

РЕШЕНИЕ

№ 371

гр. ХАСКОВО, 23.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ХАСКОВО, VII-МИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ГЕОРГИ Г. ГЕОРГИЕВ

при участието на секретаря ДИМИТРИЙКА Й. ХРИСТОВА
като разглежда докладваното от ГЕОРГИ Г. ГЕОРГИЕВ Гражданско дело № 20225600100292 по описа за 2022 година

Производството е по реда на Глава XXXI, чл. 362 сл. от ГПК и чл. 19 ал. III от ЗЗД

Обстоятелства по иска

Представена е искова молба от Д. В. А., ЕГН:*****, гр. Димитровград, ул. "Черно Море" №10 срещу Д. Р. М., ЕГН *****, гр. Димитровград, ул. „Черно море" № 8, З. С. А., ЕГН *****, гр. Димитровград, бул. „Н.Й.Вапцаров" № 9, ет. 1, ап. 1 и С. Д. Р., ЕГН *****, гр. Димитровград, бул. „Н. Й. Вапцаров" № 9, ет. 1, ап. 1, която съдържа обективно, кумулативно, евентуално съединени установителни, конститутивни и осъдителни искове с правно основание чл. 40 от ЗЗД чл. 87, ал. III от ЗЗД, чл. 108 от ЗС, чл. 284 ал. II от ЗЗД, чл. 281 от ЗЗД и чл. 79 от ЗЗД, както и по чл. 86 от ЗЗД.

Ищецът твърди, че закупил със средства предоставени му от Банка „ДСК" ЕАД по Договор за жилищен кредит от 07.05.2019 г. недвижим имот, а именно: самостоятелен обект в сграда - апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КККР на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-1 8-38/05. 07. 2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А«, етаж 5 /пети/, апартамент № Ю /десет/, попадащ в сграда с идентификатор

21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303/двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв. м /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв. м /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12. 60 кв. м /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид. ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото.

Ищецът твърди, че закупил гореописания апартамент от продавача С.С. за сумата от 35 000лв., като сделката между тях била обективизирана в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 07.05.2019г., с № 181, том I, рег. № 2651, дело № 166/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 183, том 4, вх.рег. № 1186 и дв.вх.рег № 1185 от 08.05.2019г.

Покупно-продажната цена била заплатена, както е описано в нотариалния акт със средствата, предоставени съгласно Договора за жилищен кредит от 07.05.2019г. и след вписване на законна ипотека върху закупения имот в полза на „ДСК“ЕАД под акт № 9, том I, дв. вх. рег. № 1187 от 08.05.2019г. по описа на Служба по вписвания -Димитровград.

Д. А. сочи, че инициатор за сключване на гореописаните сделки (покупко-продажбата и договора за кредит) бил чичото му, а именно ответникът Д. Р. М.. Според последния сделката била изгодна за ищеца и същият го убедил да изтегли кредит и да закупи гореописания имот, а в последствие можел да го продаде на по-висока цена и да погаси кредита. Ищецът имал изключително доверие на първия ответник М., който му е чичо. След като същият му съдействал за закупуването на имота, Д. М. го убедил да му издаде нотариално заверено пълномощно и да му даде ключове от жилището, за да може същият да намери купувачи за имота и да го продаде на по-висока цена от покупната. Така се стигнало до издаването от ищеца Д. А. на пълномощно с нотариално удостоверение подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверение съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК ,с което упълномощил ответника Д. Р. М. да се разпорежда с имота при цена и условия, каквито намери за подходящи, включително да договаря сам със себе си. След разписване на пълномощното, Д. М. не е уведомявал ищеца за намирането на купувачи за имота.

Д.а А. твърди, че въпреки закупуването на имота, за периода 2020-2022г. ищецът не получил съобщения от Община Димитровград за дължими местни данъци и ТБО за имота, поради което извършил справка и разбрал, че имотът вече е отчислен от данъчната му партида. Поради това извършил и справка в СВ-Димитровград и разбрал, че ответникът Д. М. се е разпоредил с имота му без да го уведоми за това с Нотариален акт за покупко-продажба на

недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв.вх.рег № 4014 от 27.12.2019г.

Съгласно този нотариален акт ответникът Д. Р. М., действащ като пълномощник на ищеца, продал на дъщеря си С. Д. Р., ответник по делото, действаща със съгласието на своята майка и законен представител З. С. А. - притежавания от ищеца СОС с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 по КККР на гр. Димитровград срещу сумата от 9900 лв. Вписаната в нотариалния акт продажна цена от 9900 лв. е изключително занижена спрямо пазарната цена на имота към 2019г. от 35000лв., която цена е била заплатената от ищеца видно от НА от 181/2019г. Определената от пълномощника цена на имота в размер на 9900лв. била значително по-ниска и от данъчната оценка на имота, която към 2019 г. била в размер на 26 554,90 лв.

Ищецът сочи, че вписаната покупно-продажна цена в размер на 9900 лв. по НА от 98/2019г. не е била заплатена от името на купувача С. Д. Р. или нейния законен представител преди подписване на НА от 98/2019г. Такава сума не е заплатена нито на продавача Д. В. А., нито на Д. Р. М., който е баща на С. Д. Р. и който е действал при подписването на нотариалния акт като пълномощник на ищеца. Размерът на посочената в нотариалния акт цена от 9900 лв. твърди ищецът не е избран случайно, т.к. съгласно Закона за ограничаване разплащанията в брой е налице изискване суми над 10 000 лв. да бъдат заплащани единствено по банков път. Фактът, че цената по НА от 98/2019г. е точно 9900 лв. е още една индиция, че в нотариалния акт симулативно е вписана като изплатена покупно-продажната цена по сделката. Освен това ответникът Д. Р. М. и до настоящия момент не е отчел на ищеца сумата от 9900лв., вписана в НА от 98/2019г. като изплатена от купувача преди подписването му, каквото задължение би се породило за Д. Р. М. при получаване от него на продажната цена, действащ в качеството на пълномощник на ищеца при подписването на нотариалния акт.

След като ищецът потърсил обяснение от ответника Д. Р. М. за така извършените действия, последният ясно му заявил, че няма да му върне жилището, нито ще поеме изплащането на кредита. По-късно ответникът започнал да се хвали пред свои познати, че е намерил начин как да придобие недвижим имот, който кредиторите му да не могат да продадат и същевременно друг да го изплаща. Действително към момента, въпреки че ищецът не бил собственик на гореописания апартамент, върху който е вписана законна ипотека, не можел да си позволи да спре изплащането на кредита, т.к. това би довело до увеличаване размера на дълга, запор върху трудовото му възнаграждение и невъзможност да изплаща и други свои договори за кредит.

А. сочи, че към момента СОС с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 по КККР на гр. Димитровград е във владение на ответниците Д. Р. М., З. С. А. и С. Д. Р..

Предвид гореизложеното ищецът извежда правния си интерес да предяви следните претенции срещу ответниците:

I. Иск за обявяване на основание чл. 40 от ЗЗД недействителността на

договора, обективиран в НА от 98/2019 г., съединен при условията на кумулативност с иск по чл. 108 от ЗС.

А. сочи, че с нотариално завереното пълномощното от 08.05.2019г. е дадена свобода на представителя на ищеца да се разпорежи с имота при цена и условия, каквито сметне за подходящи. Когато е предоставена подобна свобода на пълномощника, същият следва да осъществи представителната власт с грижата на добрия стопанин, което ще рече да извърши продажбата при средна пазарна цена, а не както е в случая при цена с повече от три пъти по-ниска от пазарната и с повече от два пъти по-ниска от данъчната оценка на имота. Свободата на договаряне, дадена с пълномощното, не следва да се тълкува като възможност за ощетяване на представлявания, а като възможност за гъвкаво и в полза на представлявания преценяване на пазарната ситуация. Според трайно установената съдебна практика според ищеца, ако пълномощникът злоупотреби с мандата и се уговори с купувача във вреда на представлявания, така сключеният договор би бил недействителен по отношение на представлявания. (В този смисъл били Решение № 223/27.03.2009г. по ГД 6158/2007г. на ВКС, I г.о. Решение № 439/20.03.2012г. по ГД 23/2011 г. на ВКС, I г.о.).

