

РЕШЕНИЕ

№ 309

гр. гр. Лом, 26.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЛОМ, ШЕСТИ СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НИКОЛА Т. ДЕЛИЕВ

при участието на секретаря Мартина Здр. Здравкова
като разгледа докладваното от НИКОЛА Т. ДЕЛИЕВ Гражданско дело № 20221620100468 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на част II, дял I от ГПК.

Предявени са осъдителни иски с правно основание с чл. 42, ал. 2 от ЗЗД и чл. 87, ал. 3, във вр. с ал. 1 от ЗЗД.

Делото е образувано по предявени обективно кумулативно съединени иски от Л. И. О. с ЕГН ***** от гр. ****, чрез пълномощник адвокат при АК – Монтана Р. В. Б., съд. адрес: гр. ****, тел. *****, ел. поща: ****, срещу Й. М. М., с ЕГН ***** от с. ****, с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, за разваляне на Договор за продажба на недвижими имоти, връщане на владението върху процесните имоти, съединен, при условията на евентуалност, с иск по реда на чл. 2, ал. 2 от ЗЗД за обявяването на недействителни правните действия, осъществени въз основа на упълномощителна сделка, въз основа на която не е възникнала представителна власт.

Иска се от съда да постанови Решение, с което, на основание чл. 42, ал. 2 от ЗЗД, да обяви за недействителен Договора за покупко-продажба на недв. имоти /земяделски земи/ в землището на с. ****, сключен с Нотариален акт № **** г. по регистъра на Нотариус Б. К. с рег. № *** на НК, с район на действие РС - гр. Лом, вписан в СВ-Лом на същата дата под дв. вх. № **** г., по отношение на следните имоти:

1. Поземлен имот в землището на с. ****, с начин на трайно ползване „нива“, с площ от 8420 кв. м., IV категория, м. „****“ с идентификатор ****, номер по предходен план ****, при граници - поземлени имоти с

идентификатори: ****.

2. Поземлен имот с идентификатор **** в землището на с. ****, м. „****“, представляващ ЛОЗЕ, ПЕТА категория, с площ от 1031 кв. м., с номер по предходния план ****, при граници - поземлени имоти с идентификатори: ****.

3. Поземлен имот с идентификатор **** в землището на с. ****, м. „****“, представляващ ЛОЗЕ, ПЕТА категория, с площ от 1192 кв. м., с номер по предходния план ****, при граници - поземлени имоти с идентификатори: ****.

Иска се разваляне на Договор за покупко-продажба поради неизпълнение, изразяващо се в незаплащането на дължимата продажна цена, на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, във вр. с чл. 183 и чл. 200, ал. 1 от ЗЗД, сключен с Нотариален акт № **** г. по регистъра на Нотариус Б. К. с рег. № *** на НК, с район на действие РС - гр. Лом, вписан в СВ-Лом на същата дата под дв. вх. № **** г. с предмет процесните имоти.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор на Исковата молба. Ответникът намира така съединените искове при евентуалност за процесуално недопустими и не признава основателността им.

В съдебно заседание ищецът, редовно призован, не се явява, а се представлява чрез упълномощен адвокат - Р. Б. при АК - Монтана. Поддържат Исковата молба и молят същата да бъде уважена.

Ответникът, редовно призован, се явява лично и с редовно упълномощен адвокат - В. Ч. от АК - Враца. Оспорва предявените искове.

