

РЕШЕНИЕ

№ 62

гр. София, 12.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

при участието на секретаря Елеонора Тр. Михайлова
като разгледа докладваното от Елизабет Петрова Въззивно гражданско дело
№ 20221000501627 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 – чл.273 от ГПК.

С решение от 04.03.2022г по гр.д. № 4547/2017г СГС, ГО, I-18 състав е отхвърлил предявените иски от Е. К. К. – С., както следва :

Против И. и В. К. и Фина 5 ООД за прогласяване нищожността на анекс от 25.11.2013г към предварителен договор за продажба на недвижим имот от 16.06.2008г като сключен при липса на съгласие – без участието на К. К. и при липса на представителна власт, като неоснователен.

Против И. и В. К. за признаване за установено, че ищцата е собственик по наследство на 1/2 ид.ч. от недвижим имот, находящ се в гр.***, бул. *** № ***, представляващ ателие № 21, находящо се на VI етаж, във вход „Б" на построената сграда, със застроена площ от 43.00 кв.м, състоящо се от входно антре, помещение, баня с тоалетна, тераса, заедно с принадлежащите на ателието 0.65% ид.ч.от общите части на сградата и заедно с принадлежащите на ателието 0.63 %ид.ч. от мястото, в което е построена сградата, представляващо УПИ с площ от 1553 кв.м,с идентификатор на имота 68134.4333.318.1.121

Против И. и В. К. за признаване за установено, че ищцата е собственик по

наследство на 1/6 ид.ч. от описания имот.

Против И. и В. К. – за осъждане на ответниците да заплатят сумата от 21 600 евро – обезщетение за вреди, причинени от сключването на анекс от 25.11.2013г без представителна власт и договор за покупко продажба на недвижим имот от 25.11.2013г, обективиран в НА № 154, н.д. № 132/ 2013 г на нотариус Т. М..

Против И. и В. К. за осъждане на ответниците да заплатят сумата от 7 200 евро – обезщетение за вреди, претендирано на горепосоченото основание.

Против И. и В. К. – за осъждане на ответниците да платят сумата от 3 565 лева – обезщетение за ползването на недвижим имот – ателие № 21 за периода 01.07.2014г. до 28.02.2017г, ведно със законната лихва от влизане на решението в сила до окончателното плащане

Против И. К. за заплащане на сумите от 117 щатски долара и от 1 300 лева – заплатени от ищцата разходи във връзка с подготовка за сключване на договор за дарение

Против И. К. и Фина 5 ООД– за заплащане на сумата от 10 000 лева – обезщетение за причинени неимуществени вреди от сключване на анекс от 25.11.2013г и договор за покупко -продажба на недвижим имот от 25.11.2013г, обективиран в НА № 154.

С решението си съдът е възложил разноските по делото съобразно изхода от спора и доказаните разноски от страните.

Решението на СГС се обжалва с въззивна жалба от ищцата Е. К. – С., представлявана от адв. Г., с оплакване за незаконосъобразност. Въззивницата поддържа, че по делото се установяват твърдяните от нея правопораждащи факти и предявените искове подлежат на уважаване. Уточнява в о.с.з. на 20.10.2022г, че обжалва решението на СГС в цялост, като неправилно. Моли решението на СГС да бъде отменено и предявените искове следва да бъдат изцяло уважен.

Ответниците по жалбата, ответници пред СГС, И. и В. К. , представлявани от адв. О. , депозират писмен отговор, с който оспорват жалбата и изложените в нея оплаквания.

Ответникът по жалбата „Фина 5”ООД не депозира писмен отговор на въззивната жалба.

В о.с.з. въззивникът Е. К. се представлява от адв. Г., който поддържа въззивната жалба и моли същата да бъде уважена по съображенията, изложени в нея. Поддържа, че доказателствата по делото установяват, че анекса , оспорен от ищцата, е нищожен, че ищцата е претърпяла неимуществени и имуществени вреди. Моли исковите да бъдат уважени. Претендира разноски, направени по делото, съобразно списък по чл.80 от ГПК, който представя.

