

РЕШЕНИЕ

№ 336

гр. Ямбол, 19.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЯМБОЛ, II ВЪЗЗИВЕН СЪСТАВ, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Красимира В. Тагарева

Членове: Калина Г. Пейчева
Яна В. Ангелова

при участието на секретаря И. П. З.

като разгледа докладваното от Красимира В. Тагарева Въззивно гражданско дело № 20232300500389 по описа за 2023 година

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

Образувано е по въззивна жалба на Ц. Г. Г. от гр.*****, срещу Решение №254/31.05.2023г. на Ямболски районен съд, постановено по гр.дело № 20222330102809 по описа за 2022 на този съд, с което е уважен предявения от Г. П. Г. от гр.***** против Ц. Г. Г. от гр.***** иск с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД и е развален сключения на 21.06.2022г. с нотариален акт №176, том II, рег.№ 3488, нот.дело №324 на нотариус Т. Д. с рег. № *** в НотК, договор за продажба на недвижим имот между Г. П. Г. от една страна като продавач и Ц. Г. Г. от друга страна като купувач, с който договор Г. П. Г., действащ чрез пълномощника си Ц. Г. Г. е продал на сина си Ц. Г. Г. собствения си недвижим имот, находящ се в гр.***** на ул.*-*****№*, вх.*, ет.*, ап.*, а именно: жилище – апартамент № *, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 87374.532.36.6.7, находящ се на етаж 3 в сграда с идентификатор 87374.532.36.6, разположена в поземлен имот с идентификатор 87374.532.36 по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр.Ямбол, който имот е подробно индивидуализиран и Ц. Г. Г. е осъден да заплати на Г. П. Г. направените по делото разноски в размер общо на 741,97 лв.

Оплакването е за неправилност на решението на ЯРС, тъй като е постановено в нарушение на материалния и процесуалния закон. Въззивникът е оспорил като неправилен извода на съда, че в случая той като ответник не е представил доказателства и не е установил факта, че е платил продажната цена за процесния имот в размер на 9 500лв. Сочил, че безспорен между страните е фактът, че той е бил упълномощен от Г.Г. с нот.заверено пълномощно на подпис и съдържание да извършва от името и за сметка на упълномощителя разпоредителни действия с имота, като продаде или дари на когото намери за добре, при цена и условия, каквито договори, включително да договаря сам със себе си при условията на чл.38 от ЗЗД, като сделката се извърши при условието да бъде запазено и безвъзмездно правото на ползване на имота. С оглед тези дадени му пълномощия Ц. Г. счита, че е имал право да получи цената по сделката в качеството на пълномощник на продавача Г.Г. и да договаря сам със себе си, както е и сторил, като не без значение е и факта на подадената от него до ЯРС молба от 13.04.2023г. с искане за превеждане на сумата от 9 500лв. по сметката

на ищеца, неговия баща, който е симулирал виновно неизпълнение от страна на купувача, но този факт не е бил обсъден от съда. Извън ползването на съда останало и изпълнението на единственото условие в процесния нотариален акт Г.Г. да запази и безвъзмездно правото на ползване на имота, което според въззивника съставлява допуснато от първоинстанционния съд съществено нарушение на процесуалните правила. Предвид тези съображения моли решението на ЯРС да бъде отменено изцяло, с присъждане на направените по делото разноски.

Въззиваемият Г.Г. в срока по чл.263, ал.1 ГПК не е депозирал писмен отговор на жалбата и не е изразил становище по допустимостта и основателността на същата.

В о.с.з. въззивникът не се явява и не се представлява, а депозира писмена молба, с която поддържа жалбата и настоява за уважаването ѝ. Представя и писмена защита, в която излага, че съгласно даденото му от ищеца пълномощно, единственото условие на упълномощителя е било да запази пожизнено и безвъзмездно правото си на ползване върху имота, което условие е изпълнено, но този въпрос не е обсъден от районния съд, а пълномощникът е имал право да определи цената на договора. Изтъква също, че цената за имота е платена на продавача, тъй като нотариалният акт за покупко-продажба на недвижимия имот в частта, с която страните са направили изявления за плащане, респективно получаване на продажната цена, има характер на разписка за плащане и когато страните са удостоверили в нотариалния акт, че цената е платена и получена от продавача, не е необходимо издаване на отделна разписка съгласно чл.77, ал.1 ЗЗД.