По делото са приети следните писмени доказателства: Удостоверение за наследници с изх. № **** г. на Община Враца; Договор за доброволна делба от дата 02.05.2001 г. с нотариална заверка на подписите **** г. на Нотариус Д. М. с район на действие РС-Лом, вписан в Служба вписвания - Лом, под № ****; Пълна история на имот № **** към 24.02.2022 г.; Пълна история на имот № **** към 24.02.2022 г.; Пълна история на имот № **** към 24.02.2022 г.; Пълна история на имот № **** към 24.02.2022 г.; Пълномощно от дата 18.11.2019 г., рег. № **** по регистъра на Нотариус Е. С., рег. № *** по регистъра на НК с район на действие РС-Враца; Нотариален акт № **** г. по регистъра на Нотариус Б. К. с рег. № *** на НК, с район на действие РС - гр. Лом, вписан в СВ-Лом на същата дата под дв. вх. № **** г.; Справка за банкови и платежни сметки на физическо лице № БНБ-19104/11.02.2022 г. от БНБ, Регистър на банковите сметки и сейфове; Извлечение от „Интернешънъл Асет Банк“ от сметката на Ц. Г. Б. за периода 01.01.2019 г. – 24.02.2022 г.; Справка за движението по сметка с титуляр Ц. Г. Б. за периода 01.01.2021 г. – 11.05.2021 г.; Справка за движението по сметка с титуляр Ц. Г. Б. за периода 01.11.2019 г. – 31.12.2019 г.; Справка за движението по сметка с титуляр Ц. Г. Б. за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.; Скица на ПИ № **** г. на СГКК – Монтана; УДО с изх. № 0524-874/31.03.2022 г. на Община Лом; УХПИ № 25-91242/29.03.2022 г. на АГКК; Скица на ПИ № **** г. на СГКК – Монтана; УХПИ № 25-91240/29.03.2022 г. на АГКК; УДО с изх. № 0524-875/31.03.2022

г. на Община Лом; Скица на ПИ № **** г. на СГКК – Монтана; УХПИ № 25-91241/29.03.2022 г. на АГКК; УДО с изх. № 0524-876/31.03.2022 г. на Община Лом; Скица на ПИ № **** г. на СГКК – Монтана; Скица на ПИ № **** г. на СГКК – Монтана; УХПИ № 25-100625/06.04.2022 г. на АГКК; УХПИ № 25-100626/06.04.2022 г. на АГКК; УДО с изх. № 0524-982/12.04.2022 г. на Община Лом; УДО с изх. № 0524-981/12.04.2022 г. на Община Лом (всички изброени, представени с ИМ и допълнителна Молба от ищеца; Платежно нареждане с уникален рег. № **** г. на „ЦКБ“ АД, с наредител Й. М. и получател К. П., с основание за извършения превод: „продажба на земедел. земя в с. Станево Ц. Г. Б.; Разходен касов ордер от 18.11.2019 г. (представени с ОИМ).

В качеството на свидетели са разпитани лицата К. П. П. и П. Х. К..

По делото са допуснати, назначени, изготвени и приети комплексна съдебно-графологична, съдебно-химическа /физико-химическа/ експертиза и съдебно-дактилоскопна експертиза.

След преценка на доказателствата по делото, както по отделно, така и в тяхната съвкупност, и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено следното от фактическа страна:

От гласните и приложените по делото писмени доказателства се установява, че ищцата е наследник по закон на своята майка Ц. Б., за което е представено удостоверение за наследници. Наследодателката е била собственик на земеделски земи, които са предмет на настоящия правен спор.

Процесните земеделски земи са възстановени с решение на ОСЗ-Лом на наследодателката и сестра ѝ И. Г. П. като наследници и правоприемници на Г. Е. Г., Г. Й. Е. и на Й. Р..

Съсобствеността е прекратена с доброволна делба, при която Ц. Б. получава в дял въпросните земеделски земи в землището на с. Станево и така става изключителен собственик. Твърди се, че, през м. ноември 2019 г. Ц. Б. е учредила представителна власт, чрез упълномощаване на три лица, като едно от тях е ответникът Й. М., с цел закупуване на земеделските земи от нея. Представителната власт възниква въз основа на пълномощно от 18.11.2019 г. с рег. № ****, по регистъра на Нотариус Е. С., рег. № *** по регистъра на НК с район на действие РС - Враца. Твърди се, че, в Пълномощното, не са посочени чрез пълна индивидуализация имотите, предмет на възникващите в последствие от упълномощителната сделка права. На следващо място се твърди с Исковата молба, че, права за разпореждане с наследствените имоти от Й. Р. и Г. Г., не са осъществени в рамките на учредената представителна власт. Предоставена е свобода относно определяне на цена и условия при продажба на упълномощените. На 29.11.2019 г. е сключен Договор за покупко-продажба на процесните имоти като купувач е Й. М., която се е явила лично и, в рамките на даденото ѝ право, на основание чл. 38 от ЗЗД, да договаря сама със себе си и като пълномощник на продавача Ц. Б.. С оглед на дадените права, въз основа на Пълномощното, упълномощената е определила