Въззиваемите И. и В. К. се представляват в о.с.з. от адв. О., която оспорва

въззивната жалба по съображения , изложени в отговора на жалбата. Заявява,че обжалваното решение е правилно и мотивирано. Моли решението на СГС да бъде потвърдено. Претендира разноси по делото, за които представя списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът „Фина 5” ООД не се представлява в о.с.з.

Софийският апелативен съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл.269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Съгласно разпоредбата на чл.269, изр.2 от ГПК по отношение на правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан от посоченото от страната във въззивната жалба, като служебно има правомощие да провери спазването на императивните материалноправни разпоредби , приложими към процесното правоотношение. В този смисъл са дадените указания по тълкуването и приложението на закона от ВКС с ТР № 1/2013г по т.д. №1/2013г на ОСГТК- т.1.

Настоящият съдебен състав приема, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Същото е частично неправилно , по съображения изложени във въззивната жалба.

По делото от фактическа и правна страна се установява следното :

Ищецът Е. К.- С. твърди, че родителите ѝ са решили да продаят свой имот и да закупят нов от ответното „Фина 5” ООД . Твърди, че на 16.06.2008г родителите ѝ са сключили два договор с „Фина 5”ООД- първият за изработка/строителство/ на ателие № 21, като възложителят се задължава да плати 33 000евро, с договорено разсрочено плащане и предварителен договор за покупко-продажба на ателието за сумата от 15 000евро, платими по договора разсрочено. Твърди, че родителите ѝ заплатили при сключване на договорите 4 800евро. Твърди, че на 10.07.2008г баща ѝ превел от сметка 38 400евро. Твърди, че от фирмата не оспорват сключването на договорите и заплащането на сумите. Твърди, че на 01.11.2013г майка ѝ починала. След погребението ѝ се събрали с баща ѝ, брат ѝ-първия ответник и неговата съпруга- втори ответник и роднини и се разбрали ателието да бъде прехвърлено на нея и на брат ѝ. Според ищцата по този начин те получавали наследство от майка им по 1/бид.ч. , а останалата част -от баща им и с брат ѝ ставали съсобственици при равни права на ателието. Ищцата твърди, че подписала пълномощно, с което упълномощавала брат си да закупи от нейно име ателието. Твърди, че с НА № 154 на 25.11.2013г „Фина 5”ООД продава на брат ѝ цялото ателие за сумата от 38 400евро. Твърди, че получила копие от НА от „Фина 5” ООД и тогава констатирила, че не е собственик на ателието, както и

че е вписано, че брат ѝ платил цената. Твърди, че започнала кореспонденция с ответниците . Твърди, че тогава разбрала за анекс от 25.11.2013г към предварителен договор, подписан от баща им, който счита , че е нищожен. Твърди, че баща им отрекъл да е подписвал анекса, а и в документа е идентифициран със стара лична карта. Твърди, че брат ѝ подписал анекса като нейн пълномощник, но нямал учредена представителна власт. Претендира нищожност на споразумението от 25.11.2013г като извършено от представител без представителна власт, установяване по отношение на ответниците физически лица, че ищцата е собственик на идеални части от процесното ателие, заплащане на обезщетения за вреди от действия без представителна власт, заплащане на припадаща се част от получения наем от имота, заплащане на обезщетение за неимуществени и предоговорни вреди.

В о.с.з. на 20.10.2022г ищцата , чрез своя процесуален представител уточнява придобивните основания, на които претендира, че е станала собственик на части от процесния имот- главният иск за защита на право на собственост /за 1/2ид.ч. от имота/ е предявен на основание сделка /покупко-продажба/, която е следвало да се сключи с фирмата строител, а евентуалния иск /за 1/6ид.ч. от имота/ е предявен на основание наследство от починалата майка на ищцата.

Ответниците К. признават, че са придобили собствеността на процесното ателие с НА № 154, както и че на 10.07.2008г К. К. е превел от личната си сметка 38 400евро до чужда сметка с посочено основание договор от 16.06.2008г. Признават, че от кореспонденцията с „Фина 5” ООД се установява сключването на предварителен договор, но липсва яснота за неговото съдържание. Счита, че ищцата е следвало в 5-годишен период от сключването на анекса да заяви своите претенции и прави възражение за изтекла давност по предявения иск за разваляне/недействителност/ на договора.Заявява, че останалите искове са допустими , но неоснователни.