Ищецът извежда, че за наличието на увреждане е без значение дали пълномощното има клауза в полза на пълномощника „да продава на цена, каквато намери за добре“ (Решение № 27/02.02.2015 по гр.д. № 4256/2014 г. на ВКС, IV г.о., Решение № 615/15.10.2010 по гр.д. № 1208/2009 г. на ВКС, III г.о.), както и дали пълномощникът е могъл да избира между възмездна и безвъзмездна сделка, т.к. представителят винаги има задължение да пази интереса на представлявания и веднъж избрал продажбата, изпълнението на това задължение на представителя се преценя не изобщо, а именно с оглед продажбата като отделен вид сделка (Решение № 934/2010 по гр.д. № 3657/2008г. на ВКС, IV г.о)

Д. А. твърди и че съгласно трайно установената съдебна практика преценката за наличието на субективния елемент от фактическия състав на чл. 40 от ЗЗД /относно споразумяването във вреда на представлявания/, се извършва въз основа на всички доказателства за обстоятелствата, при които е сключен договорът с третото лице - обяснимо е представляваният да не разполага с преки доказателства за сговор между пълномощника си и третото лице, поради което наличието на сговор за увреждане може да бъде установено с косвени доказателства, които ценени в съвкупност да обуславят извод за сговаряне за увреждане. Поредица от такива косвени доказателства могат да бъдат: близки родствени отношения между пълномощника и третото лице в степен, в която законът презумира знание за увреждането (чл.135, ал. 2 от ЗЗД) или заинтересованост (чл. 172 от ГПК), включително, даваща право на отказ от свидетелствуване (чл. 166, ал. 1, т. 2 от ГПК), или други действия, даващи основание да се приеме, че сделката е била сключена при сговаряне за увреждане на представлявания (Решение № 841/19.01.2010 г. по гр.д. № 3530/2018г. на ВКС, III г.о. Решение № 27/02.02.2015 по гр.д. № 4256/2014 г. на ВКС, IV г.о., Решение № 586/01.11.2010 по гр.д. № 853/2009 г. на ВКС, IV г.о.).

Ищецът сочи и че съгласно мотивите на т.Ш от Тълкувателно решение № 5/2014 от 12.12.2016г. по тълк.дело № 5/2014г. на ОСГТК на ВКС, субективният елемент - „споразумяването“ във вреда на представлявания не е различна „сделка“, а с обективирано в самия договор и се установява чрез

косвени доказателства, които обикновено са елементи на самия договор. Според тълкувателната практика ако договорът уврежда представлявания (обективен елемент) и след като се сключва съзнателно, ако увреждането е видно, може да се заключи знанието за това увреждане (субективен елемент).

Д. А. твърди, че от изложеното следвало, че за наличието на субективния елемент от състава на чл. 40 от ЗЗД е достатъчно да се установи знанието за ниската продажна цена от страна на пълномощника и третото лице, които въпреки това знание са сключили увреждащата представлявания сделка. Знанието за занижената по договора цена, води до извод, че представителят и третото лице са знаели, че договарят във вреда на представлявания (Решение № 27/02.02.2015 по гр.д. № 4256/2014 г. на ВКС, IV г.о).

В случая пълномощникът Д. Р. М. е продал на своята дъщеря С. Д. Р. процесния имот за сумата от 9900лв., която е многократно по-ниска, както от пазарната цена на имота, така и от неговата данъчна оценка. Предвид горното, несъмнено така сключената сделка е увредила интересите на представлявания - ищеца Д. В. А.. Ответникът Д. М. е бил добре запознат с условията на НА от 181/2019г. и цената на имота, при които ищецът го е придобил. Дори и да не беше запознат, то пазарната конюнктура е общоизвестен факт и съобразно него всеки може да прецени дали една сделка е увреждаща. Поради това пълномощникът напълно е съзнавал изключително ниската стойност на продажбата, като и в допълнение на това, че приобретател по сделката се явява именно неговата дъщеря, то по безспорен начин се установява недобросъвестността на ответника Д. Р. М.. Поради близката родствена връзка между пълномощника и купувача по сделката, които се намират в родство от първа степен по права линия, се презюмира знанието и у купувача за увреждането на представлявания при сключването на процесния договор. Освен горното, към датата на изповядване на сделката страните, респ. техните представители, са били запознати и с данъчната оценка на имота, която с друг съпоставим индикатор за недобросъвестността, т.к. същата е сред задължителните документи за сключване на сделката и се вписва в съдържанието на нотариалния акт. Поради това при сключването на договора и двамата ответници са били наясно, че уговорената купупно-продажна цена е над два пъти по-ниска от данъчната оценка на апартамента. От всичко гореизложено се извежда според ищецът извод за постигането на споразумението между пълномощника и купувача именно с цел да увредят интересите на представлявания със сключване на процесния договор. Сключената сделка между Д. Р. М. и дъщеря му С. Д. Р. уврежда интересите на ищеца, като в резултат на сделката претърпяната от последния реална вреда се равнява на разликата между пазарната цена на имота и договорената по нотариалния акт. Предвид близката родствена връзка между двамата ответници, следва, че и двамата са осъзнавали при сключването на процесния договор, че същият е във вреда на ищеца и именно с това намерение недобросъвестно са сключили договора. Нереалистичната пазарна цена и близките родствени връзки на договарящите по увреждащата сделка, обуславят несъмнен извод за осъществяване на състава по чл. 40 от ЗЗД.

Ищецът не се е съгласявал и не е бил уведомен за сключване на процесната сделка при занижената цена в размер на 9900лв., поради което същата не съответства на волята му и е в противоречие с тази, изразена от пълномощника му.

Следвало също да се посочи, че с Тълкувателно решение № 5/2014 на ОСГТК на ВКС е приел, че недействителният по смисъла на чл. 40 от ЗЗД договор, на който може да се позове само представлявания по сделката, не означава, че тази недействителност е относителна спрямо представлявания, а се касае за абсолютна нищожност, на която може да се позове само увреденото лице. В този случай недействителният договор не поражда действие за представлявания, не поражда такова и за насрещната страна по сделката, т.е. този договор изобщо не поражда правни последици, съответно права и задължения за страните по него, вкл. не поражда и транслативният ефект по чл. 24, ал. 1 от ЗЗД. Изложеното обосновава извод, че собственик на процесния имот се явява именно ищецът Д. В. А., както и че ответниците го владеят без основание. Последното пораждало правния интерес на ищеца да предяви и иск за ревандикация по чл. 108 от ЗС срещу тримата ответници, които владеят имота без основание.

II. Ищецът сочи че в условията на евентуалност и в случай, че съдът отхвърли предявените главни и кумулативно съединени искове по чл. 40 от ЗЗД и чл. 108 от ЗС, то иска съдът да се произнесе и по следните искове: Иск за разваляне на основание чл. 87, ал. III от ЗЗД на договора, обективиран в НА от 98/2019г., съединен при условията на кумулативност с иск по чл. 108 от ЗС:

В случай, че се приемел процесния договор / НА от 98/2019г./ за действителен, то се отправя искане да се развали същия поради неизпълнение на задължението от страна на купувача С. Д. Р. да заплати уговорената купупно-продажна цена по договора в размер на 9900лв. Въпреки, че в нотариалния акт е посочено, че цената е „заплатена напълно и в брой на продавача, преди подписване на настоящия нотариален акт“, това обстоятелство не отговаря на обективната действителност, т.к. цената не е получена от ищеца, нито преди изповядването на сделката, нито по-късно. Доколкото в самия нотариален акт не е посочено цената да е изплатена при изповядване на сделката, то същият не може да служи за разписка, удостоверяваща плащането.

