

РЕШЕНИЕ

№ 254

гр. Пазарджик, 04.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на седми юни през две хиляди двадесет и трета година в
следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев
Димитър П. Бозаджиев

при участието на секретаря Петя Кр. Борисова
като разгледа докладваното от Венцислав Ст. Маратилев Въззивно
гражданско дело № 20235200500277 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258 и следващите от Гражданския
процесуален кодекс.

С решение на Пазарджишки районен съд №1338 от 11.12.2022г.
постановено по гр.д.№20225220100729 по описа на съда за 2022г., Е
ОСЪДЕН К. Х. Х., ЕГН ***** от гр.Пазарджик, ул.“П. Е.“ №4, ет.2,
ап.4, да заплати на „М 6“ АД, ЕИК-115631474, седалище и адрес на
управление гр.П., ул.“А.В.“ №60, чрез адв.Н. Т. сумата от 19000лв,
представляваща заплатена на отпаднало основание сума по предварителен
договор за покупко-продажба на недвижим имот от 02.09.2020г, развален на
основание чл.87, ал.2 от ЗЗД, ведно със законната лихва от подаване на
исквата молба - 30.11.2021 г. - до окончателното изплащане, както и сумата
от 6510,20лв сторени разноси в настоящото и в обезпечителното
производство.

С определение №822 от 03.04.2023г. на Пазарджишки районен съд
постановено по същото дело, е оставено без уважение искането на ответника
К. Х. Х. за изменение на постановеното по делото решение в частта за
разноските, присъдени в полза на ищеца „М6“ АД.

Решението се обжалва с въззивна жалба в срока по чл.259 ал.1 от ГПК, с вх.№1709 от 23.01.2023г. подадена от ответника по иска К. Х. Х., с ЕГН-***** от гр.Пазарджик, чрез пълномощника си адв. Х. С. от АК-Пазарджик, с доводи за неправилност като постановено в нарушение на материалния закон, допуснато съществено нарушение на съдопроизводствените правила и необоснованост. Счита за безспорно установено по делото, наличието на сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на процесния земеделски имот с площ от 19974кв.м. при уговорена между страните продажна цена от 31000лв, с представени платежни нареждания с наредител М.М., с цитирано основание-договора от 02.09. 2020г., със страни – настоящите ищец и ответник, като се поставя въпроса кой е в същност ищеца. Посочва се, че по възражението в отговора на исковата молба за представителната власт на М.М. като ищец и представляващ „М6“ АД, не са представени доказателства. Според жалбоподателя, съгласно представения заверен препис от пълномощно, което е от името на А.Д.Х., фигурираща в сайта на Търговския Регистър и Регистъра на ЮЛНЦ, като Представител и член на съвета на директорите/СД/, но че съгласно публикуваният Учредителен устав на АД, в глава „Компетентност на СД-чл.22 ал.1 т.7 било записано, че СД взима решения за придобиване, отчуждаване на недвижими имоти и вещни права, съгласно ал.2 на същия член било записано, че Решенията по т.т.1,3,4,7 и 8 се вземат с мнозинство от 2/3 от членовете на СД, а останалите с обикновено мнозинство. Твърди се, че няма качени на сайта на публичните ТР и Регистъра на ЮЛНЦ такива протоколи и решения, поради което правилен бил извода, че А. Х.ва е упълномощила М.М. като физическо лице или последната /Х.ва/ не е имала права в този случай да представлява и упълномощава от името и за сметка на „М6“АД и че в тази връзка била и представената декларация за която е настъпила преклузия според жалбоподателя, че А. Х.ва признава действията на М.М.. Според жалбоподателя от тази декларация, ставало единствено ясно, че А. Х.ва в качеството си на физическо лице е упълномощила и признава действията на М. и че няма представена декларация от другите двама членове и решение съгласно Устава. Твърди се още, че според ТР и РЮЛНЦ, в актуалното състояние на М6 АД М.М. не фигурира, както и няма качен протокол от общото събрание или решение на СД за сключване на предварителен договор за закупуване на процесния имот, от което жалбоподателят навежда извода,