Не се спори по делото и от представените писмени доказателства- удостоверения за наследници , изходящи от Община Дупница, се установява, че Е. К. и И. К. са деца на Л. К. , починала на ***г и на К. К., починал на ***г. Не се спори, че И. и В. К. са съпрузи.

Представени е неподписан договор от 16.06.2008г между К. и Л. К. и „Фина 5”ООД за изработка и строителство на ателие 21 , находящо се в жилищна сграда в гр. ***, ул. *** № *** срещу заплащане на сумата от 33 000евро, както следва 3 300 евро в деня на сключване на договора, 26 400 евро в срок до 16.07.2008г, 3 300 евро – при сключване на договора за покупко продажба.

Представен е неподписан договор от същата дата , по характер – предварителен договор за покупко-продажба, съгласно който „Фина 5”ООД поема задължение да продаде на К. и Л. К. описаното ателие № 21 срещу заплащане на 15 000евро, платими както следва: 1 500 евро при сключване на договора, 12 000 евро в срок до 16.07.2008г.,

1 500 евро – при сключване на окончателния договор за покупко продажба.

Видно от извлечение от сметка на титуляр К. К. на 10.07.2008г същият е превел от сметката си в Банка ДСК АД по договор от 16.06.2008 за ателие 21 сумата от 38 400 евро

Представена е кореспонденция от ищцата с представител на Фина 5 ООД , като в писмо от 14.02.2012г от дружеството ответник заявяват на ищцата, че цената на жилището е 48 000евро и до момента са платени 90% от сумата, както и че имотът е годен за обитаване. Представена е и кореспонденция от 2010, други писма от 2012г и от 2014г, като в последните става въпрос за уреждането на спора за собственост между Е. и И. К.във връзка с прехвърленото ателие.

Видно от анекс от 25.11.2013г към предварителен договор от 16.06.2008г „Фина 5” ООД, К. К. и И. К. , действащ лично и като пълномощник на Е. К.- С. са се споразумели недвижимият имот, предмет на цитирания предварителен договор-ателие 21- да бъде продаден от дружеството на И. К. със съгласието и знанието на останалите наследници и кредитори, като платената до този момент цена се счита платена от името на И. К.. В договора е вписано, че сделката се извършва със съгласието и одобрението на останалите наследници- кредитори и купувачи по предварителния договор- К. К. и Е. К.. Договорено е, че с подписването на анекса се прекратяват отношенията породени от предварителен договор от 16.06.2008г. Договорът е подписан от договорилите се страни. В договора е вписано, че К. К. е с лична карта 1608***/10.08.2000г , а И. К. представя пълномощно от Е. К. с удостоверение дата и подпис с рег. № 6443/04.11.2013г и удостоверение съдържание с рег. № 6444/04.11.2013г на нотариус № 527.

Представен е НА № 154, н.д. № 132/2013г по описа на нотариус Т. М. с район на действие СРС , с който е изповядан с договор за покупко продажба на процесното ателие № 21 между „Фина 5” ООД, като продавач и И. К., като купувач за сумата от 38 400 евро, която е посочено, че е заплатена по банков път напълно от купувача преди сключване на договора.

Представен е неподписан договор за наем от 04.12.2012г , сключен от К. К. като наемодател с предмет на договора- временното и възмездно ползване на ателие № 21 срещу наемна цена от 230лв месечно.

Видно от удостоверение , изх. от МВТР, сектор БДС К. К. се е легитимирал с лична карта № 1608***, изд. на 10.07.2000г и лична карта № 6444***, издадена на 14.03.2013г, унищожена на 28.07.2014г.

Представена е кореспонденция между ищцата и И. К., като видно от писмо на ответника И. К. от 13.01.2014г същият поема ангажимент да впише сестра си в нотариалния акт. В следващо писмо от 26.05.2014г ответникът К. заявява, че ищцата следва да представи пълномощно, че е съгласна да приеме дарението.

Представено е пълномощно, изходящо от Е. К. в полза на адв. М. Ц. за представителство във връзка с договор за дарение от И. и В. К. на 1/2ид.ч. от недвижим имот- процесното ателие- на ищцата

Представени са декларация и нотариална покана, с които Е. К. оттегля пълномощията, дадени с пълномощно с рег. № 6445/04.11.2013г на И. К..