Действително, нотариалният акт представлявал официален документ, но неговата обвързваща доказателствена сила се простира само върху фактите, обхванати от удостоверителното изявление на нотариуса: датата и мястото на съставяне на акта, самоличността на лицата и изявленията им за сключване на сделката, както и за другите действия, извършени пред и от нотариуса - прочитане, одобряване и подписване на акта. С други думи, сочи ищецът, законната доказателствена сила на този документ се отнася или до личните действия на нотариуса, или до неговите преки възприятия. От това следва извод, че доказателствената сила на нотариалния акт не обхваща верността на изявленията на страните. Нотариалният акт е официален свидетелстващ документ само в частта на нотариалното удостоверяване. Самите волеизявления на участниците по сделката имали характера на частен документ и поради това са с обвързваща съда формална доказателствена сила само относно тяхното авторство. В настоящия случай частта на нотариалния акт, удостоверяваща изплащането на сумата преди изповядване на сделката, представлява частен свидетелстващ документ, т.к. това обстоятелство не се е осъществило пред нотариуса, а в нотариалния акт е възпроизведено посоченото от участниците в нотариалното производство -пълномощника на

ищеца и купувача. Доколкото нотариалният акт не носи подпис на ищеца, то в частта му, имаща характер на частен документ, не се ползва с обвързваща материална доказателствена сила.

Д. А. оспорва отразеното в нотариалния акт плащане на цената като невярно и симулативно, като сочи, че цената не е била изплатена на продавача-ищец. Ето защо извежда ищецът били налице предпоставките за разваляне на договора, обективизиран в НА от 98/2019г., поради неизпълнение на основното задължение на купувача да заплати покупно-продажната цена. Развалянето на договора има обратно действие, заличаващо всички правни последици, в т.ч. и вещно-транслативния ефект на сделката, което обосновава извод, че при развалянето му собствеността върху процесния имот принадлежи на ищеца, а ответниците го владеят без основание. Към момента фактическата власт върху имота-апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 по КKKP на гр. Димитровград се осъществява от тримата ответници Д. Р. М., З. С. А. и С. Д. Р.. Изложеното поражда правния интерес на доверителя ми с иска по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД да предяви кумулативно и иск по чл. 108 от ЗС по отношение имота-предмет на НА от 98/2019г., с който да бъде установено, че е негов собственик спрямо тримата ответници-владеещи неособственици и същите да бъдат осъдени да му предадат владението.

III. Д. А. твърди и, че в случай, че тези искове не били основателни /заявени в пар. I и II от настоящата искова молба/, то иска съдът да се произнесе и по следните кумулативно съединени искове срещу ответника Д. Р. М., ЕГН *****, а именно; иск по чл. 79 ал. I от ЗЗД, вр. с чл. 284 ал. II от ЗЗД за осъждането му да заплати на ищеца сумата от 9900лв. представляваща получена и неотчетена покупно-продажна цена по НА от 98/2019г. от ответника, в качеството на пълномощник на ищеца, ведно със законна лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане, кумулативно съединен с иск по чл. 82 от ЗЗД вр. с чл. 281 от ЗЗД за осъждането на ответника Д. Р. М., ЕГН ***** да заплати на ищеца сумата в размер на 25 100лв., представляваща обезщетение за неизпълнение на договорните задължения на ответника да изпълни поръчката като добър стопанин и равняващо се на претърпените от ищеца вреди (претърпени загуби) вследствие сключването на НА от 98/2019г. от ответника, в качеството на пълномощник на ищеца, ведно със законна лихва върху сумата от датата на подаване на ИМ до окончателното ѝ изплащане.

Според ищецът се установява наличието на мандатни правоотношения между ищеца и ответника Д. Р. М., изразяващи се във възлагането на ответника да извърши необходимите правни и фактически действия от името и за сметка на ищеца, във връзка с разпореждането с описания недвижим имот в Пълномощното от 08.05.2019г. Доколкото валидността на договора за поръчка не е обусловена от спазване на изисквания за форма за действителност, то волеизявленията на страните могат да бъдат и в резултат на конклюдентни действия, стига от тях да личи, че довереникът приема поръчката. Изложеното налага извод, че между страните е сключен неформален договор за поръчка, обективизиран в описаното пълномощно. Ползвайки се от правата, дадени му с пълномощното и изповядвайки от името на ищеца НА от 98/2019г., следва изводът, че ответникът е приел и извършил възложената му работа. Съгласно чл. 284, ал.

1 и ал. 2 от ЗЗД довереникът следва да уведоми доверителя за изпълнението на поръчката, както и да му даде сметка и да му предаде всичко, получено в изпълнение на поръчката.

В случай, че се приеме за установено, че ответникът Д. Р. М. е получил сумата от 9900лв. във връзка с продажбата на имота, обективизирана в НА от 98/2019г., както и че сделката не е нищожна/развалена, то на основание чл. 79 от ЗЗД вр. с чл. 284, ал. 2 от ЗЗД ответникът Д. Р. М. следвало да бъде осъден да заплати предадените му средства в изпълнение на поръчката на ищеца, ведно със законна лихва от датата на подаване на ИМ до окончателното плащане. До настоящия момент ответникът Д. Р. М. не е отчетел получена от него цена от продажбата, обективизирана в НА от 98/2019г.

А. твърди, че според трайната съдебна практика когато пълномощникът е действал в рамките на представителната му власт, но не в интерес на представлявания, в случай че третото лице е добросъвестно, представляваният разполага с право да претендира вреди от представителя. В резултат на сключената от ответника сделка /НА от 98/2019г./ от името на ищеца, последният е понесъл вреда под формата на претърпяна загуба в размер на 25100лв., равняваща се на разликата между пазарна /действителна/ цена на имота към 2019г. (от 35 000лв.) и договорената по нотариалния акт (от 9900лв.). Съгласно горесцитираната съдебна практика и разпоредбите на ЗЗД, при изпълнение на поръчката довереникът следва да положи грижата на добрия стопанин и да пази интереса на представлявания. Щом като довереникът е избрал да изпълни поръчката за разпореждане с имота чрез покупко-продажба, макар и да е разполагал с правомощие да го дари, то изпълнението на задължението за полагане на грижата на добрия стопанин се преценя именно с оглед продажбата като вид сделка. Критерий за полагане на дължимата грижа се извършва с оглед обстоятелството, дали договорената от пълномощника цена отговаря на пазарната цена на имота. В случая е налице драстично разминаване между договорената от пълномощника цена и пазарната такава на имота, което обосновава извод за неточно и лошо изпълнение на договора за поръчка от страна на Д. Р. М.. Съгласно трайно установената съдебна практика, правото на доверителя да получи отчет (чл. 284, ал. 2 от ЗЗД) може да се кумулира с правото му да претендира вреди от неизпълнение, което включва отклонение от поръчката в нарушение на чл. 281 ЗЗД, чл. 282 от ЗЗД и общите изисквания на чл. 63 от ЗЗД (Определение № 390/08.05.2020г. по ГД 4665/2019г. на ВКС, III г.о.)-

Ищецът твърди, че съгласно чл. 82 от ЗЗД обезщетението за неизпълнение обхваща предвидимите преки и непосредствени вреди от неизпълнение на задължението на пълномощника да действа в интерес на представлявания, а ако пълномощникът е бил недобросъвестен, то той отговаря за всички преки и непосредствени вреди. В случая претърпените от ищеца вреди са били напълно предвидими от ответника, т.к. същият към датата на изповядване на НА от 98/2019г. е бил наясно с пазарната цена на имота, както и че вследствие на договора се уврежда ищецът с разликата между пазарната и договорената цена. Нещо повече, доколкото ответникът е действал явно недобросъвестно при изпълнение на своите задължения, като е злоупотребил с мандата, прехвърляйки имота на дъщеря си на цена многократно по-ниска и от данъчната оценка, същият носи отговорност дори и претърпените от ищеца вреди да не са били предвидими при приемане на поръчката. Приемането в случая съвпада и с изпълнението на поръчката, когато ответникът се е възползвал от предоставените му с пълномощното

правомошния и е сключил процесния НА от 98/2019г.

