени от С.П. да бъдат отхвърлени.

Настоящият състав на съда, счита, че фактическата обстановка е правилно установена от първоинстанционния съд. Не се спори между страните по делото и от представените писмени доказателства се установява, че с влезли в сила на 18.12.2000г., 15.12.2003г. и на 24.04.2004г. съдебни решения, постановени по гр.д. № 262/1999г. по описа на ПРС, на основание чл. 288, ал. 2 от ГПК /отм./ в дял и собственост на Г.И.И. е поставен недвижим имот, представляващ дворно място от 785 кв.м., съставляващо парцел XVII-2097 в кв. 104 по плана на гр. Провадия, при граници: улица, парцел XVIII-2096, VII-2110, VIII-2111 и парцел XVII-2098, ведно с построените в него къща и стопански постройки, баня и тоалетна на обща стойност 10 000 лв.

С Пълномощно, подписите и съдържанието на което са удостоверени на 30.01.2012г. от Нотариус З.А., рег. № 333, с район на действие, този на ПРС, под № 315 и № 316, Г.И.И. упълномощил Б. И. В. без срок да продава на когото намери за добре и на цена, каквато прецени, вкл. да дарява, заменя или извършва други разпоредителни сделки, вкл. и да договаря сам със себе си, като извърши всички необходими действия пред и спрямо трети лица, вкл. пред нотариус, във връзка с недвижим имот в гр. Провадия, а именно: дворно място с площ от 655 кв.м., съставляващо парцел XVII-2094 в кв. 104 по плана на гр. Провадия, при граници: улица, парцели XVII-2096, VII-2110, VIII-2111 и XVII-2098, ведно с построените в мястото къща, стопанска постройка, баня и тоалет; да получава цялата продажна цена; да подпише нотариален акт при условия и за цена, която прецени, вкл. и за поправяне на евентуална фактическа грешка, като заяви от негово име, че е получил напълно в брой/по банкова сметка от пълномощника договорената продажна цена на имотите към момента на подписване на пълномощното. В пълномощното изрично е заявено, че упълномощителят освобождава пълномощниците от отчетна сделка.

С договора за покупко- продажба, обективиран в НА № 62, том I, рег. № 390, д. № 58/2012г. на Нотариус З.А., на 02.02.2012г. Г.И.И., чрез пълномощника си Б. И. В. продал на Б. И. В. собствения си недвижим имот, представляващ дворно място в гр. Провадия, с площ от 785 кв.м., съставлява УПИ XVII-2097 в кв. 104 по плана на града, при граници: улица, парцели XVIII-2096, VII, VIII и XVI-2098, ведно с построените в него жилищна сграда, гараж и лятна кухня за сумата от 11 539.80 лв., която пълномощникът на продавача заявил, че е получена напълно от купувача. При съставянето на акта са представени НА № 97/1969 на ПРС и трите решения по гр.д. № 262/1999г. по описа на ПРС и скица.

По делото, като доказателството е приета преписката по нот.дело № 58/2012г. по описа на Нотариус З.А. /л. 93-110/, сред които и скица на имота № 46/02.02.2012г., видно от която имота в НА е описан съобразно данните по скицата за същия.

Съгласно представената по делото справка за лице от СВ Провадия от 02.07.2014г., по персоналната партида на Г.И.И. не са вписани решенията по гр.д. № 262/1999г. по описа на РС Провадия.

Съгласно представеното удостоверение, към момента на сключване на договора за покупко-продажба, купувачът Б.В. е бил в брак с И. С. В.

В обяснения дадени пред ПРС при първоначалното разглеждане на делото / гр.д. № 616/2014г. по описа на ПРС/, по реда на чл. 176, ал. 1 от ГПК ответниците са заявили, че продажната цена по договора е предадена в брой на продавача.

От Удостоверение за наследници изх. № 17-52/2/03.02.2014г. издадено от Община Провадия се установява, че Г.И.И. е починал на 27.01.2014г., а С. Г. П. се легитимира като единствен низходящ и наследник на починалия.

По делото са представени и приети като доказателства: договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 97/1969г., по силата на който наследодателите на ищцата Г.И.И. и Й.З.И. са придобили собствеността върху жилищна сграда,у построена върху 67 кв.м., стопанска сграда, застроена върху 20 кв.м., заедно с дворно място от 655 кв.м. в парцел 1613, в кв. 136 по план ана гр.Провадия.