че М.М. е действал от свое име и за своя сметка. Тълкуват се клаузите на предварителния договор като жалбоподателят посочва, че съгласно чл.3 от договора е фиксирана дата от 30.03.2021г. и без данни към момента за удължаване на действието на договора. Според жалбоподателя в чл.11 от същия договор било записано, че Продавачът връща на купувача платените до момента вноски и че според платежните нареждания се касае за дати, различни от договорената. Счита, че обжалваното съдебно решение противоречи на материалния закон доколкото представения препис от Пълномощното на М.М. е с настъпила преклузия и че в същност представеният препис не отговаря на изискванията чл.37 от ЗЗД за форма и нотариално удостоверяване на подписа и съдържанието и че в случая, представеният препис е само със заверка на подписите като липсват изискуемите се по закон декларации. Обжалва се решението и в частта за разноските от 6510.20лв, като прекомерни и неотговарящи на материални интерес и на НМРАВ. Следва да се отбележи, че в тази част е постановено и цитираното определение по чл.248 от ГПК, което не е обжалвано от страната в законния срок. Моли да се отмени обжалваното решение и се отхвърли предявения с присъждане на разноските или при евентуалност да се намали размера на адвокатското възнаграждение.

В срок е постъпил писмен отговор от насрещната страна „М6“ АД, с вх. №5235 от 06.03.2023г. чрез адв.Т., в който се оспорва въззивната жалба на насрещната страна и че обжалваното решение е правилно и законосъобразно. Твърди се, че в производството е установено, че по силата на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 02.09.2020г. ответникът К. Х. се е задължил да прехвърли на М6 АД правото на собственост върху процесният земеделски имот, при уговорена между страните обща продажна цена от 31000лв и извършени от купувача 4 /четири/ плащания в общ размер на 19000лв чрез системата “Изипей“. Била установена, продажба от Х. на процесния имот на трето лице Й.З.З. /н.а. за покупко-продажба №152, том 21, вх.рег.№6140 от 03.08.2021г. на СВ -Пазарджик/, предвид на което изпълнението на поетите от купувача задължения М6 АД **по предварителния договор е станало невъзможно поради извършената разпоредителна сделка с имота.** Поради което купувачът по предварителния договор едностранно е развалил договора на основание чл. 87 ал.2 т.1 от ЗЗД с писмено уведомление, връчено лично на обещаателя по реда на чл.18 от ЗЧСИ, за което е съставен протокол №3585 от 26.10. 2021г.. Акцентираща се, че

развалянето има обратно действие съгласно чл.88 от ЗЗД, като купувачът е поискал връщане на даденото на основание чл.55 ал.1 от ЗЗД поради възникнало право на дружеството-купувач представляваща заплатена на отпаднало основание сума от 19000лв по предварителния договор, развален на основание чл.87 ал.2 пр.1 от ЗЗД. Оспорено е като невярно твърдението на продавача, че е върнал на купувача сумите преведени му по предварителния договор. Коментира се разписка, изхождаща от трето лице в която издателят декларира, че в негово присъствие продавачът Х. е върнал на М.М. сумите предмет на исковата претенция и че като частен свидетелстващ документ, съдържащ изгодни за продавача Х. факти, който я представя и който документ не е подписан от представител на ищеца Мб АД, същата не представлява годно доказателство и е непротивопоставимо на ищеца Мб АД. Поддържат се и доводите на съда отхвърлящи тезата на продавача, че предварителния договор не е породил правни последици поради невзето решение от СД за закупуване на имота, като се цитира и ТР №3/2013г., че сключването на предварителен договор не съставлява действие за придобийе или отчуждаване по смисъла на чл.137 ал.1 т.7 от ЗЗД, текст аналогичен и на чл.22 ал.1 т.8 от Устава на Мб АД предвиждаща правомощия на СД на дружеството да взема решения за придобийе и/или отчуждаване на недвижими имоти. Коментира се и чл.236 ал.1 и ал.4 от ТЗ, предвиждащ, че дори сделката да е сключена нарушение на ал.1-ал.3 /сключване на сделка след предварително разрешение на надзорния съвет и по единодушно решение на СД, както и решения които са изключителна компетентност на общото събрание,/ същата е действителна, а лицето което я е сключило отговаря пред дружество за причинените вреди. Коментиран е и въпроса за представителната власт на лицето подписало предварителния договор от страна на купувача Мб АД и че по делото е представено пълномощно, с нотариална заверка на подписите; че се касае за генерално пълномощно с упълномощено лице М.М. с право да извършва от името и за сметка на дружеството всякакъв вид фактически и правни действия както и примерно изброени, което не ограничава извършването на всички останали възможни правни действия както и нотариално заверена декларация от законния представител на Мб АД А. Х.ва, че изрично потвърждава всички извършени действия от М.М. включително и по сключването и изпълнението на предварителния договор. Цитира се и приложимостта на чл.301 от ТЗ за потвърждаване на действията на търговеца, извършени лице без