Представени са доказателства за направени разходи от ищцата за правна защита и съдействие- платени суми на адвокат Ц. , съгласно договор за правна защита и съдействие от 30.06.2015-100лв, от 28.09.2015г- 700.00лв и 400.00лв, както и разписка от адв. Ц. за получени от Е. К. 1300лв, представляващи адвокатски хонорар и нотариална такса.

Представени са доказателства за направени разходи от Е. К. в размер на 117щ.д. за заверени преписи на пълномощно, декларации във връзка със сделката между страните.

В о.с.з. на 01.04.2021г е изслушан свидетелят Г. Х. , която установява, че родителите на Е. и И. са искали да продадат свой имот в ж.к."Дружба" и да закупят ателие. Свидетелят установява, че след смъртта на майката бащата е поискал ателието да остане за децата- Е. и И. и Е. предприела стъпки да упълномочи брат си да закупи ателието от името на двамата. Според свидетелката, когато Е. разбрала, че ателието е закупено от брат й , той й обещал да й направи дарение, но и това не станало. Според свидетелката Е. се чувства ошетена и разочарована. Свидетелката установява, че изложените факти знае от разговори с Е. .Свидетелката установява, че тя е следвало да заплати на адв. Ц. хонорар и има пълномощно да борава със сметката на Е. в България.

В о.с.з. на 30.09.2021г е разпитана свид. К., леля на Е. и И. К., която установява, че е сестра на майката на страните. Свидетелката установява, че след погребението на майката Е. и И. трябвало да оформят документите, защото Е. щяла да пътува , а всичко каквото имали родителите искали да остане за двамата, в това число и апартамента. Свидетелката установява, че винаги е мислела, че апартаментът е на името на двамата и от Е. разбрала, че апартамента е на името на И..

В о.с.з. на 10.02.2022г е изслушан свид. Г. З., която установява, че е била наемател на ателие № 21 на ул. ***, бл.***, вх.Б, като наема заплащала на ръка на И. К., с когото била сключила договор за наем. Свидетелката установява, че наемът бил в размер на 230лв месечно.

По отношение на исквете за установяване нищожност на споразумението от 25.11.2013г по отношение на волята на К. К. и недействителност на същото по отношение на Е. К., поради липса на представителна власт на И. К. подписал споразумението от нейно име

Оспорената сделка е обективизирана в документ- анекс/допълнително споразумение/ от 25.11.2013г, подписан от представител на „Фина 5”ООД, от К. К. и И.

К. лично и като пълномощник на Е. К., по силата на цитирано в документа пълномощно

Изявлението направено от името на К. К. е подписано, подписът му не е оспорен и следва да се приеме, че документът е автентичен, т.е. изявлението, изходящо от името на К. К. следва да се приеме, че е направено от К. К.. След като същият е автор на направеното изявление следва , че е изявил воля по сделката- за встъпването в правата на купувачите по предварителен договор от 16.06.2008г от И. К.. Изявяването на воля от страна на К. К. е установено, т.е. сделката не е сключена при липса на воля от страна на този съдоговорител.

Действително по делото се установява, че към момента на подписване на споразумението К. К. има нова лична карта , издадена на 14.03.2013г. От разпитаните по делото свидетели се установява и желанието на родителите на страните, заявено преди датата на това споразумение, имуществото им да остане за двете им деца. Така събраните доказателства , според настоящия съдебен състав, не са достатъчни за приемане на категоричен извод, че К. К. не е волеизявил за сключената сделка. Напротив, изявление е направено, авторството му не е оспорено и същото следва да се приеме, че е породило действие.

Предявеният иск за нищожност на споразумението поради липса на воля, изявена от К. К. /поради липса на съгласие/ се явява недоказан.

По отношение на изявлението направено от името на ищцата

Според тълкуването на закона дадено с ТР № 5/2014г на ОСГТК на ВКС-договорът, сключен от лице без представителна власт се намира във висяща недействителност и ако не бъде потвърден от ненадлежно пердставляваните лица същият става окончателно недействителен.