Видно от представеното удостоверение за наследници след смъртта си на 08.12.1989г., Й.И. е оставила за свои наследници по закон Г.И. И. – съпруг и С. Г. П. – дъщеря.

По делото са приети като доказателства също: обяснителна записка за гараж на Г.И. и Й.З., със застроена площ от 21 кв.м., издадена от Районна техническа служба-Провадия, ведно с чертеж на проекта за строителство; декларация по чл.14 ЗМДТ от С.П. от 27.02.2012г. пред Община Провадия, че е собственик на ¼ ид.ч. от гараж, построен през 1971г. с площ от 21 кв.м., находящ се в гр.Провадия, ул.“Светослав Обретенов“ №9.

Не се спори между страните, а на съда е служебно известно, че с влязло в сила на 16.09.2014г. решение, постановено по гр.д. № 307/2013г. по описа на РС Провадия е отхвърлен като неоснователен предявения от Г.И.И. срещу Б. И. В. иск за обявяване нищожност на договор, обективиран в НА № 62/2012г., като противоречащ на добрите нрави и евентуален иск за унищожаване на упълномощителната сделка поради наличие на порок във волята на ищеца като сключена при измама.

Разпитаният пред първоинстанционният съд свидетел – С.Х.П. /съпруг на ищцата/ заявява, че често е посещавал имота,, тъйкато съпругата му имала собственост върху ¼ ид. част от гапажа и той държал там свои инструменти. При посещенията му Г.И. му споделил, че Б.В. му предлага да прехвърли имота си срещу задължение за издръжка и гледане, на което свидетелят отвърнал „както си решиш“. След прехвърлянето на имота, Г.И. се оплаквал на свидетеля, че са го накарали да прехвърли имота с договор за покупко-продажба. След прехвърлянето на собствеността върху имота Г.И. бил „одърпан, скъсан и по-зле от клошар“ . Свидетелят не е виждал да са осигурявани грижи или да са давани пари на Г. от страна на ответниците.

Ангажираният от ответната страна свидетел З.И.З. е заявил в показанията си, че в началото на 2012г. дал 5000лв. на заем на ответника Б.В.. Парите били необходими на ответника за да купи къщата на негов съсед.

По иска с правно основание чл.26, ал.2 ЗЗД, вр. чл.44 ЗЗД, за прогласяване нищожността на упълномощаване, обективизирано в пълномощно, с нотариална заверка на подписа на упълномощителя под № 315/30.12.2012г. и за удостоверяване на съдържанието под №316 от 30.01.2012 г., поради липса на воля на упълномощителя, съдът намира следното: За валидността на упълномощаването е необходимо спазване на формата, предвидена в чл.37 ЗЗД и конкретно или определяемо изявление относно съществените условия на разпоредителния акт. Съгласно разпоредбата на чл.44, вр. чл.26, ал.2 ЗЗДД 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 в състояние, изключващо въобще формирането на воля, но по причини недължащи се на слабоумие или душевна болест, 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 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 и правната квалификация на иска за недействителност на сделка поради липса на представителна власт е по чл.42, ал.2 ЗЗД.

Предявения в горния смисъл главни иски са основани на твърдения, че упълномощителната сделка от 30.01.2012г., е нищожна поради това, че не е документирано изрично волеизявление за сключване на конкретен договор и липса на волеизявление на упълномощителя относно съществени елементи от сделката. Тези твърдения не се установяват от събраните по делото доказателства. Видно от съдържанието на пълномощното с нотариална заверка на подписа и съдържанието от 30.01.2012., упълномощителят е предоставил на пълномощника права да се разпорежда с имотите му, описани в пълномощното, при условия и спрямо лица, каквито намери за добре, вкл. Да договаря и сам със себе си. От анализа на всички събрани по делото доказателства се установява, че извършеното от Г.И. на 30.01.2012г. упълномощаване е резултат от съзнателен, свободен и целенасочен акт на упълномощителя, извършен с ясно намерение за обвързване и с ясна представа за правните му последици. От значение за съдържанието на представителната власт е единствено волята на упълномощителя, отразена в пълномощното, като при тълкуването му следва да намерят съответно приложение правилата на чл.20 ЗЗД. Видно от представеното по делото пълномощно, същото отговаря на изискванията за валидно упълномощаване за разпореждане с имотите на упълномощителя, описани в него, съгласно указанията и разясненията дадени в т.1 от ТР № 5/2016г. на ОСГТК на ВКС. В