основното съдържание на договора като цена и начин на плащане - по банков път. При спазване на законовото изискване на чл. 25, ал. 10 от ЗННД плащането е следвало да стане задължително по банков път, тъй като сумата е била над 10 000 лева, а продажната цена е 19 819 лева. Твърди се, че, пред Нотариуса, е представено Платежно нареждане за изпълнението по договора и заплащането на дължимата сума за продажбата. Ищецът твърди, че, по сметката на наследодателката, която е продавач по Договора, не е постъпила сумата за продажбата, за което представя извлечение от банковата сметка и справка за движението по сметките на майката на ищцата. Твърди се, че, посочената банкова сметка, по която е станало плащането, не е с титуляр Ц. Б..

Въведено е и твърдение, че, по отношение на три от имотите, разпоредителните действия са извън представителната власт, с оглед на което продажбата им е недействителна и те са:

1. Поземлен имот в землището на с. ****, с начин на трайно ползване „нива“, с площ от 8420 кв. м., IV категория, м. „*****“ с идентификатор ****, номер по предходен план ****, при граници - поземлени имоти с идентификатори: ****.

2. Поземлен имот с идентификатор **** в землището на с. ****, м. „*****“, представляващ ЛОЗЕ, ПЕТА категория, с площ от 1031 кв. м., с номер по предходния план ****, при граници - поземлени имоти с идентификатори: ****.

3. Поземлен имот с идентификатор **** в землището на с. ****, м. „*****“, представляващ ЛОЗЕ, ПЕТА категория, с площ от 1192 кв. м., с номер по предходния план ****, при граници - поземлени имоти с идентификатори: ****.

Твърди се, че, за тях, е настъпила висяща недействителност и не са потвърдени в следствие от продавача тези действия.

С Отговора на исковата молба е взето становището, че исковете са процесуално недопустими, изцяло неоснователни и недоказани. Прави се възражение за подсъдност на имота, като се твърди, че следва да бъде приложен реда на чл. 105 от ГПК, а не този на чл. 109 от ГПК. Счита се, че, така предявените искове, са недопустими, тъй като този по чл. 42, ал. 2 от ЗЗД не е за собственост, а за валидност на Договора, и че предмет на доказване е наличието на „мнимо представителство“, с което, ако съдът уважи иска и обяви продажбата за недействителна, то не следва да възникнат права от правоотношението за страните по договора. Твърди се, че недействителният Договор не поражда права и не подлежи на разваляне по реда на чл. 87, ал. 3 от ЗЗД и затова двата съедини иска следва да се предявят само при условията на евентуалност. Ответникът прави възражения и по отношение на основателността на иска като въвежда твърдения за това, че процесното Пълномощно следва да се тълкува разширително заради изричния текст в него в тази насока. Оттук ответникът твърди, че, в Пълномощното, упълномощителят конкретно е изразил своята воля, като не е ограничил учредените права на упълномощените по отношение на извършване на

разпоредителни сделки на земеделски земи, а така е и възникнала, в пълен обем, представителна власт. По отношение на иска по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД ответникът твърди, че е неоснователен, тъй като, за да е налице разваляне на Договор, поведението на купувача следва да противоречи на диспозицията на императивна правна норма, което не е налице, защото цената за продажбата на имотите е била получена изцяло от продавача.

Не се спори по отношение на индивидуализацията на самите имоти, вид и предназначение. Няма и спор за това, че е сключен Договор за покупко-продажба между ответника и Ц. Б. и че последната е упълномощила, преди продажбата на имотите, ответника с цел извършване на разпоредителни сделки.

Съобразно заключението на вещото лице по допуснатата СГЕ, по която страните нямаха никакви възражения и която е приета от съда, последният кредитира изцяло даденото заключение като безпристрастно, обективно и пълно. От заключението по СДЕ се установява, че отпечатъкът, който е обект на експертизата, не съдържа необходимия минимум идентификационни признаци, т.е. не е годен за сравнително изследване и идентификации, така че не може да се използва като подпис на документ или др. реквизит.