Ищецът обобщава, че съобразно изложеното и умишлено нанесената му вреда от страна на Д. Р. М., последният следвало да понесе отговорност за вредите от неполагането на дължимата грижа при упражняване на предоставената му представителна власт и неточното/недобросъвестно изпълнение на договора за поръчка, като обезщети ищеца със сумата в размер на 25100лв., равна на разликата между пазарната цена на имота и уговорената покупно-продажна цена с НА от 98/2019г., ведно със законна лихва от датата на подаване на ИМ до окончателното плащане.

Предвид на изложеното ищецът предявява следните искове :

I. Да се прогласи на основание чл. 40 от ЗЗД за недействителен по отношение на Д. В. А., ЕГН ***** договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв. вх. рег. № 4014 от 27.12.2019г., с който Д. В. А., ЕГН ***** , представляван от пълномощника Д. Р. М., ЕГН ***** въз основа на Пълномощно с нотариално удостоверен подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверено съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, е продал на С. Д. Р., ЕГН ***** следния недвижим имот, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА -АПАРТАМЕНТ с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КККР на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-38/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к.6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А", етаж 5 /пети/,апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303/двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта - 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото, поради сключването на договора във вреда на представявания.

В условията на евентуалност, ако се отхвърли този иск се иска

II. Да се постанови решение, с което да се РАЗВАЛИ на основание чл. 87, ал. III от ЗЗД сключения договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на

недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв.вх.рег № 4014 от 27Д2.2019г., с който Д. В. А., ЕГН *****, представляван от пълномощника Д. Р. М., ЕГН ***** въз основа на Пълномощно с нотариално удостоверен подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверение съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р. С. с рег. № 096 по регистъра на НК, е продал на С. Д. Р., ЕГН ***** следния недвижим имот, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - АПАРТАМЕНТ с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КККР на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-38/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А“, етаж 5 /пети/, апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение; жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303/двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата; на същия етаж - обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото, поради неизпълнението на договора от страна на купувача.

III. Ищецът иска и при условията на кумулативност и при уважаване на който и да е от първите два иска на основание чл. 108 от ЗС да се признаете за установено по отношение на ответниците Д. Р. М., З. С. А., и С. Д. Р., че Д. В. А., е собственик на самостоятелен обект в сграда - апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КККР на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-3 8/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А“, етаж 5 /пети/, апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303/двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня,

при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото, както и да осъдят Д. Р. М., З. С. А., и С. Д. Р., да предадат на ищеца Д. В. А., владението върху самостоятелен обект в сграда - апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КККР на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-38/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК. с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А", етаж 5 /пети/, апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303/двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи. кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж -обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото;

IV. Ищецът иска в случай, че не се приемат за основателни предявените иски по пар. I и пар. II от петитума, кумулативно съединени с иска по пар. III, на основание чл. 79 от ЗЗД вр. с чл. 284, ал. 2 от ЗЗД, да се осъди Д. Р. М., ЕГН ***** да заплати на Д. В. А., ЕГН ***** сумата в размер от 9900 лв. /девет хиляди и деветстотин лева/, представляваща получена и неотчетена от пълномощника на представлявания продавач продажна цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв.вх.рег. № 4014 от 27.12.2019г., за която сделка ответникът е бил упълномощен с Пълномощно с нотариално удостоверен подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверено съдържание с рег. № 2654, том 1, акт № 123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, ведно със законна лихва върху сумата от датата на подаване на ИМ до окончателното ѝ изплащане. както и на основание чл. 82 от ЗЗД вр. с чл. 281 от ЗЗД, да се осъди Д. Р. М., ЕГН ***** да заплати на Д. В. А., ЕГН ***** сумата в размер от 25100 лв. /двадесет и пет хиляди и сто лева/,

представляваща обезщетение за имуществени вреди под формата на претърпени загуби от неизпълнение на задължението на ответника за полагане на грижата на добрия стопанин при изпълнение на сключения между тях договор за поръчка, обективиран в Пълномощно с нотариално удостоверен подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверено съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, които вреди серавняват на разликата между пазарната и договорена цена на имота с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв.вх.рег. № 4014 от 27.12.2019г., ведно със законна лихва върху сумата от датата на подаване на ИМ до окончателното ѝ изплащане.

Обстоятелства,от които произтичат възраженията на ответника по представените отговор на искова молба и допълнителен отговор по делото.

Ответната страна Д. М. и З. А. представят отговор на исковата молба и становище по иска,като посочват,че предявените искове били недопустими и неоснователни.

Оспорват изцяло изложените доводи в исковата молба. Процесният апартамент бил собственост на семейството от 2006год., като първоначално е придобит от К.К. М.а - майка на ответника Д. Р. М., а в последствие на 22.01.2019год. е придобит от С.С.С. - брат на втория ответник З. С. А.. Ищецът никога не е имал фактическо владееие върху процесния имот за да „предоставя ключове на чичо си"

Между ищецът Д. А. и ответниците Д. М. и З. А. имало уговорка последните да изплащат изцяло жилищния кредит на ищеца, още от момента на отпускането му, а той е получил сумата от 3 000 лева в брой и е бил напълно наясно, че апартамента ще се прехвърли на дъщерята на Д. и З., като за това е нямал никакви претенции.

Оспорват по размер и основание претендираните от ищеца суми. За периода от 07.05.2019год. до датата на исковата молба ищецът не е заплатил нито една месечна вноска по Договора за жилищен кредит от 07.05.2019год. Ищецът не е заплатил месечни вноски за погасяване на кредита, за да претендира вреда.

Ответниците сочат и че е изтекла погасителна давност за правото на ищеца да иска разваляне на договора за покупко- продажба по чл. 87 ал.ІІІ от ЗЗД.

Факти по делото

Съобразно договор от 07.V.2019 г. „Банка ДСК“ ЕАД отпуска на Д. В. А. жилищен кредит в размер на 35 000 лева,платим на 360 вноски, за закупуване на конкретно определен имот,а именно - самостоятелен обект в сграда - апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три,

точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КKKP на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-1 8-38/05. 07. 2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А«, етаж 5 /пети/, апартамент № Ю /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв. м /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв. м /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12. 60 кв. м /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид. ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото.

В договора е отразено, че отпуснатия кредит се усвоява по сметка №25983556 с титуляр С.С.С. и се погасява по сметка №25967322.

Видно от нотариален акт №181/07. V.2019 г. дело №166/2019 г. на нотариус Р. С., рег. №096 по регистъра на нотариалната камара, Д. В. А. закупува от С.С.С. описания по-горе недвижим обект.

С пълномощно, нотариално заверено на 08. V.2019 г. Д. В. А. упълномощава Д. Р. М. да извършва всякакви правни и фактически действия във връзка с подготовката и разпореждане чрез покупко-продажба/дарение при условия и на лица каквито прецени процесния недвижим имот.