пълномощното е изразена волята на упълномощителя за овластяване на пълномощника да извършва действия на разпореждане с имуществото му от негово име. Същото съдържа изискуемите по закон задължителни реквизити относно индивидуализация на упълномощителя и пълномощника. За да е валидно упълномощаването, законът не изисква изрично посочване вида разпореждане, конкретни сделки или действия на разпореждане, определени имоти, имущество или цена и др.

Обемът на учредената представителна власт, изцяло се определя от изявената воля на упълномощителя, изявена в пълномощното, В тази връзка за да гарантира интересите на представлявания, законът е въвел изискването за изрично овластяване на пълномощника да договаря сам със себе си, както и за преупълномощаване. В случая такова изрично овластяване на пълномощника да договаря сам със себе си е налице. От съдържанието на пълномощното може недвусмислено и ясно да се установи заявената от упълномощителя воля, за извършване от пълномощника на разпоредителни сделки, включително и продажба на имоти, или действия от името на упълномощителя. Предвид изложеното, съдът намира, че упълномощителната сделка е извършена при валидно изразена воля, а сключения от пълномощника договор за покупко-продажба е сключен от лице, разполагащо с надлежна представителна власт, като предявените искове са неоснователни.

По иска с правно основание чл.26, ал.2 предл.5 ЗЗД за прогласяване нищожност на договор за покупко-продажба, обективиран в НА № 62 /2012г., като привиден и прикриващ сключен действителен договор за продажба срещу задължение за издръжка и гледане, съдът намира следното: От представените по делото доказателства не се установява, че страните по договора за покупко-продажба не се целяли настъпване на последиците му, като този договор е привиден, а страните действително са постигнали съгласие за прехвърляне на собствеността върху имота срещу насрещна престация за издръжка и гледане на прехвърлителя. Съгласно разпоредбата на чл.165 ГПК привидността на договора се установява с писмен документ „обратно писмо“, изходящо от другата страна по договора, което да е нарочно съставено и да съдържа всички действителни уговорки между страните, всички клаузи от съдържанието на прикрития договор. Предвид обстоятелството, че ищцата е наследник на праводателя по сделка, чиято валидност се оспорва и която е насочена срещу нея поради това, че пречатства реализирането на правата ѝ като наследник, установяването на симулацията в случая е допустимо и с гласни доказателства. По делото са представени и писмени доказателства, удостоверяващи изявления на другата страна по сделката/ответник по делото/ пред държавен орган. В случая ищцата не е навела твърдения, не се спори между страните и не са представени доказателства, че към момента на подписване на договора за покупко-продажба, обективиран в НО № 62 /2012г. е било съставено обратно писмо, подписано от купувача по сделката. От ангажираните по делото гласни доказателства не може безспорно да се установи, че към момента на сключване на сделката за покупко-продажба, волята на прехвърлителя е била различна от отразената в договора, в частност, че същият е изразил воля да прехвърли собствеността върху имота срещу задължение на насрещната страна за полагане на грижи и издръжка. Разпитаните по делото свидетели не са

присъствали на сделката и нямат преки впечатления относно намеренията и изразената воля от страните по сделката. В показанията си свид.Пенев споделя, че знае за отправено предложение за сключване на договор и очаквания на прехвърлителя по договора, но от показанията му не могат да обосноват извод, че действителното намерение на страните е било да се обвържат от договор по който ответникът Василев да поеме задължение за полагане на грижи и даване на издръжка на прехвърлителя. В тази връзка недостатъчни за да се приеме, че към момента на упълномощаването и сключването на договора страните са желаели настъпването на последиците на евентуална прикрита сделка – договор за издръжка и гледане са и дадените от ответника Василев обяснения пред РП-Провадия, че с оглед сигурността си е продал имота на себе си. Житейски и логически невъзможно е едната страна да е изразила воля да придобие имота срещу задължение за издръжка и гледане, а другата да изрази воля да прехвърли собствеността върху имота срещу заплащане, още повече, че в случая едно и също лице е участвало в сделката като купувач и като пълномощник на продавача. Основанието на сделката е отразено в нотариалния акт, както и получаването на договорената продажна цена от продавача, предварително напълно и в брой.