От комплексната СГЕ и СХЕ се установи, че ръкописните текстове с имената на Ц. Г. Б. и К. П. П. по документа не са изпълнени от ответницата Й. М.. Изследваният ръкописен текст е изписан от ищцата Л. И. О., а изписаното ръкописно име на свидетелката К. П. П. е направено от самата нея.

В хода на изследването не е установено заличаване и умишлени преправки, добавки на текст, а допуснатите грешки са под влиянието на попълвания документ и затруднения, които са възникнали при изписването на по-сложни букви.

Пред съда К. заявява, че Л. О. е организирила прехвърлянето на недвижимите имоти, като за това, е намерила Нотариус, а Пълномощното, с което е учредена представителна власт, е заверено в гр. Враца. На следващо място К. твърди, че упълномощителката Б. е била с треперещи ръце, когато я е видяла, на възраст около 65-70 г., което е наложило да постави пръстов отпечатък вместо подпис, тъй като не е можела да стори това. По думите на К., О. е обяснила на майка си, че ще продава имотите, защото им трябват пари, Б. е била наясно с това и затова е поставила пръстов отпечатък на въпросното Пълномощно, като заверката е станала в присъствието на Л. О.. На въпроса дали е дала пари при продажбата, К. обяснява, че не тя, а К. П. ги е дала на Л. О., като това е станало в присъствието на майка й Ц. Б.. По думите на свидетелката са дадени 20 000 лева при продажбата, като купувачът е искал да се преведат по банков път, но Л. е отказала с аргумент, че майка й Ц. искала да ги види в брой, за което е издаден ордер, и това е станало точно преди заверката на Пълномощното.

К. твърди, че ордерът е попълнен в горната му част от К. П., но отдолу, при подписите, изписването на имената е направено от Л., а поставеният отпечатък е на майка й Ц. Б..

От свидетелските показания се установява също, че Нотариусът е прочел

Пълномощното пред Б., тя е разбрала какво прави и след това е положила отпечатъка си.

Пред съда свидетелката заявява, че страна по продажбата е Й. М., която е разбрала за това, че парите са дадени на продавачите, а също и че упълномощен с Пълномощното за разпореждане с процесните имоти от страна на продавача е ответникът Й. М., а св. К. и св. П. е следвало да дадат на продавача уговорената сума, представляваща продажна цена, вместо нея, като, за това, двете са получили комисионна в размер на 1000 лв.

При разпит на другата свидетелка К. П. се установиха същите обстоятелства както при разпита и на св. К., за това, че двете са посредничели да се сключи Договорът за продажба на имота, като са присъствали в деня, в който е заверено Пълномощното пред Нотариуса.

Свидетелят П. твърди, че сумата, представляваща продажна цена в размер от 19819,00 лв., е изписана от нея на ордера, като последната част от него, включваща имената на продавача, са изписани от Л. О., а пръстовият отпечатък е поставен от самата Ц. Б..

Свидетелката П. сочи, че двете с К. са дали парите на Л. О. и майка й, след това е заверено Пълномощното, оформен е ордерът и поставен отпечатък от палеца на Цв. Б. пред Нотариуса, на същата дата, на която е заверено и Пълномощното. Пред съда също П. обяснява, че Пълномощното е взето от нея и предадено на ответницата, за да върне по банковата сметка пари, който са на П., и които са дадени от К. П., за да се платят имотите на Й. М.. П. твърди, че с К. са получили и са си поделили сумата от 1000 лв., като комисионна. Твърди, че Ц. Б. е разбирала какво се случва, въпреки че е била на легло и в невъзможност да постави подпис на Пълномощното.

Въз основа на гореустановената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

-

Не се спори по отношение на индивидуализацията на самите имоти, вид и предназначение. Няма и спор за това, че е сключен Договор за покупко-продажба между ответника и Ц. Б. и че последната е упълномощила, преди продажбата на имотите, ответника с цел извършване на разпоредителни сделки.

Спор е налице относно представителна власт по упълномощителната сделка и в какъв обем е възникнала тя. Спорно е извършено ли е изпълнение по договора за продажба чрез плащане на дължимата продажна цена от страна на купувача, точно ли е това изпълнение и дали е на кредитора. Спори се също налице ли са основания за разваляне на Договора за продажба и подлежи ли на разваляне той.