Действително ищцата заява, че търси нищожност на споразумението, но наведените от нея твърдения са , че не е била надлежно представлявана. Дали сделката е нищожна или недействителна е правна квалификация, която съдът е властен да даде и дадената от страните такава не обвързва съда, когато квалифицира правните искове. Правни последици от нищожността и недействителността са идентични- исканото от ищцата необвързване от сключеното споразумение. Ето защо, съдебният състав приема, че дадената от СГС правна квалификация не е правилна, но в доклада и в решението си по делото съдът е посочил, че се търси нищожност поради липса на представителна власт, а в решението си съдът е разсъждавал върху факти, относими към сделка без представителна власт. Липсват оплаквания от непълнота на доклада. В решението си съдът е обсъждал фактите, заявени от ищцата, поради което като извод следва да се приеме, че решението е допустимо- постановено по заявените факти, но с неправилна квалификация на спорните права.

По делото, според настоящият съдебен състав се установява, че наследодателите

на ищцата и първия ответник- К. и Л. К.- са сключили предварителен договор в „Фина 5” ООД за продажбата на процесното ателие. Подписан такъв договор по делото не се представя, но съществуването му и обвързването на страните с неговите последици по делото не е спорно. За съществуването на този договор са представени множество косвени доказателства, а именно- направеното плащане на точно договорената сума по договорите между К. и „Фина 5”ООД от К. К. в договорения период- 38 400евро, признанието в електронната кореспонденция от страна на „Фина 5”ООД за полученото плащане на договорената цена, цитираното в самото споразумение от 25.11.2013г, че анексът се сключва да се уредят отношенията породени от предварителния договор. От така събраните доказателства може да се направи обоснован извод, че е съществувал предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот- процесното ателие, подписан от родителите на страните К. и „Фина 5”ООД.

Страните по този договор- К. К., „Фина 5”ООД и наследниците на Л. К. са постигнали съгласие за замяна на страна като в правата на купувач встъпи К. К. и ползва заплатените до този момент суми. Именно това е постигнатото споразумение с оспорения анекс от 25.11.2013. Доколкото се изменя писмен договор като се заменят страни и на осн. чл.37 от ЗЗД следва да се приеме, че за неговото изменение също е необходима писмена форма и упълномощаването за извяване на воля за такова изменение също следва да е в писмена форма. Видно от вписванията в самия анекс К. К. е действал като пълномощник на сестра си Е. К.. Пълномощно, с което той да е упълномощен да заявява воля от името на сестра си и наследник на общата им майка, да встъпи той в правата на купувач по предварителния договор , по делото няма. В отговора на ИМ И. К. и не твърди да е бил упълномощен от сестра си да подпише процесното споразумение. Не се твърди и не се установява упълномощаване да е направено и устно.

От изложеното следва, че процесното споразумение от 25.11.2013г е подписано от И. К., който без представителна власт е направил изявление от името Е. К.. Ищцата явно оспорва изявлението и не потвърждава действията извършени от нейно име без представителна власт.

Извършената сделка – договоряне за замяна на страни по предварителен договор- от представител без представителна власт, която не е потвърдена от ненадлежно представляваната Е. К. е недействителна и не поражда правни последици за ненадлежно представляваното лице.

Неоснователно е възражението за изтекла давност погасяваща правото на иск за нищожност и недействителност на ищцата по отношение на сделката от 25.11.2013г. Правото на иск за установяване на нищожност не се погасява по давност, с оглед характера на предявения иск. На следващо място- атакуваната като недействителна сделка е сключена на 25.11.2013г, исквата молба за нейната недействителност е

предявена пред СГС на 11.04.2017г или не е изтекъл петгодишния срок, погасяващ по давност останалите искове, съгласно чл. 110 от ЗЗД.

Предявеният иск за установяване относителна недействителност на споразумението от 25.11.2013г по отношение на ищцата се явява основателен.

По отношение на исковете за установяване на право на собственост

Видно от заявеното в исковата молба, уточненията към нея и направеното уточнение в о.с.з. на 20.10.2022г- ищцата претендира ,че е собственик на ½ ид.ч. от процесното ателие по силата на сделка, която е следвало да се сключи със строителя, евентуално на 1/бид.ч. по наследство от своята майка

Съгласно чл. 77 от ЗС правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закона.