С нотариален акт №98/2019 г., дело №633/2019 г. на нотариус Р. С., рег. №96 по регистъра на Нотариалната камара, на 27. XII.2019 г. Д. В. А. чрез пълномоника си Д. Р. М. продава на С. Д. Р., действаща със съгласието на майка си и законен представител З. С. А. процесния недвижим имот при цена по данъчна оценка 26 554.90 лева за сумата от 9 900 лева, отразено, че е платена изцяло и в брой преди подписване сделката.

По делото са представени вноски бележки на внесени суми по вноски по кредита по посочената погасителна сметка от Д. И. А. в „Банка ДСК“ ЕАД както следва : на 13. VIII.2021 г. - 206 лева; на 14. IX.2021 г. - 245.50 лева; на 11. II.2022 г. - 80 лева; на 17. V.2022 г. - 222 лева; на 11. II.2022 г. - 276.25 лева. на 23. IX.2022 г. - 400 лева.

Видно от извлечение от сметката на ищеца по процесния жилищен кредит на Д. А. вноски и такси са заплащани от З. С. общо 28 пъти, а от Д. А. или баща му В.А.В. са направени общо 8 вноски за периода от отпускането на заема до 23. IX.2021 г.

Представените вноски бележки. л.99 до 115 по делото отразяват внесените от З. С. суми по сметката за изплащане на процесния жилищен кредит в „Банка ДСК“ ЕАД в полза на ищеца за времето от 03. XI.2020 г. до 15. VII.2022 г. За този период ищецът е направил две вноски-л.101 и л.102 от делото на 19. VII.2021 г. и, респ. на 08. X.2021 г..

В отговора на въпроси по реда на чл.176 от ГПК ищецът Д. В. А. посочи,че не е получавал сумата от 3 000 лева от ответниците;че до 18.V.2022 г. процесния кредит бил изплащан от него и от ответниците.Като не плащали те ,се обаждали и тогава той ги внасял,направил няколко вноски.

Вещото лице по делото П. В. извежда в представената и прието по делото експертиза,че пазарната стойност на процесния имот възлиза към 27.XII.2019 г. на 40 040 лева.

Свидетелят В.А.В. установи,че понастоящем в процесния апартамент живеели ответниците.Преди това същите пак живеели там,като Д. го закупил от брата на жена си,З.. Ищецът изтеглил заема,като парите от него отишли при брата на З.,С..Какво се случило с тях след превода свидетелят не знаел.Ищецът и свидетелят плащали някои вноски,за да избегнат запор и нямало как да се препитават.Ищецът не бил получавал пари по повод на тези отношения,не бил и съгласен апартамента да се прехвърля на С..В последствие разбрали за тази продажба. Ищецът дал пълномощно на Д.,тъй-като му имал доверие като негов племенник,за да може последния да го продаде на по-добра цена.Ищецът не бил ходил да декларира имота в данъчната служба,а проверили същия при покупка на автомобил през 2022 г.

След закупуването на апартамента от Д. А. до продажбата му от Д. на С.,ищецът не бил ходил в него,тъй-като имал доверие на чичо си,като не търсел и купувачи,а оставл това на чичо си.

Свидетелката К.Ч. изведе,че преди години Д. придобил въпросния апартамент и оттогава досега живеел там.Била чувала,че Д. изтеглил кредит от 35 000 лева да купи същия,кактодал пълномощно на Д. ,за да може същия в последствие да го продаде с печалба.

Свидетелката К.С.К. посочи,че документите по случая били формалност.Процесния апартамент бил винаги собственост на Д.,който след работата си в Испания го закупил.Д. дължал пари на лихвари,поради което се разбрали с Д. да направи услуга на вуйчо си и да изтегли тези 35 000 лева.Свидетелката знаела,че Д. е получил от тези пари 3 000 лева като цена за извършената услуга.К. изведе,че нямало такава уговорка апартаментът в последствие да се продава на по-висока цена.Жилището се прехвърлило на С.,тъй-като Д. и З. имали задължения.Ищецът по думите на свидетелката знаел за всичко това.З. и С. плащали кредита.Последната,след като работела шест месеца в „Язаки“ щяла да изтегли кредит и да изчисти ищеца.

Свидетелят С.С.С. посочи,че двамата с Д. прехвърлили апартамента,като свидетелят получил парите по негова сметка.С тези пари той помогнал на сестра си.За тази услуга Д. получил 3 000 лева от Д..Ищецът нямал намерение да препродава апартамента на трето лице за по-голява печалба.Свидетелят след като получил парите от кредита по сметката си ги прехвърлил на сестра си,за да ѝ помогне.

Правни съображения

Съдът е сезиран с обективно, кумулативно,евентуално съединени

установителни, конститутивни и осъдителни иски с правно основание чл.40 от ЗЗД чл. 87, ал. III от ЗЗД,чл.108 от ЗС,чл.284 ал. II от ЗЗД,чл.281 от ЗЗД и чл.79 от ЗЗД,както и по чл.86 от ЗЗД.

Първите два иска са с правно основание чл.40 от ЗЗД и чл.108 от ЗС.Ищецът претендира по основния иск да се прогласи на основание чл. 40 от ЗЗД за недействителен по отношение на Д. В. А., ЕГН ***** договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв. вх. рег № 4014 от 27.12.2019г., с който Д. В. А., ЕГН ***** , представляван от пълномощника Д. Р. М., ЕГН ***** въз основа на пълномощно с нотариално удостоверение подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверение съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, е продал на С. Д. Р., ЕГН ***** следния недвижим имот, а именно: самостоятелен обект в сграда -апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КККР на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-38/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к.6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А", етаж 5 /пети/,апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта - 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото, поради сключването на договора във вреда на представлявания.

След уважаване на тази претенция се иска на основание чл.108 от ЗС да се признае за установено по отношение на ответниците Д. Р. М., З. С. А., и С. Д. Р., че Д. В. А. е собственик на описаната недвижимост и същите да се осъдят да предадат владението на ищеца.

Така установителен предявеният иск по чл.40 от ЗЗД и свързаното с него искане по чл.108 от ЗС са неоснователни.

Хипотезата на чл.40 от ЗЗД сочи,че ако представителят и лицето, с което той договаря, се споразумеят във вреда на представлявания, договорът

не произвежда действие за представлявания. При преценка на наличността ѝ, основната отправна точка се явява обема на представителната власт с която е оторизиран да действа представителят от представлявания. При действия изцяло и само в рамките на очертаните в пълномощието права от страна на представителя, и при постигане на целения с пълномощното резултат, очертанот самия представляван, не може да е налично споразумение във вреда на представлявания, тъй-като последния сам е предоставил тези възможности с пълномощното и се съгласява отнапред с правните последици в рамките на предоставената власт при сключване на договор.

Ищецът в случая обосновава предявената претенция по чл.40 от ЗЗД с твърденията, че пълномощникът Д. Р. М. е продал на своята дъщеря С. Д. Р. процесния имот за сумата от 9 900 лв., която е многократно по-ниска, както от пазарната цена на имота, така и от неговата данъчна оценка. Предвид горното, несъмнено така сключената сделка е увредила интересите на представлявания - ищеца Д. В. А., още повече, че пълномощникът и купувача по сделката били баща и дъщеря. Ищецът също посочва и че сделка между Д. Р. М. и дъщеря му С. Д. Р. уврежда интересите му, като в резултат на същата претърпяната от последния реална вреда се равнява на разликата между пазарната цена на имота и договорената по нотариалния акт. Предвид близката родствена връзка между двамата ответници, следва, че и двамата са осъзнавали при сключването на процесния договор, че същият е във вреда на ищеца и именно с това намерение недобросъвестно са сключили договора. Нереалистичната пазарна цена и близките родствени връзки на договарящите по увреждащата сделка, обуславяли несъмнен извод за осъществяване на състава по чл. 40 от ЗЗД. Ищецът не се бил съгласявал и не е бил уведомяван за сключване на процесната сделка при занижената цена в размер на 9900 лв., поради което същата не съответства на волята му и е в противоречие с тази, изразена от пълномощника му.