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

Съгласно чл. 44, във вр. с чл. 26, ал. 2, пр. II от ЗЗД, упълномощаването

е направено при липса на воля, когато волеизявлението е изтръгнато чрез насилие или е направено без намерение за обвързване, тъй като е дадено на шега, или като пример, или в състояние, изключващо въобще формирането на воля, но по причини, не дължащи се на слабоумие или душевна болест - малолетие, поставяне под пълно запрещение, тежко алкохолно опиянение, тежка интоксикация и др., но във всеки случай без съзнателно намерение на страната да се обвърже от сделката /Решение № 813 от 07.09.2011 г. на ВКС по гр. д. № 256/2010 г., IV ГО, ГК/.

За разлика от хипотезата на нищожност на упълномощаването, сключено при липса на воля, Договорът, сключен при липса на надлежна представителна власт, не е нищожен, а относително недействителен - правните действия, извършени от лице без представителна власт не са нищожни, тъй като могат да бъдат потвърдени от представлявания или налице е висяща недействителност на сделката до потвърждаването ѝ от лицето, от чието име е сключена, поради което правната квалификация на иск за недействителност на сделка поради липса на представителна власт е по чл. 42, ал. 2 от ЗЗД.

Предявеният в горния смисъл иск по чл. 42, ал. 2 от ЗЗД на упълномощителната сделка е основан на твърдения за липса на валидно изразена от упълномощителя воля поради влошено здравословно състояние, в което се е намирал към деня на нотариалното заверяване на Пълномощното. Тези твърдения не са доказани по делото. Напротив, от съвкупната преценка на събраните по делото писмени и гласни доказателства, посредством показанията на свидетелите, които съдят кредитира като непосредствени, систематизирани и категорични, и поради това - като обективни, се установява, че извършеното от Ц. Б., на 18.11.2019 г., упълномощаване е резултат от съзнателен, свободен, сериозен и целенасочен акт на упълномощителя, извършен с ясно намерение за обвързване и ясна представа за правните му последици. Косвено тези показания се подкрепят и от показанията на свидетелите К. и П., в частта им сочеща и плащането на сума, представляваща уговорена продажна цена. Няма доказателства по делото, установяващи влошено здравословно състояние на упълномощителката към релевантния момент, нито друго състояние, изключващо въобще формирането на воля. Следователно, извършената упълномощителна сделка е извършена при валидно изразена воля.

Разпоредбата на чл. 38 от ЗЗД постановява, че представителят не може да договаря от името на представлявания нито лично със себе си, нито с друго лице, което той също представлява, освен ако представляваният е дал съгласието си за това. Въведеното правило е проявление на общия принцип за защита интересите на представлявания, в т. ч. забрана за представителя да договаря в негова вреда – чл. 40 от ЗЗД. Правилото на чл. 38, ал. 1 от ЗЗД е диспозитивно, а не императивно, ако не е дадено съгласие за друго. Следователно двойното представителство, което само по себе си не е нормативно отречено, е обусловено от обема на представителната власт на пълномощника.

Безспорно Договорът за прехвърляне на недвижим имот по НА № ****

г. е сключен от името на Ц. Б., чрез представител, договарял сам със себе си – ответницата, видно от съдържанието на акта. При тълкуване съдържанието на Пълномощното, съгласно правилото на чл. 44, във вр. с чл. 20 от ЗЗД, с което е очертан обемът на представителната власт на пълномощника спрямо третите лица, съгласно чл. 39, ал. 1 от ЗЗД, се установява, че упълномощителят е дал изрично съгласие пълномощникът да договаря сам със себе си /“...изрично се съгласявам ... да договаря сам със себе си...”/ и сделката не е нищожна на това основание. Дори обаче да се приеме, че съгласие по смисъла на чл. 38, ал. 1 от ЗЗД не е изявено в съдържанието на упълномощителната сделка, то това отклонение не обуславя недействителност на Договора, сключен от пълномощника и непораждане на присъщите му правни последици между страните по съглашението. Това следва от диспозитивния характер на нормата, като липсата на дадено съгласие за договаряне от името на представлявания сам със себе си, засяга интересите единствено на упълномощителя, а не и публични интереси.