представителна власт. Акцентираща се, че в цитираните платежни документи като платец по предварителния договор е посочен М6 АД, а не М.М. в лично качество, като последният е имал само качеството на наредител /вносител на сумите, с което купувачът М6 АД е изпълнявал задълженията си по предварителния договор. Твърди се, че плащанията от М6 АД са извършени в резултат на валидно сключен предварителен договор и без да е отпаднало задължението на продавача К. Х. да прехвърли собствеността върху имота на купувача М6 АД, станало невъзможно в резултат на прехвърлянето на същия имот в полза на трето лице, довело до разваляне на предварителния договор и предявен иск по чл.55 ал.1 предложение 3-то от ЗЗД. Моли да се потвърди обжалваното решение.

Пазарджишкият окръжен съд при условията на чл.269 от ГПК провери валидността и допустимостта на обжалваното решение, а по неговата правилност съобрази изложеното във въззивната жалба на К. Х. Х., с вх.№ 1709 от 23.01.2023г., както и отговора на насрещната по спора страна, и за да се произнесе взе в предвид следното:

Предявен е иск с правно основание -неоснователно обогатяване по 55 ал.1, предложение 3-то от ЗЗД/Закона за задълженията и договорите /, за връщане на заплатена от купувача част от цена по предварителен договор за покупко-продажба на отпаднало основание -едностранно разваляне на договора поради невъзможност на изпълнението по договора от продавача, ведно със законната лихва-по чл.86 от ЗЗД.

В исковата си молба, предявена пред РС-П., с вх.№73552/15 от 30.11.2021г. по описа на РС-П.-гр.д.№19048/21г., против „К. Х. Х., с ЕГН-***** от гр.Пазарджик, ул.“Патриарх Е.“ №4, ет.2, ап.4, ищецът „М 6“ АД, ЕИК-115631474, със седалище и адрес на управление гр.П., ул.“А.В.“ №60, представлявано от адв.Н. Т., твърди, че по силата на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 02.09.2020г. ответникът К. Х. се задължил да прехвърли на ищцовото дружество правото на собственост върху свой собствен недвижим имот, представляващ земеделска територия на площ от 19974кв.м., съставляваща поземлен имот /ПИ/ с пълен идентификатор /ИДН/ 55155.9.193 по кадастралната карта и кадастрални регистри /КККР/ на гр.Пазарджик, одобрени със заповед №РД-18-97 от 28.10.2008г. на Изпълнителния директор /ИД/ на АГКК, с адрес на ПИ-гр.Пазарджик, п.к. 4400, местност “Бахче пара“, с трайно предназначение на

територията-зеделска, с начин на трайно ползване-НИВА, предходен ИДН-няма, номер по предходен план-009193, при съседи : 55155.9.248; 55155.9.309; 55155.9.326. Твърди се още, че между страните е била уговорена обща продажна цена за имота в размер на 31000лв; че дружеството-ищец в изпълнение на задълженията си по договора, извършило общо 4 /четири/ плащания с вносни бележки на част от продажната цена, възлизащи в общ размер на 19000лв-на 25.04.2021г.-две плащания отделни от 3500лв и от 5000лв чрез системата на "Изипей"; на 27.04.2021г.-две плащания -от 5000лв и от 4500лв също чрез системата „Изипей“; на 06.08.2021г.-плащане на 1000лв също чрез системата на "Изипей". Ответникът не изпълнил основното си задължение по предварителния договор за сключване на окончателен договор. Дружеството купувач по предварителния договор, от извършена справка в Имотния регистър към Агенцията по вписванията, установило, че процесният недвижим имот е продаден от К. Х. на трето лице, а именно на лицето Й.З.З., с ЕГН-4907103562, с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №152, том 21, вх. регистър №6140 от 03.08.2021г. на Службата по вписванията -гр. Пазарджик. Твърди се, че предвид извършената разпоредителна сделка и че вече ответникът К. Х. не е собственик на имота, предмет на сключения предварителен договор, то изпълнението на поетите от ответника задължения по предварителния договор е станало невъзможно. Ищецът развалил едностранно предварителния договор на основание чл.87 ал.2, пр.1 от ЗЗД с писмено уведомление, връчено лично на обещателя К. Х. на 25.10.2021г. по реда на чл.18 ал.5 от ЗЧСИ чрез ЧСИ Георги Тарльовски, рег.№882, с район на действие-Окръжен съд Пазарджик, за което е съставен протокол №3585 от 26.10.2021г. Твърди се, че след развалянето на договора в полза на ищеца „М 6“ АД, е възникнало вземане за връщане на полученото без основание, като законова последица от облигационното задължение да се отстрани неоснователното обогатяване. Цитира се чл.88 от ЗЗД и се мотивира тезата, че развалянето на договора има обратно действие което означава връщане на престациите по разваления договор и че в случая дружеството купувач е простирило частично цената на имота от 19000лв. Навежда се извода, че предварителният договор е развален едностранно, извънсъдебно от страна на купувача по реда на чл.87 ал.2 от ЗЗД, поради факта, че изпълнението на задълженията на продавача е станало невъзможно с оглед извършената от последния разпоредителна сделка с имота, предмет на