Тези твърдения не се установиха по делото. Представителната власт предоставена от Д. В. А. на Д. Р. М., като негов пълномощник са обективирани в пълномощно с нотариална заверка на съдържанието и на подписа от 08.V.2019 г. по чл.37 от ЗЗД.

Това пълномощно отразява режим на доброволно представителство по смисъла на чл.36 ал.І предл.2 от ЗЗД, при което представителната власт се конституира изцяло по волята на представлявания като обем и съдържание, за разлика от представителството по закон по чл.36 ал.І предл.1 от ЗЗД. Пълномощното, като едностранна сделка, е функция на свободата на договаряне по чл.9 вр. с чл.44 от ЗЗД, поради което и упълномощителят има гарантираната от закона възможност сам и по своя преценка да определи обема и ограниченията на представителната власт, която предоставя на пълномощника. Упълномощителят не е ограничен в общия случай от обема и съдържанието на учредяваната от него представителна власт, като в случая не са относими предвидени за други казуси законови ограничения. За да възникнат последиците от правните действия на пълномощника в патримониума на представлявания по чл.36 ал.ІІ от ЗЗД вкл. и при валидно разпореждане с имущество на упълномощителя, необход. и достатъчно е в пълномощното ясно и еднозначно, общо да е изразена волята на същия за извършване на разпоредителни правни сделки или действия от негово име чрез пълномощника, без да е необход. да има друга конкретизация.

Доброволното представителство е функция на обективираниите

интереси на упълномощителя относно упражняваните от негово име права и поемани задължения от страна на пълномощника, за да може чрез последния да постигне целия отнапред правен резултат. Представителната власт, учредена с пълномощното, е непритезателно субективно право на представителя да извършва правни действия от името на представлявания, на което е корелативно правното задължение на представлявания да търпи в своята правна сфера правните последици от действията на представителя.

Едностранната правна сделка по представителство се създава за да обслужва интересите на представлявания. Това извежда, че при упражняване на представителната власт представителят следва да се ръководи изключително от тези интереси. Обемът на представителната власт на пълномощника спрямо третите лица се определя според това, което упълномощителят е изявил при извършването на упълномощителната сделка. В случая обема и съдържанието на представителната власт съобразно чл.39 ал. I от ЗЗД обхваща следните права, касаещи процесния недвижим имот, предоставени на пълномощника „Да извършва всякакви правни и фактически действия във връзка с подготовката и разпореждане чрез покупко-продажба/дарение при условия и на лица каквито прецени...“.

Разпореждането от името на упълномощителя е валидно, ако е извършено от пълномощника в рамките на учредената му представителна власт, както и да не е извършено при споразумяване във вреда на представлявания. Следва също така да се посочи и че отношенията между упълномощителя и неговия пълномощник са отношения на доверие, чиято степен предпоставя и обема на представителната власт, която упълномощителят ще учреди с пълномощното. Така той може да овласти пълномощника, както да се разпорежда с цялото му имущество, чрез правни сделки и действия, при условия и спрямо лица, каквито намери за добре, така и да ограничи представителната му власт във всяка една от тези насоки. Процесното пълномощно очевидно сочи наличие на висока степен на доверие между ищеца като упълномощител и ответника М., предвид предоставения значителен обем правомощия.

Осъществената продажба на процесния недвижим имот от Д. М. на С. Р. чрез нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК е напълно в рамките на тази представителна власт и не нарушава дадените с пълномощното права. Д. М. е овластен да извърши разпореждане с имота чрез два вида договори- покупко-продажба и/или дарение при условия и на лица каквито той прецени. Пълномощникът не е ограничил тази представителна власт като посочи определена цена на имота, под която не може М. да слиза. Напротив- ищецът ясно е визирал, че пълномощникът сам определя условията по сделката, не поставя лимити и допълнителни изисквания. Част от тези условия е и цената на покупката, която обаче е оставена изцяло в преценката на пълномощника. Последният има пълно право на избор и по отношение на купувача на недвижимия имот, тъй-като и в тази насока няма поставени лимити. Нещо повече- М. е оторизиран да се разпорежи с имота и при условията на дарение, което вече напълно прави безсмислен въпроса за цената, предвид същността на този договор.

Съобразно изложеното не са налице обективния и субективния елемент на фактическия състав на чл.40 от ЗЗД, за да е налице

недействителност на процесната сделка. В обективен план следва договорът, сключен чрез представителя М. и насрещната страна по него С. Р. да е във вреда или по някакъв начин да уврежда представлявания ищец. Твърдяната вреда от последния е ниската продажна цена от 9 900 лева, при която е сключена процесната сделка, която била под цената на закупуване от страна на А. на апатартамента-35 000 лева и по ниска от данъчната оценка към момента на сделката-26 554.90 лева. Следва в тази насока да се съобрази, че самият упълномощител, както се посочи, е дал пълна свобода на договаряне на пълномощника с третото лице купувач на процесния имот. Тази свобода на договаряне е ограничена единствено от вида на разпореждането-покупко-продажба или дарение. По отношение на покупко-продажбата обаче няма поставени горни или долни граници за насрещната престация – дължимата от купувача цена. Поради това не може да се изведе и вреда, правнорелевантна по чл.40 от ЗЗД.

Същевременно не е налице и субективния елемент от тази хипотеза, тъй-като не може да се изведе и споразумение във вреда на представлявания между купувача по сделката и представителя в конкретния случай. В крайна сметка М. съвсем в границите на правата си като пълномощник е могъл да транслира собствеността на С. Р. и чрез дарение, при което същата не би дължала нищо като сума на упълномощителя. От друга страна и стойността на сделката от 9 900 лева също е в рамките на представителната власт, предвид изложеното по-горе. Както се посочи, упълномощителят е дал пълна свобода при осъществяване на транслиране на процесния имот на пълномощника, която е обективирана в пълномощното и е видна и за третите лица, вкл. и за купувача по процесната сделка. Обстоятелството, че същият е дъщеря на пълномощника не може самостоятелно да изведе наличие на споразумение между тях за действия във вреда на упълномощителя, предвид изложеното по-горе.

Ето защо при осъществяване на покупко-продажбата обективирана нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК пълномощникът на ищеца Д. М. е действал изцяло в рамките на предоставената му представителна власт от Д. А., съобразно обективираното в пълномощното доверие и интересите на ищеца, като не се извежда споразумение със С. Р., което да е във вреда на упълномощителя. Поради това не е налице хипотезата на чл.40 от ЗЗД и на това основание обсъдената покупко-продажба не е недействителна. Чрез покупко-продажбата в крайна сметка се осъществяват правата и целите на предоставената представителна власт с процесното пълномощно, така, както са учредени от пълномощника, поради което и същият обвързан от тази сделка по чл.36 ал.ІІ от ЗЗД.

Неоснователността на горните претенции, съобразно начина на сезиране, обвързва съдът да се произнесе по предявинетите евентуални искове с правно основание чл.87 ал.ІІІ от ЗЗД – за разваляне на договора, обективиран в обсъдения нотариален акт № 98/2019 г. относно покупко-продажбата на процесния недвижим имот и съединена осъдителна претенция по чл.108 от ЗС за връщането на владението на ищеца от ответниците.