На още по-голямо основание за горния извод е и фактът, че Пълномощното е било представено пред Нотариуса, доколкото, видно от съдържанието на НА № **** г., Нотариусът се е уверил в самоличността и представителната власт на страните по сделката именно въз основа на представено Пълномощно от 18.11.2019 г. Удостоверителното изявление на Нотариуса в тази част има материална доказателствена сила, която не е оборена по делото.

По отношение на иска с правно основание чл. 26, във вр. с чл. 42, ал. 2 от ЗЗД, за недействителност на Договора за покупко-продажба, обективизиран в НА № **** г., това е висяща недействителност, при която сделката може да породи правни последици, но само след настъпването на допълнителен факт. В случая това ще е потвърждаване на действията на представителя от представлявания, извършени от негово име без представителна власт /Решение № 113/31.05.2012 г. по гр. д. № 1677/2010 г., IV г. о. на ВКС, Решение № 337/14.10.2014 г. по гр. д. № 3598/2014 г., IV г. о. на ВКС/. По делото не се установи унищожаемост на упълномощителната сделка, поради което и Договорът за продажба, обективизиран в НА № **** г., не е нищожен поради липса на представителна власт. Поради смъртта на представлявания сделката не може да бъде потвърдена, а наследникът му е предявил иск, което отрича той да я потвърди.

Договорът за покупко-продажба между наследодателя на ищцата и ответниците не е недействителен на релевираното от ищцата основание по чл. 42, ал. 2 от ЗЗД, тъй като, от страна на продавача, същият е бил сключен от пълномощник, разполагащ с представителна власт да се разпорежда с имуществото на упълномощителя при условия и спрямо лица каквито намери за добре. Процесното Пълномощно отговаря по съдържание на изисквания за валидно упълномощаване за разпореждане с имота, според дадените в т. 1 от ТР № 5/12.12.2016 г. по т. д. № 5/2014 г. на ОСГТК разяснения, а именно: за упълномощаване с последиците по чл. 36, ал. 2 от ЗЗД за валидно разпореждане с имущество на упълномощителя, необходимо и достатъчно е в Пълномощното общо да е изразена неговата воля за овластяване на

пълномощника да извършва разпореждане от негово име. Не е необходимо в Пълномощното да са посочени вид разпореждане, конкретни по вид сделки или действия на разпореждане, нито техни елементи - определено имущество, цена и пр., нито лице, в полза на което да се извърши разпореждане. Изисквания за конкретно съдържание на Пълномощното могат да се поставят, само когато правна норма изрично ги установява. Обемът и ограниченията на учредената за пълномощника представителна власт за разпореждане изцяло се определят от изявената за това воля на упълномощителя в Пълномощното. Допълнителни гаранции за правата и интересите на упълномощителя са установени с разпоредбите на чл. 38 и чл. 43 от ЗЗД – за да договаря сам със себе си или с друго лице, което също представлява, както и за да преупълномощи друго лице, пълномощникът следва изрично да е овластен за това от упълномощителя, като последният винаги може да оттегли Пълномощното, каквото изрично овластяване в случая е налице. Съдържанието на Пълномощното в случая сочи ясно и еднозначно заявена воля на упълномощителя за извършване на разпоредителни правни сделки или действия от негово име чрез пълномощника по смисъла на т. 1 от цитираното ТР. В него общо, ясно и еднозначно е изразена волята на упълномощителя за извършване на продажба на имота, чрез ясно и еднозначно посочения пълномощник. Ето защо, с оглед на тези задължителни указания, сключената чрез пълномощник процесна продажба не е недействителна на основание на чл. 42, ал. 2 от ЗЗД, поради общото овластяване на пълномощника.