Установяване на факта на плащане на действително уговорената цена по договора от ответника- купувач по договора е ирелевантно за валидността на договора, като неустановяването на този факт не може да обоснове извод за симулативност на продажбата и прикриване на алеаторен договор. За да се приеме, че е налице привидност следва безспорно да е установено от доказателствата по делото, че към датата на сключване на договора, страните не са желаели да настъпят последиците му, в случая- прехвърляне на собствеността и получаване на цената. Видно от съдържанието на НА, в който е обективиран договора, сделката е сключена от пълномощник, който е договарял сам със себе си, прехвърляйки си правото на собственост върху имота срещу определена цена, удостоверено е и нейното плащане, като по делото не са представени доказателства, които оборват доказателствената сила на нотариалния акт. В тази връзка представените писмени доказателства- разпечатки от 2 банкови сметки на наследодателя на ищцата и предявяване на иск с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД за разваляне на договор поради неплащане на цената, предявен от наследодателя не могат да обосноват обратен извод, доколкото не са ангажирани доказателства, че това са били единствените сметки на наследодателя, а съгласно твърденията на ищцата, предявеният иск е оттеглен.

По изложените съображения искът за нищожност на договора за покупко- продажба, обективиран в НА №62/2012г. като привиден и прикриващ действителен алеаторен договор е неоснователен.

Предвид неоснователността а на иска с правно основание чл.26, ал.2, пр.5 ЗЗД, доколкото не се установява наличието на сключен прикрит договор за прехвърляне на собственост върху недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане и предвид обусловеността на иска с правно основание чл.87, ал.3 ЗЗД за разваляне на такъв договор

поради неизпълнение, следва да се отхвърли като неоснователен,

Предвид неоснователността на предявените главни искове за прогласяване нищожността на договора за продажба на основание чл.26, ал.2 ЗЗД, следва да се разгледат предявените евентуални искове с правно основание чл.42, ал.2 ЗЗД, за недействителност на договора, поради липса на представителна власт у пълномощника. Предявеният в този смисъл иск е основан на твърдения за липса на представителна власт на пълномощника, с оглед общия характер на упълномощаването, разминаване на описанието на имота по упълномощителната сделка и продажбата, както и липса на упълномощаване за разпореждането с гаража.

Настоящият състав на съда приема, че договорът за покупко-продажба между наследодателя на ищцата и ответниците не е недействителен на заявеното от нея основание, тъй като от страна на продавача, договорът е бил сключен от пълномощник, разполагащ с представителна власт да се разпорежда с имуществото на упълномощителя при условия и спрямо лица, каквито намери за добре. Пълномощното отговаря на по съдържание на изискванията за разпореждане с имота, съгласно указанията в т.1 от ТР№5/12.12.2016г. на ОСГТК. По делото не е спорно, че процесния имот е единствения, притежаван от наследодателя на ищцата, като описанието на имота в текста на пълномощното съответства на описанието в съдебното решение, с което имотът е възложен на Г.И.. Независимо от това, че е налице несъответствие в посочените номер и площ на имота в пълномощното и договора за продажба, основния индивидуализиращ признак – границите на имота са идентични в двата документа., като следва да се има предвид, че в НА, имотът е описан, съгласно представената скица, в съответствие с актуалните индивидуализиращи белези, към момента на изповядване на сделката. Не са налице и пороци при нотариалното удостоверяване. Съгласно чл.18 ЗЗД договорите за прехвърляне на права на собственост върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени с нотариален акт. Липсата на предписаната от закона форма е едно от основанията за нищожност по чл.26, ал.2 ЗЗД. В случая е изпълнено императивното изискване на закона за извършване на договора с нотариален акт. В разпоредбата на чл.567 ГПК са посочени случаите, при които нотариалното удостоверяване е нищожно, като неспазването на изискването на чл.586, ал.4 ГПК да не се издава НА, докато документът за собственост на праводателя не бъде вписан, не е сред изчерпателно изброените основания за нищожност на нотариалното удостоверяване и не се отразява на валидността на същото.