Въззиваемият Г.Г. не се явява лично в с.з. и не изпраща представител.

Въззивната жалба е процесуално допустима, тъй като е подадена от легитимирана страна и в срока по чл.259, ал.1 ГПК, поради което може да се разгледа по същество.

За да се произнесе, ЯОС извърши преценка на събраните по делото доказателства, взе предвид доводите на страните и приема за установено следното:

Производството пред първата инстанция е образувано по исковата молба на ищеца Г. П. Г. от гр.*****, с която против ответника Ц. Г. Г. от гр.***** е предявен иск по чл.87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договор за продажба на недвижим имот, находящ се в гр.***** , ул.*****бл.*, вх.*, ет.*, ап.*, поради неплащане на цената на имота от купувача на продавача.

От ответника Ц. Г. е подаден неподписан от него отговор на исковата молба, с който искът е оспорен с възраженията, че ищецът не е изпълнил процедурата по чл.87, ал.1 ЗЗД и не му е отправил писмена покана със срок за изпълнение; че продажната цена за имота е била платена на продавача при нотариалната заверка на даденото от него пълномощно и индиция, както и косвено доказателство за това е, че по пълномощното ответникът е имал правото и да дари имота на когото реши.

По делото е подаден отговор на исковата молба и от пълномощник на ответника, който е оспорил иска с възражението, че релевантен по делото факт е единственото поставено от продавача условие – да запази пожизнено и безвъзмездно правото си на ползване върху имота, което условие е изпълнено.

Фактическата обстановка по делото е безспорна между страните и същата правилно е разкрита от районния съд.

Установено е, че на 03.06.2022г. ищецът Г. Г. е упълномощил с писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа и на съдържанието Ц. Г. Г. да го представлява пред нотариус, като от негово име и за негова сметка продаде или дари, на когото намери за добре и на цена и условия, каквито договори, включително да договаря сам със себе си при условията на чл.38 от ЗЗД, с условието да бъде запазено пожизнено и безвъзмездно правото на ползване, на собствения му недвижим имот в гр.***** , ул.*****вх.*, ет.*, ап.* с площ от 41 кв.м., състоящ се от една стая, кухня, коридор, сервизно помещение и една тераса. Пълномощното е изрично и в него няма изявена воля от упълномощителя за овластяване на представителя-пълномощника да получи продажната цена в случай на продажба. Упълномощителят е предоставил на пълномощника и правата: да декларира в случай на продажба, че посочената в нотариалния акт продажна цена е действителното уговорено плащане по сделката; да дава съгласие пред нотариуса за извършване на справки в

НБД“Население“, в НР на българските лични документи и справки в имотния регистър; да го представлява пред съответните институции при снабдяване с необходимите документи за изповядване на сделките; да го представлява пред нотариуса при евентуално допусната фактическа грешка в съответните нот.актове, респективно договори; да го представлява пред всички съдилища във връзка с недвижимия имот.

На 21.06.2022г. пълномощникът Ц. Г., като пълномощник на Г. Г. в качеството на продавач, е сключил със себе си като купувач договор за продажба, обективиран в нот.акт №176 от 21.06.2022г. по нот.дело №324/22г. на нотариус № *** в НотК, на недвижимия имот - апартамент № * в гр.*****, ул.*****вх.*, ет.*, ап.* с площ от 41 кв.м., състоящ се от една стая, кухня, коридор, сервизно помещение и една тераса, който е индивидуализиран с идентификатор по КК на гр.Ямбол. С договора продавачът Г.Г., действащ чрез пълномощника си, е запазил пожизнено и безвъзмездно правото на ползване върху имота. Продажната цена на имота е в размер на сумата 9 500лв., като в съставения за покупко-продажбата нотариален акт продавачът, чрез пълномощника си е декларирал, че е получил продажната цена напълно и в брой преди сключването на договора.