От всичко гореизложено се налага извод, че процесният договор за продажба, сключен между страните по спора, съответства на формираната обща воля на упълномощителя по едностранната сделка, която обслужва правния интерес за сключването на Договора за продажба, с което не е възникнало потестативното право едностранно да развали договорите на основание чл. 87 от ЗЗД, тъй като развалянето изисква неизпълнение на договорно правоотношение. Трайно установена е съдебната практика, че общите предпоставки за развалянето на договор са наличието на неизпълнение на задължение от насрещната страна по договора по причина, за която длъжникът отговаря, като, в Решение № 151/09.12.2014 г. по т. д. № 1970/2013 г. по описа на ВКС, Т. К., I Т.О., е прието, че чл. 87, ал. 1 от ЗЗД не поставя изрично условие страната, която разваля договора, да бъде изправна, като възможност да стори това има всяка от страните, независимо, че не е изпълнила собственото си задължение, с оглед неизпълнението на противната страна да развали едностранно договора.

На следващо място, за да породи правно действие правото на страната да развали договора, то трябва да бъде и надлежно упражнено. Предвид характера на договора за изработка това става извънсъдебно с писмено изявление на кредитора и след предоставяне на длъжника на подходящ срок за изпълнение на задължението. В чл. 87, ал. 2 от ЗЗД е предвидено, че кредиторът може да заяви на длъжника, че разваля договора и без да даде срок, ако изпълнението е станало невъзможно изцяло или отчасти, ако, поради забава на длъжника, то е станало безполезно или ако задължението е

трябвало да се изпълни непременно в уговореното време. В случая, от доказаните по делото факти, не се доказва фактическият състав на разпоредбата на чл. 87, ал. 3 от ГПК - изисква неизпълнение, виновно поведение от неизправната страна и изправност от страна на кредитора, с оглед на което няма как да се упражни това потестативно право, с което да се развали процесният договор за продажба.

Ето защо съдебният състав приема, че Договорът за прехвърляне по НА № **** г. не е сключен в заобикаляне на закона, тъй като, чрез него, не се постига забранен от закона резултат. Предявеният на това основание иск, като недоказан, следва да се отхвърли.

Водим от горното, съдът приема, че, в конкретния случай, не е налице съществено неизпълнение, поради което да възникне за ищцата правото за едностранно разваляне на договора по см. на чл. 87 ал. 2 от ЗЗД и което право същата е упражнила чрез подаването на Исковата молба, въз основа на която е образувано настоящото производство, и следва този иск да бъде отхвърлен.

По разноските:

Предвид изхода от спора, и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, на ответника се дължат направените по делото разноси в пълния им размер, доколкото исковите са изцяло отхвърлени. Разноските надлежно се претендират. В тях се включва възнаграждение за един адвокат в размер на 2040,00 лв. и депозити за свидетели в размер на 100,00 лв, или общо сумата в размер на 2140,00 лева. Ищецът Л. И. О. с ЕГН ***** следва да бъде осъдена да заплати на ответника сторените от него по делото разноси в общ размер на 2140,00 лева.

Предвид гореизложеното, и на осн. чл. 55, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД и чл. 87, ал. 2 от ЗЗД и чл. 235 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ, на основание чл. 42, ал. 2 от ЗЗД, **предявения от Л. И. О.** с ЕГН ***** от гр. ****, чрез пълномощник адвокат при АК – Монтана Р. В. Б., съд. адрес: гр. ****, тел. *****, ел. поща: ****, **срещу Й. М. М.**, с ЕГН ***** от с. ****, **иск** за обявяване недействителността на Договор за покупко-продажба, сключен на 29.11.2019 г. между наследодателя на ищцата Л. И. О., чрез пълномощник, като продавач, от една страна, и Й. М. М., като купувач, от друга, обективиран в НА № **** г. на Нотариус Б. К..

ОТХВЪРЛЯ предявения от **Л. И. О.** с ЕГН ***** от гр. ****, чрез пълномощник адвокат при АК – Монтана Р. В. Б., съд. адрес: гр. ****, тел. *****, ел. поща: ****, **срещу Й. М. М.**, с ЕГН ***** от с. ****, **иск** с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД за разваляне на Договора за продажба, обективиран в НА № **** г. на Нотариус Б. К..

ОСЪЖДА Л. И. О. с ЕГН ***** от гр. ****, да заплати на Й. М. М., с ЕГН ***** от с. **** сумата от 2140,00 лева /две хиляди сто и четиридесет лева/, представляваща сторените от ответника разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - гр. Монтана в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от настоящото Решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му, на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Лом: _____