Ищецът извежда искане да се развали този договор поради

неизпълнение на задължението от страна на купувача С. Д. Р. да заплати уговорената купупно-продажна цена по договора в размер на 9 900лв.В исковата молба се твърди,че в нотариалния акт било посочено, че цената е „заплатена напълно и в брой на продавача, преди подписване на настоящия нотариален акт“, това обстоятелство не отговаряло на обективната действителност.Цената не била получена от ищеца, нито преди изповядването на сделката, нито по-късно. А. извежда,че доколкото в самия нотариален акт не било посочено цената да е изплатена при изповядване на сделката, то същият не можел да служи за разписка, удостоверяваща плащането. Д. А. оспорва отразеното в нотариалния акт плащане на цената като невярно и симулативно, като сочи, че цената не е била изплатена на продавача-ищец. Ето защо извежда ищецът били налице предпоставките за разваляне на договора, обективизиран в НА от 98/2019г., поради неизпълнение на основното задължение на купувача да заплати купупно-продажната цена. Развалянето на договора имало обратно действие, заличаващо всички правни последици, в т.ч. и вещно-транслативния ефект на сделката, което обосновава извод, че при развалянето му собствеността върху процесния имот принадлежи на ищеца, а ответниците го владеели без основание.

Така предявените искове също са неоснователни и недоказани.Събраните по делото доказателства извеждат различни от твърдяните отношение между страните,които изключват наличието на отношения между тях от естеството на твърдените,които са обосновали предявените претенции.Така не се доказва твърдението в исковата молба,което обосновава предявените претенции,че инициатор за сключване на гореописаните сделки по купупко-продажбите на процесния апартамент, договора за кредит и съставянето на пълномощното бил ответникът Д. М.,като чичо на ищеца,който го убедил,че след това ще му съдейства чрез пълномощното да го продаде на по-висока цена и да осъществи печалба,след като си погаси и кредита.

Действително между страните е имало договорки,но те са различни от твърдените.От събраните по делото доказателства се извежда,че ищецът Д. А. се разбрал с ответника Д. М. да му извърши услуга като изтегли въпросния кредит,за да закупи от свид.С.С.,брат на ответницата З. С., процесния апартамент,който в последствие да се придобие от ответницата С. Р.,дъщеря на другите двама ответника ,тъй-като те имали задължения.Уговорката включвала ищецът да получи за услугата си 3 000 лева,без същият да плаща изтегления банков кредит,който щял да се погасява от ответниците.В тази насока са недвусмислено показанията на свидетелите Катя К. и С.С..Същевременно тези показания са в синхрон с другите установени по делото обстоятелства,поради което следва същите да се кредитират изцяло.

Обсъденото по-горе пълномощно,с което ищецът овластява ответника Д. М. „Да извършва всякакви правни и фактически действия във връзка с подготовката и разпореждане чрез купупко-продажба/дарение при условия и на лица каквито прецени...“ по отношение на процесния недвижим имот,очевидно е сключено в изпълнение на така изведената уговорка между двамата,с която се цели транслиране на апартамента на дъщерята на М..

Обема и съдържанието на представителната власт по същото не могат да обслужват твърденията в исковата молба относно препродаването на

процесния апартамент от страна на пълномощника на по-висока от покупната цена,след което да се погаси кредита на А. и същият да осъществи и печалба.При действителна такава договорка между страните,съдържанието на представителната власт по това пълномощно би трябвало да съответства на същата.За да се изпълни твърдяната договорка пълномощника е следвало да се овласти да сключва само възмездна сделка от името на А. и то при посочена долна граница на цената,за да може да се осъществи печалба и да се погаси кредита.Както се установи обаче действителната представителна власт на пълномощника М. е значително по-широка,без да има лимит точно по най - съществения елемент от твърденията на ищеца – продажната цена.Очевидно същата е следвало да е посочена като по –висока от покупната 35 000 лева,за да може да твърдяната между страните сделка.

Обсъдения обем и съдържание на представителната власт по процесното пълномощно ясно сочат,че между А. и М. са налице други договорки,които документа следва да обслужва. Предоставените широки правомощия на пълномощника от страна на ищеца,както и възможността да осъществи неограничено разпореждания с имота,вкл. и чрез дарение опровергават твърденията на ищеца в исковата молба и ясно свидетелстват за изведените други отношения между тях.

В тази насока следва да се има предвид и поведението на самия ищец след процесната покупко-продажба на апартамента,което противоречи на обикновената житейска логика и на твърденията в исковата молба.В продължение на около три години същият,макар и собственик, не проявява никакъв интерес към тази недвижимост,вкл. и не установява фактическа власт върху имота към нито един момент, дори и веднага след придобивната сделка.Нещо повече - същият дори не се интересува дали пълномощникът е осъществил правомощията си по даденото от него пълномощно също за дълъг период от време,което не е обичайно при така твърдените от него отношения.Най-малкото, съобразно тях, А. има интерес по-скоро да получи печалба и предсрочно да погаси взетия кредит,което би довело до сериозна ангажираност с поведението на пълномощника по осъществяване на възмездна сделка с апартамента.Вместо това се установява пълна липса на интерес от страна на А. въобще към апартамента и към продажбата на същия на по-висока цена,което е същината на твърдените от него отношения с М..Очевидно е,че това му поведение също ясно сочи за изведените други договорки,различни от твърдените в исковата молба.

За различните от твърдените в исковата молба отношения, обосновавали предявяването на конгломерата искове,ясно сочи и субекта на погасяването на взетия от страна на ищеца кредит ,с който закупува процесния апартамент.Видно от представените банкови извлечения от сметката на същия в „Банка ДСК“ ЕАД и приети вносни бележки от отпушането на този заем,същият се погасява последователно и редовно от ответницата З. С. А. с изричното отбелязване,че плащанията са в полза на Д. А., с малки изключения,когато няколко вноски се правят от ищеца или баща му.В тази насока са и обясненията по чл.176 от ГПК на самия ищец,така и показанията на свидетелите К.С. и С.С..

Тези обстоятелства недвусмислено извеждат наличните различни договорки между страните по делото относимо процесния апартамент и

изключват изцяло изложеното в исковата молба. Няма правна или житейска логика ищецът да вземе кредит, с който да закупи въпросния апартамент от брата на ответницата свид. С., след което да даде пълномощно в полза на чичо си отв. М. същият да се разпорежда с този апартамент по свое усмотрение вкл. и чрез дарение, а самият кредит да се погасява от съпругата на М., ответницата А., която логика да кореспондира с твърденията в исковата молба. Следва да се съобрази и че всички установени отношения по делото по повод на сделките с апартамента и кредита, касаят близки родственици, поради което е твърде вероятно действителните уговорки да са от вида очертани от свидетелите, особено от свид. К. С.. В тази насока и възраженията на ответната страна по исковата молба. При всички случаи обаче тези факти изключват доказаността на твърденията в същата, респ. не са налични и доказани твърденията с нея договорни отношения по пътя на пълното и главно доказване между ищеца и ответниците, поради което и последните не са обект на каквито и да са задължения спрямо него.

Ето защо и предявените искове са изцяло неоснователни и следва да се отхвърлят изцяло. Ответниците не дължат никаква престация на ищеца, вкл. и отразената цена за апартамента от 9 900 лева в нотариален акт №181/07.V.2019 г. дело №166/2019 г. на нотариус Р. С., рег. №096, което изключва приложението на чл.87 ал.ІІІ от ЗЗД и разваляне на въпросната сделка, която очевидно е способ за постигане на други цели и договорки. Предвид на изложеното не са налични и отношения между ищецът и ответниците от вида поръчката по чл.280 от ЗЗД, което предполага, че същият не е кредитор по чл.284 ал.ІІ от ЗЗД и по чл.281 от ЗЗД на ответниците, поради което пък не дължи претендираната сума, обоснована с това правно основание.

На основание чл.78 от ГПК и предвид изхода от делото ще следва на ищецът да заплати на ответниците направените по делото разноски както следва – на С. Р.-2000 лева възнаграждение за адвокат съобразно договор №51/28.VII.2022 г. и на Д. Р. и З. А. общо 2 000 лева съобразно договор №52/28.VII.2022 г.