предварителния договор. Поддържа, че е осъществен състава на чл.55 ал.1 от ЗЗД-връщане на полученото на отпаднало основание-с развалянето на предварителния договор съществуващото правоотношение е престанало да обвързва страните и то с обратна сила, от момента на възникването му, което поражда задължение за другата страна да върне полученото поради неоснователно обогатяване. Твърди се, че в полза на ищцовото дружество е възникнало изискуемо парично вземане за получаване на сумата от 19000лв заплатена на отпаднало основание по процесния предварителен договор, развален на основание чл.87 ал.2 пр.1 от ЗЗД. Счита, че вредата за дружеството-кредитор при неизпълнение на парично задължение е предположена от законодателя предвид естеството на паричното задължение-чл.81 ал.2 от ЗЗД по отношение на което не може да настъпи невъзможност за неизпълнение и се проявява само със забава на длъжника, както и че при забава в изпълнението на парично задължение се дължи законната лихва, имащо за цел обезщетяване на вредите при неплащане на паричната сума, независимо от начина на евентуалното й оползотворяване Моли да се осъди ответника К. Х. Х. да заплати на ищцовото дружество Мб АД, на основание чл.88 ал.1 във връзка с чл.55 ал.1 предложение 3 /трето/ от ЗЗД, сумата от 19000лв, представляващи заплатени на отпаднало основание суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 02.09.2020г., развален на основание чл.87 ал.2 предложение 1 /Първо/ от ЗЗД, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на исковата молба, до окончателното й изплащане. Претендира се присъждане и на деловодните разноски направени от дружеството в производството.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор от насрещната по спора страна -ответника К. Х. Х., с вх.№11 393 от 11.02.2022г. /л.35-37/ чрез пълномощника си адв. Х. С., направено е възражение за отвод на местна подсъдност по чл.105 и чл.109 от ГПК и е поискано делото да бъде изпратено по подсъдност на РС-Пазарджик, което искане е уважено от съда. По същество исковата молба се оспорва изцяло. Признава се факта на сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на процесната нива, уговорената в него продажна цена от 31000лв. и представени платежни нареждания. Според ответника от предварителния договор не ставало ясно кой е ищеца, направено е възражение по отношение на представителната власт на купувача като се поставя под съмнение дали лицето М.М. има

представителна власт да управлява и да представлява дружеството „М6“ АД, доколкото в предварителния договор било записано, че М.М. е в качеството си на пълномощник на „М6“ АД по силата на пълномощно с рег. №7260 със заверка от 01.10. 2013г. на нотариус рег.№422, с район на действие ОС-Пазарджик. Като втори аргумент в тази насока се изтъква, че цитираното пълномощно не е представено и не ставало ясно дали в него М.М. има правата да закупи процесния имот и дали въобще може да договаря от името и за сметка на М6 АД и че в пълномощното не е описано подробно закупувания имот, за да може подписаният от М. договор за породи действие или ако не то той М. е договарял от собствено име и за собствена сметка, от което следвало, че производството трябва да се прекрати. На трето място, ответникът сочи, че в Учредителния Устав на АД „М6“ било изрично записано, как се вземат решенията, и кой и как представлява акционерното дружество и че съгласно чл.22 ал.1 т.7 от Устава, в Глава “Компетентност на съвета на директорите“ било записано, че Съветът на директорите /СД/ взема решения за придобиване, отчуждаване на недвижими имоти“. На следващо място се твърди, че на страниците на Търговския регистър и Регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, в актуалното състояние на „М6“ АД лицето М.М. не фигурира, както и няма качен протокол от общото събрание или решение на СД за сключване на предварителен договор за закупуване на процесния земеделски имот. Генералният извод на ответника е, че в случая М.М. е действал от свое име и за своя сметка. Предвид изложеното ответникът моли да се прекрати производството. Твърди се още, че фиксираната дата за сключване на окончателен договор за покупко- продажба на имота, вписана в предварителния договор, е 30.03.2021г. /чл.3 от предварителния договор/ и че няма данни за удължаване действието на договора. Цитира се и чл.11 от договора, предвиждащ, че продавача връща на купувача платените до момента вноски и че в представените платежни нареждания са вписани дати различни от договорената. Изложен е и довод, че ответникът К. Х. Х. е върнал сумата от 24500лв плюс 1540лв за сделка със земеделска земя, която не се е осъществила, с дата 12.08.2021г. за което е съставена разписка от същата дата с подпис на свидетеля И. Г.. Ответникът признава клаузите на сключения предварителен договор, по отношение на предмета на договора-земеделска територия, нива, с посочен ИДН по КKKP, площ, местност и съседи, като счита, че купувачът по договора е неизправна