По делото не се установява ищцата да е придобила правото на собственост върху идеална част от процесното ателие по способ, уреден в закона.

Обстоятелството , че същата би могла да сключи сделка със строителя не е правопораждащо за правото на собственост. Не се установява ищцата фактически да е сключила сделка със строителя, по силата на която да е придобила вещни права върху процесното жилище.

Не се установява и наследодателката на ищцата Л. К. да е придобила право на собственост върху процесното ателие. Установява се, от сключения предварителен договор, че е имала възможност да придобие права върху имота, но безпротиворечиво се установява, че сделка между Л. К. и „Фина 5”ООД с предмет правото на собственост върху процесното ателие не е сключвана.

След како Л. К. не е била собственик на процесното ателие, то и след нейната слърт ищцата не може да наследи права, каквито наследодателката й няма и следователно не може да наследи права върху процесното жилище.

Ето защо, по делото не се установява ищцата да е придобила право на собственост върху идеална част от ателие № 21 както чрез сделка, така и по наследство. Двата предявени иска по чл.124 от ГПК за защита на право на собственос следва да бъдат отхвърлени като неоснователни.

По отношение на исковете за заплащане на обезщетение по чл.30,ал.3 от ЗС

Както беше изложено и по-горе по отношение на втория разгледан иск дадената правна квалификация от СГС на така предявения иск по чл. 31,ал.2 от ЗС е неправилна, но са обсъдени фактите, които ищцата е заявила, поради което произнасянето на съда е допустимо.

Предявеният иск е по чл.30,ал.3 от ГПК доколкото ищцата желае да участва съобразно дела си в собствеността в ползите, които общата вещ носи.

Така предявеният иск е неоснователен , както в главната си част, така и в

евентуалната, тъй като видно от гореизложените мотиви ищцата не е събоственик в обща вещь- процесното ателие.

Предявените главен и евентуален иск следва да бъде отхвърлени изцяло.

По отношение на осъдителните икове за заплащане на обезщетение за вреди от действия без представителна власт

Съгласно чл.42 от ЗЗД лицето, което е действувало като представител, без да има представителна власт, дължи обезщетение на другата страна, ако тя е била добросъвестна. Това обезщетение се дължи на насрещната страна, договоряла с пълномощника без представителна власт, а не на представляваната страна. Отношенията между мнимо представлявания и мнимия представител се уреждат по реда на водене на чужда работа без пълномощие. По делото не се установяват имуществени вреди за ищцата в пряка причинно-следствена връзка с действията без представителна власт, извършени от първия ответник. С тези действия ищцата не е лишена от получаване на собственост, в какъвто смисъл са развитите възражения във въззивната жалба и съответно това не представлява вреда на ищцата. Ищцата би могла да защити твърдяните си права, независимо от действията на ответника без представителна власт.

По отношение на иска за заплащане на неимуществени вреди от И. К. и „Фина 5”ООД

Ищцата в исковата молба и уточненията към нея твърди, че двамата ответници са изготвили анекс от 25.11.2013г, като не са съобразили правото на наследяване на ищцата, с което са я лишили от наследство, увредили са ѝ и са ѝ причинили вреди, като това е създавало проблеми на ищцата, чувство, че е лишена от наследство

Исковете са неоснователни.

Сделката- споразумение от 25.11.2013г не е забранена от закона.

Липсват доказателства за недобросъвестно поведение от страна на дружеството при сключване на анекса от 25.11.2013г, липсват и доказателства за негово противоправно поведение в причинна връзка с вреди на ищцата. Дружеството – ответник няма задължение да знае родствениите и имуществените отношения между ищцата и роднините ѝ. Дружеството – ответник подписва договор с купувач, легитимиращ се с нужните документи и липсва основание да се приеме, че действията му са били недобросъвестни или противоправни и насочени към увреждане на ищцата.