По делото ищецът е представил като писмени доказателства извлечения от банковата си сметка в банка ОББ, от движенията на сумите по която сметка не се установява превод на цената за имота по банков път.

Ответникът Ц. Г. е депозирал писмени молби от 28.02.2023г. и от 13.04.2023г. пред първоинстанционния съд, с които е предложил изпълнение на процесния договор за покупко – продажба на недвижим имот, поемайки задължението да плати в полза на ищеца сумата от 9 500лв. по банков път и в определен от съда срок.

При тази фактическа обстановка, с постановеното по спора решение ЯРС е уважил иска по чл.87, ал.3 ЗЗД и е развалил процесния договор за продажба на недвижим имот. За да постанови този резултат, съдът е приел, че ответникът не е установил факта, че е платил цената за процесния имот в размер на 9 500лв., а с пълномощното, с което ответникът е сключил договора за покупка продажба, той не е имал права да получава цената по сделката от името на продавача.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Настоящият случай не попада в двете визирани изключения по т.1 от посоченото ТР, поради което ЯОС следва да се произнесе по валидността и допустимостта на решението, както и за неговата правилност, само по наведените оплаквания в жалбата.

При извършена проверка съдът намира, че обжалваното решение е валидно, допустимо и правилно.

Във връзка с оплакванията, изложени във въззивната жалба, съдът намира следното:

Неоснователно е първото оплакване на въззивника за нарушение на материалния закон, с твърдението, че по силата на даденото му от ищеца пълномощно е имал право да получи цената за имота в качеството на пълномощник на продавача и нотариалният акт за покупко-продажба на недвижимия имот в частта, с която страните са направили изявления за плащане, респективно получаване на продажната цена, има характер на разписка за плащане.

По този въпрос е постановено Решение №68/20.03.2017г. на ВКС по гр.д. №5827/2014г. на Четвърто Г.О., с което е даден отговор, че упълномощено лице с изрично пълномощно само за сключване на договор за продажба на недвижим имот, не се счита овластено да получи продажната цена, ако това не е изрично посочено в пълномощното от упълномощителя и не може да се изведе по несъмнен начин при тълкуване на сделката по критериите по чл.20, вр. чл.44 ЗЗД. Плащането на цената от купувача на такъв пълномощник на продавача няма погасителен ефект по отношение на задължението за

продажната цена, макар нотариусът да е удостоверил сделката въз основа на пълномощното, освен ако кредиторът не потвърди плащането или ако се е възползвал от него. В решението е прието от ВКС, че в тази хипотеза удостоверяването от нотариуса на изявлението на пълномощника, че е получил плащането, доказва само извършването на това изявление, но не води до погасяване на задължението, тъй като плащане, извършено не на кредитора или на овластено от него, от съда или от закона лице, няма погасителен ефект, ако самият кредитор не го е потвърдил или не се е възползвал от него (арг. за противното от чл.75 ал.1 ЗЗД). Прието е от ВКС, че обстоятелството, че нотариусът е изповядал сделката въз основа на пълномощно, което не овластява пълномощника да получи цената, не прави последния лице, недвусмислено овластено от обстоятелствата да получи плащане от името на кредитора по смисъла на чл.75 ал.2 изр.1 ЗЗД. Нотариусът регистрира сделката, той удостоверява изявената пред него воля от участниците в нотариалното производство, включително изявлението за получаване на продажната цена, но той не е длъжен да провери дали изявлението за получаване е направено от овластено от кредитора лице (арг. от чл.586 ГПК). Поради това нотариалното удостоверяване доказва, че пълномощникът е потвърдил получаването на цената, но не решава въпроса с правните последици от плащането на това лице. Ако то не е било овластено да приеме изпълнението, извършеното плащане няма погасителен ефект по отношение на задължението на купувача да плати продажната цена.