Водим от изложеното Окръжен съд-Хасково

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователен и недоказан предявеният иск от Д. В. А., ЕГН:*****, гр. Димитровград, Хасковска област, ул. “Черно море” №10 против Д. Р. М., ЕГН *****, гр. Димитровград, Хасковска област, ул. “Черно море” №8,3. С. А., ЕГН:***** и С. Д. Р., ЕГН:*****, двете от гр. Димитровград, Хасковска област, бул. “Н.Й. Вапцаров” №9 ат.1 ап.1 да се прогласи на основание чл. 40 от ЗЗД за недействителен по отношение на Д. В. А., ЕГН ***** договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14,

вх.рег. № 4014 и дв. вх. рег № 4014 от 27.12.2019г., с който Д. В. А., ЕГН *****, представляван от пълномощника Д. Р. М., ЕГН ***** въз основа на Пълномощно с нотариално удостоверение подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверение съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, е продал на С. Д. Р., ЕГН ***** следния недвижим имот, а именно: самостоятелен обект в сграда -апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КKKP на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-38/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к.6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А“, етаж 5 /пети/,апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303/двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта - 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото, поради сключването на договора във вреда на представлявания.

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователен и недоказан предявеният иск от Д. В. А., ЕГН:*****, гр. Димитровград, Хасковска област,ул.“Черно море“ №10 против Д. Р. М., ЕГН *****1, гр.Димитровград,Хасковска област, ул. “Черно море“ №8,3. С. А.,ЕГН:***** и С. Д. Р.,ЕГН:*****,двете от гр.Димитровград, Хасковска област,бул.“Н.Й.Валцаров“ №9 ат.1 ап.1 да се развали на основание чл. 87, ал. III от ЗЗД сключения договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., обективизиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв.вх.рег № 4014 от 27Д2.2019г., с който Д. В. А., ЕГН *****, представляван от пълномощника Д. Р. М., ЕГН ***** въз основа на Пълномощно с нотариално удостоверение подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверение съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р. С. с рег. № 096 по регистъра на НК, е продал на С. Д. Р., ЕГН ***** следния недвижим имот, а именно: самостоятелен обект в сграда - апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КKKP на гр. Димитровград, обл.

Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-38/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А“, етаж 5 /пети/, апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение; жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата; на същия етаж - обект 21052. 1015. 303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото, поради неизпълнението на договора от страна на купувача.

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователен и недоказан предявеният иск от Д. В. А., ЕГН:*****, гр. Димитровград, Хасковска област, ул. "Черно море" №10 против Д. Р. М., ЕГН *****, гр.Димитровград,Хасковска област, ул. "Черно море" №8,3. С. А.,ЕГН:***** и С. Д. Р.,ЕГН:*****, двете от гр.Димитровград, Хасковска област,бул."Н.Й.Вапцаров" №9 ат.1 ап.1 на основание чл. 108 от ЗС вр. с чл.40 от ЗЗД,респ. чл.87 ал.III от ЗС да се признае за установено по отношение на ответниците Д. Р. М., З. С. А., и С. Д. Р., че Д. В. А., е собственик на самостоятелен обект в сграда - апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КККР на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-38/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК, с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А“, етаж 5 /пети/, апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303/двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи, кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите

части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото, както и да осъдят Д. Р. М., З. С. А., и С. Д. Р., да предадат на ищеца Д. В. А., владението върху самостоятелен обект в сграда - апартамент с идентификатор № 21052.1015.303.10.51 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет, точка, петдесет и едно/, по КKKP на гр. Димитровград, обл. Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-38/05.07.2006 г. на изп.д-р на АК. с адрес на имота: гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. "Лайпциг" № 1 /едно/, блок № 1 /едно/, вход „А", етаж 5 /пети/, апартамент № 10 /десет/, попадащ в сграда с идентификатор 21052.1015.303.10 /двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три, точка, десет/, брой надземни етажи 5 /пет/, брой подземни етажи 0 /нула/, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор № 21052.1015.303/двадесет и една хиляди и петдесет и две, точка, хиляда и петнадесет, точка, триста и три/, с площ на самостоятелния обект в сграда /апартамент/ от 86.84 кв.м. /осемдесет и шест цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/, на едно ниво, състоящ се от три стаи. кухня, баня, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж -обект 21052.1015.303.10.52 и обект 21052.1015.303.10.50; под обекта 21052.1015.303.10.38 и над обекта - няма, ведно с избено помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 9.10 кв.м. /девет цяло и десет стотни квадратни метра/ и таванско помещение № 10 /десет/ с полезна площ от 12.60 кв.м. /дванадесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, както и ведно с 1,52% ид.ч. /едно цяло и петдесет и две стотни процента идеални части/ от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху мястото;

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователен и недоказан предявеният иск от Д. В. А., ЕГН:*****, гр. Димитровград, Хасковска област, ул. "Черно море" №10 против Д. Р. М., ЕГН *****, гр. Димитровград, Хасковска област, ул. "Черно море" №8, З. С. А., ЕГН:***** и С. Д. Р., ЕГН:*****, двете от гр. Димитровград, Хасковска област, бул. "Н.Й.Вапцаров" №9 ат.1 ап.1 на основание чл. 79 от ЗЗД вр. с чл. 284, ал. II от ЗЗД, да се осъди Д. Р. М., ЕГН *****, да заплати на Д. В. А., ЕГН *****, сумата в размер от 9900 лв. /девет хиляди и деветстотин лева/, представляваща получена и неотчетена от пълномощника на представлявания продавач продажна цена по договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв.вх.рег. № 4014 от 27.12.2019г., за която сделка ответникът е бил упълномощен с Пълномощно с нотариално удостоверен подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверение съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, ведно със законна лихва върху сумата от датата на подаване на ИМ до окончателното ѝ изплащане. както и на основание чл. 82 от ЗЗД вр. с чл. 281 от ЗЗД, да се осъди Д. Р. М., ЕГН *****, да заплати на Д. В. А., ЕГН *****, сумата в размер от 25100 лв. /двадесет и пет хиляди и сто лева/, представляваща обезщетение за имуществени вреди под формата на претърпени загуби от неизпълнение на задължението на ответника за полагане на грижата на добрия стопанин при изпълнение на сключения между

тях договор за поръчка, обективиран в Пълномощно с нотариално удостоверен подпис с рег. № 2653/08.05.2019г. и нотариално удостоверено съдържание с рег. № 2654, том 1, акт №123/08.05.2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, които вреди серавняват на разликата между пазарната и договорена цена на имота с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.12.2019г., с № 98, том 4, рег. № 8151, дело № 633/2019г. по описа на нотариус Р.С. с рег. № 096 по регистъра на НК, вписан в СВ-Димитровград под акт № 167, том 14, вх.рег. № 4014 и дв.вх.рег. № 4014 от 27.12.2019г., ведно със законна лихва върху сумата от датата на подаване на ИМ до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА Д. В. А., ЕГН:*****, гр. Димитровград, Хасковска област, ул. "Черно море" №10 да заплати на С. Д. Р., ЕГН:***** от гр. Димитровград, Хасковска област, бул. "Н.Й. Вапцаров" №9 ат.1 ап.1 сумата от 2 000 лева разноси по делото.

ОСЪЖДА ОСЪЖДА Д. В. А., ЕГН:*****, гр. Димитровград, Хасковска област, ул. "Черно море" №10 да заплати на Д. Р. М., ЕГН *****1, гр. Димитровград, Хасковска област, ул. "Черно море" №8 и З. С. А., ЕГН:***** гр. Димитровград, Хасковска област, бул. "Н.Й. Вапцаров" №9 ат.1 ап.1 общо сумата от 2 000 лева разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Апелативен съд-Пловдив.

Съдия при Окръжен съд – Хасково: _____