Що се отнася до И. К.- същият се установява по делото да има поведение в нарушение на морални, а не правни норми. Установява се, че е пренебрегнал волята на родителите си, установена от свидетелите по делото, имуществото им да се разпреди поравно между Е. К. и него. На следващо място, видно от изпратено от него електронно писмо, той поема ангажимент да прехвърли на ищцата половината от

ателието, който ангажимент отново индицира наличието морален дълг към волята на родителите на страните. Съгласно чл.45 от ЗЗД на обезщетяване подлежат вреди, причинени от противоправно и виновно деяние. Противоправно деяние, според ТР № 32/1969 на ОСГК на ВС , може да бъде не само това нарушаващо правни разпоредби , но и това нарушаващо морални норми, но тогава като същото е zlepоставящо, засягащо честта и достойнството на засегнатото лице. От това следва, че нарушаването на общата забрана да не се вреди другиму по чл. 45 от ЗЗД може да се изрази и в нечестно и злонамерено поведение, насочено единствено към засягане личността, дискредитиране на засегнатото лице.

По делото не се установява засягане на неимуществени права в пряка причинна връзка с действията на И. К. при подписването на споразумение от 25.11.2013г. Както беше посочено това споразумение не води до обезнаследяване на ищцата и дори и да се приеме, че тя е изпитвала нерви и тревоги след като е разбрала, че имотът е индивидуална собственост на брат й , то няма категорични доказателства, че е изпитвала неимуществени вреди именно от действията му при подписването на споразумението от 25.11.2013г

Предявените иски за ангажиране на имуществената отговорност на ответниците за заплащане на обезщетение за неимуществени вреди на ищцата от подписването на споразумение от 25.11.2013г следва да бъдат отхвърлени изцяло.

По отношение на иска против И. К. за заплащане на обезщетение за вреди по чл.12 от ЗЗД

Съгласно чл.12 от ЗЗД страните следва да действат добросъвестно при воденето на преговори и сключването на договори, като в противен случай дължат обезщетение.

Това обезщетение се дължи поради нарушен негативен интерес на кредитора, интересът, който не е удовлетворен чрез сключване на валиден договор. Обезщетението следва да покрие вредите на кредитора причинени от противоправно, недобросъвестно, поведение на другата страна при водене на преговори и сключването на договор.

По делото се установява от представената електронна кореспонденция между страните, че ответникът И. К. след като признава, че е налице грешка , че ищцата не е вписана в нотариалния акт за придобиване на имота кани ищцата да упълномощи своите адвокати да приемат дарение, което той ще й направи- явно на идеална част от ателието. В тази връзка ищцата доказва, че е направила разходи от 117щ.д. и 1300лв- възнаграждение за адвокат и такси за заверени преписи на пълномощно и документи, необходими за сделката.

Няма спор , че дарение не е изповядано, като явно от заведеното дело ищцата не се е отказала да придобие право на собственост върху идеална част от имота. Ответникът не твърди извиняващи го обстоятелства за това да не изпълни поетото към

ищцата задължение да ѝ прехвърли - дари - част от имота. Ответникът е изявил воля за сключване на сделка с ищцата- да ѝ дари права върху имота- поискал е тя да упълномощи представител който да приеме неговото дарение, ищцата изпълнява исканото от нея , а по неустановени причини ответникът не предприема сключване на договора, за които двамата са се договаряли и във връзка с който ищцата е направила разноси. Несключването на договор, за който страна е отправила предложение до съдоговорител, след като не се установяват извинителни за това причини, е вид противоправно поведение, за което страната носи отговорност по реда на чл.12 от ЗЗД.

С оглед изложеното съдебният състав приема, че предявеният иск по чл.12 от ЗЗД е доказан по основание и по размер и същият следва да бъде изцяло уважен.

Изводите на двете съдебни инстанции частично не съвпадат. Първоинстанционното решение следва да бъде отменено в частта, с която е отхвърлен иска на Е. К. за обявяване на недействителност по отношение на нея на анекса от 25.11.2013г и така предявеният иск следва да бъде уважен. Решението на СГС следва да бъде отменено в частите, с които съдът е отхвърлил предявеният иск за заплащане на 3565лв на основание чл.32,ал.2 от ЗС и следва така предявеният иск с правно основание чл. 30, ал.3 от ЗС да бъде отхвърлен. Първоинстанционното решение следва да бъде отменено в частта, с която е отхвърлен иска по чл.12 от ЗЗД и така предявеният иск следва да бъде уважен. В останалата обжалвана част първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

По отношение на разноските:

С оглед изменения изход от спора на изменение подлежи решението на СГС в частта за разноските.