В случая процесният НА е съставен и издаден от компетентен нотариус, с район на действие, в който се намира имота, при спазване на реда и условията на чл.578, ал.4 ГПК съгласно отразеното в представения по делото нотариален акт, обективизиращ процесния договор. От ангажираните по делото доказателства не се опровергава и верността на удостовереното обстоятелство за получаване на цената от страна на продавача по сделката.

Не се установяват и твърденията на ищцата за извършване на сделката в

противоречие с разпоредбата на чл.25 ,ал.10 ЗННД,

По отношение на действителността на договора за покупко продажбата на гаража, съдът намира следното: обемът на представителната власт на пълномощника се определя от това, което упълномощителят е заявил при извършване на упълномощителната сделка. Разпореждането от името на упълномощителя ще е валидно, когато е извършено от пълномощника в рамките на учредената му представителна власт. Ако пълномощникът извърши разпоредителни действия, с имуществено, различно или в повече от това за което е овластен, то тези действия ще бъдат извършени без представителна власт. В този случай упълномощителят има възможност да потвърди или да откаже да потвърди сделката, сключена от негово име без представителна власт. Материалното потестативно право на мнимо представлявания да потвърди извършените действия и по този начин да валидира договора, както и правото да се позове на недействителността на договора, включително и правото на иск по чл.42, ал.2 ЗЗД могат да бъдат упражнени и от наследниците на упълномощителя. Когато недействителния договор е бил сключен в хипотезата на липса на представителна власт, извън пределите на учредената такава или след нейното отпадане, при липса на потвърждаване от мнимопредставлявания, договора не поражда насрещни права и задължения за страните, както и вещно-транслативен ефект. В случая от събраните по делото доказателства се установява, че по отношение на гаража, находящ се в имота, договора за покупкопродажба е сключен от пълномощника извън пределите на учредената представителна власт. Упълномощителят не е потвърдил извършените от пълномощника действия, напротив предприел е действия обективиращ отказ от потвърждаване, чрез предявяване на иск, по който е образувано съдебно производство по гр.д.№ 307/2013г. по описа на РС-Провадия. Освен това съгласно решението, постановено по гр.д. №262/1999г. на ПРС, гаражът не е бил предмет на делбата, извършена между Г.И. и ищцата по настоящото дело – С.П.. Описанието на имота по решението за извършване на делбата е идентично с описанието в пълномощното на имота, по отношение на който упълномощителят е учредил представителни права на пълномощника и в същото гаража не е посочен. От представителни по делото писмени доказателства се установява, че гаражът е изграден в съответствие с одобрени строителни книжа, поради което и не може да се приеме, че той има характер на приращение към терена и попада в обхвата на овластяване с упълномощителната сделка.

Предвид изложеното, настоящият състав на съда приема, че договорът за покупко-продажба, обективизиран в НА № 62/2012г. в частта относно гаража е сключен без представителна власт от пълномощника Б. И. В., поради което в тази част е недействителен. Искът с правно основание чл.42, ал.2 ЗЗД в тази част е основателен.

Предвид основателността на иска за прогласяване за недействителен договорът за продажба на гараж с площ от 21 кв.м., построен в дворно място, находящо се в гр.Провадия, цялото с площ от 785 кв.м., обективизиран в НА № 62/2012г., основателен е и иска по чл.108 ЗС по отношение на този имот. Предвид установената недействителност на договора за

продажба на гаража, същият не е породил правно действие, поради което и ответниците не се легитимират като собственици на процесния имот и го владеят без правно основание. Правото на собственост върху гаража е придобито от ищцата на основание наследствено правоприемство. Не е налице валидно разпореждане с правото на собственост върху гаража и същото не е напускало патримониума на наследодателя на ищцата. Същият е бил включен в наследството, оставено от Г.И., кам момента на неговата смърт – 27.01.2012г.

Водим от горното и поради съвпадане на правните изводи на двете инстанции решението на РС-Провадия следва да се потвърди.

Искане за присъждане на разноски е направила въззивницата, като предвид изхода от спора, съдът намира същото за неоснователно и не присъжда такива.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 157 от 09.07.2020г. постановено по гр.д. № 1151/2019г. по описа на РС Провадия.

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. _____