Разглежданият казус попада именно под даденото от ВКС разрешение по аналогичен случай, което въззивният съд възприема. С подписването на нотариалния акт от 21.06.2022г. ответникът Ц. Г. като пълномощник на ищеца, е изпълнил задълженията на продавач по оформения с акта договор – самият акт прехвърля собствеността. Задължението на купувача-ответника Ц. Г. да плати продажната цена обаче не е изпълнено. Плащането, посочено като извършено преди деня на съставяне на акта в полза на Ц. Г. в качеството му на пълномощник на продавача, няма погасителен ефект, тъй като упълномощителят Г. Г. с даденото изрично пълномощно не е упълномощил изрично Ц. Г. с правото да приеме изпълнението, нито последният е изглеждал овластен да стори това от обстоятелствата, при които то е осъществено, като за такъв извод основание не може да се приеме предоставеното от упълномощителя право на пълномощника и да дари имота на когото намери за добре. Не е установено от ответника, че ищецът - продавач се е възползвал от ненадлежно извършеното плащане, нито че го е потвърдил, нито че е изпълнено лично на кредитора. Нотариалното удостоверяване, както се посочи, удостоверява само изразеното от участниците в нотариалното производство, че е получена продажната цена, но получаването на цената от пълномощника няма погасителен ефект за продавача. Поради това, купувачът е в неизпълнение по отношение на поетото с договора задължение за плащане на продажната цена в полза на продавача. Такова плащане е предложено в хода на делото, като на основание чл.87, ал.3, изр.2 ЗЗД съдът би могъл да даде допълнителен срок за изпълнение "според обстоятелствата". "Обстоятелства" по смисъла на чл. 87, ал. 3, изр. 2 ЗЗД, въз основа на които съдът, разглеждащ иск по чл. 87, ал. 3 ЗЗД, може да даде на длъжника срок за изпълнение на парично задължение са: наличието на извинителна причина за забавата му и ако такава е установена - интерес на кредитора от късното изпълнение. Извинителната причина може да изключва отговорността за забава или да се изразява във факти и обстоятелства, които са довели до забавата, но са настъпили от действия на кредитора или на трети лица, оказващи съдействие /по закон или по уговорка между страните/ при осъществяване на предложеното изпълнение. В случая са налице предпоставките за разваляне на двустранния договор поради неизпълнение на задължението на купувача за заплащане на цената на имота, тъй като към датата на предявяване на иска по чл.87, ал. 3 ЗЗД цената изцяло не е платена. Поради тази причина не са налице и извинителни причини за забавата – купувачът-длъжник няма извинителни причини от категорията на тези, които биха представлявали обстоятелства по смисъла на чл. 87, ал. 3, изр. 2 ЗЗД за определяне на срок за изпълнение. За изхода от делото важно е, че до приключване на делото и пред въззивната инстанция купувачът-длъжник не е установил да е извършил плащане на цената за имота в полза на продавача-ищеца. Неизпълнението на договорното задължение на купувача е основание за разваляне на договора, който резултат е постановил и районният съд с обжалваното решение. Като правилно и законосъобразно, решението на първата инстанция следва да се потвърди.

Неоснователно е и оплакването на въззивника за допуснато от районния съд

процесуално нарушение, изразило се в необсъждане на възражението на ответника за изпълнение на единственото условие на продавача-ищеца да запази пожизнено и безвъзмездно правото на ползване върху имота. Това условие на упълномощителя, продавача, действително е изпълнено, но същото е без правно значение за изпълнението на задължението на купувача да заплати цената за имота, без значение е и за липсата на изрично упълномощаване от страна на продавача неговият пълномощник да получи от негово име цената за имота.

По изложените съображения и на основание чл.271, ал.1 ГПК, ЯОС

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №254/31.05.2023г. на Ямболски районен съд, постановено по гр.дело № 20222330102809 по описа за 2022 на този съд.

Решението е подлежи на касационно обжалване пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____