Уважени са два от предявените искове на ищеца. За тези искове тя е заплатил държавна такса от 80+60лв- 140лв и възнаграждение за процесуално представителство. Адвокатското възнаграждение е определено и заплатено от ищеца общо, поради което съдът приема, че за всеки от предявените шест иска ищецът е заплатил по 416лв възнаграждение. Изчислени по посочения начин/ 80+60+416+416лв/ разноските, които се дължат на ищеца възлизат на 972лв , които следва да се възложат върху първите двама ответници.

Решението на СГС следва да бъде отменено в частта, с която ищцата е осъдена да заплати разноси на И. К. за сумата над 1300лв и на В. К. за сумата над 825лв.

Пред настоящата инстанция ищцата – въззивница претендира разноси за държавна такса. С оглед изхода от спора и уважените два иска на същата се дължат разноси от 70лв.

Ответниците- въззиваеми претендират разноси за заплатено адвокатско възнаграждение. С оглед изхода от спора ищцата дължи на И. К. разноси за заплатено

адвокатско възнаграждение в размер на 1200лв, а на В. К. – 675лв.

Предвид изложените съображения, състав на Софийски апелативен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 260776 от 04.03.2022г постановено по гр.д. № 4547/2017г по описа на Софийски градски съд, ИГО, 18 състав в частта, с която са отхвърлени исковете на Е. К. К. – С. против И. К. К., В. С. К. и „Фина 5”ООД за прогласяне недействителност на анекс от 25.11.2013г към предварителен договор от 16.06.2008, в частта, с която са отхвърлени исковете на Е. К. К. – С. против И. К. К., В. С. К. за сумата от 3565лв, на осн. чл.32,ал.2 от ЗС, в частта, с която е отхвърлен иска на Е. К. К. – С. против И. К. К. за заплащане на обезщетение в размер на 117щ.д. и 1300лв на осн. чл.12 от ЗЗД, както и в частите с които Е. К. К. – С. е осъдена да заплати разноски по делото на И. К. К. за сумата над 1300лв и на В. С. К.- за сумата над 825лв и ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:

ПРОГЛАСЯВА на основание чл.42,ал.2 от ЗЗД недействителността по отношение на Е. К. К. – С. с ЕГН ***** на анекс от 25.11.2013г към предварителен договор от 16.06.2008, подписан между „Фина 5”ООД, И. К. К. ЕГН ***** и К. С. К..

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от Е. К. К. – С. с ЕГН ***** против И. К. К. с ЕГН ***** и В. С. К. за заплащане на сумата от 3565лв, получени като доход/наем/ от имот-ателия № 21 в гр. ***, ул. *** № ***, вх.Б, ет.6 за периода от 01.07.2014г до 28.02.2017г, на осн. чл.30,ал.3 от ЗС.

ОСЪЖДА И. К. К. с ЕГН ***** да заплати на Е. К. К. – С. с ЕГН ***** сумата от 117щ.д. и 1300лв- обезщетение за вреди от недобросъвестно поведение при водене на преговори и сключване на договор, на осн. чл.12 от ЗЗД .

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260776 от 04.03.2022г постановено по гр.д. № 4547/2017г по описа на Софийски градски съд, ИГО, 18 състав, в останалата обжалвана част.

ОСЪЖДА Е. К. К. – С. с ЕГН ***** да заплати на И. К. К. с ЕГН ***** разноски по делото в размер на 1200лв и на В. С. К.- разноски по делото в размер на 675лв, на осн. чл.81 вр. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

ОСЪЖДА И. К. К. с ЕГН ***** и В. С. К. да заплатят на Е. К. К. – С. с ЕГН ***** разноски по делото в размер на 1042лв, направени пред двете съдебни инстанции, на осн. чл.78,ал.1 вр. чл. 81 от ГПК.

Решението подлежи на касационно обжалване с касационна жалба пред ВКС в 1-месечен срок от връчването му на страните , при условията на чл.280,ал.1 и ал.2 от

ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____