страна защото не е заплатил договорената продажна цена в срока на договора, че продавачът е продал имота като е върнал получените суми на купувача, за което представя разписка, и заключава, че продавачът е

изпълнил договорното си задължение. Според ответника има неяснота относно размера на претендираната сума от 19000лв, след като продавачът е възстановил повече от претендираната от ищеца сума и при липса на яснота кой и как е заплащал – „М6“ АД или М.М. в качеството си на физическо лице. Твърди се, че липсват данни и доказателства за трансфер на парични потоци от страна на „М6“ АД към М.М. като негов представител и се поставя въпроса как „М6“ АД финансира М.М. предвид законовата разпоредба, че при продажна цена над 10000лв, същата се плаща по банков път и че ако това е така М6 АД е следвало да превежда сумите на М.М. по банков път, каквито данни нямало. Моли по същество да се отхвърли иска с присъждане на разноските в производството.

В първото по делото заседание и предвид постъпилия отговор от насрещната по спора страна, ищцовото дружество чрез процесуалния си представител поддържа, че М.М. е действал от името и за сметка на „М6“ АД и е погасявал чуждото задължение, въз основа на издадено и подписано от страните пълномощно с нотариална заверка на подписите. Уточнява, че М.М. има генерално пълномощно да представлява М6АД и че се касае за сделка от името на търговец. При условията на евентуалност ищецът заявява, че дори М. да не е имал представителна власт, то търговецът има право да се противопостави и ако не го направи, то тогава сделката поражда последици. По отношение на възраженията за плащане и оспорванията от ответника, ищецът уточнява, че във всяко едно от платежните, от разпечатките на Изипей АД е изписано името на „М6“ АД направило плащанията по процесния предварителен договор. По отношение на действието на договора и крайната му дата, посочена от ответника и че ако е имал такава, то страните няма да си запазят правото да предявят иск този договор за бъде обявен за окончателен и че договорът е поддържал действието си до момента, в който М6 АД не го развали с уведомлението за разваляне и че до този момент е действал договора както и че към момента в който земята е продадена изпълнението към този момент на обещаателя е станало невъзможно. Според ответника Х. сумата от 24500лв по предварителния договор е върната на М.М. и че ако М. е представлявал дружеството като физическо лице, той е

следвало да бъде упълномощен за което следва да се състави протокол с подробно описание на земята с изрично посочване, че има право да закупи определената земя, който протокол се заверява и се качва по партидата на съответното юридическо лице и че такова нещо няма по делото.

Пазарджишкият окръжен съд за да се произнесе взе в предвид следното:

Установява се от приложените по делото писмени доказателства, че на 02.09.2020г. в гр.Пазарджик **между продавача К. Х. Х., с ЕГН-***** и купувача „М6“ АД, ЕИК-115631474, със седалище и адрес на управление гр.П., ул.“А.В.“ №60, представлявано от М. Г. М., с ЕГН-***** от гр.П., с посочени данни по лична карта и постоянен адрес, в качеството си на пълномощник на представляващия дружеството А. Д. Х.ва, ЕГН-***** , упълномощен с пълномощно рег.№7260 от 01.10.2013г. на нотариус , рег. №422 НК /-нотариус Т.Д., в район РС-Пазарджик- виж отметката за заверка на подписите на края на същия договор-с рег.№3630 от 02.09. 2020г./, е сключен писмен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Според клаузите на предварителния договор предмет на покупко-продажба е недвижим имот, представляващ земеделска територия, с площ от 19974кв.м., съставляваща поземлен имот /ПИ/ с пълен идентификатор /ИДН/55155.9.193 по кадастралната карта и кадастрални регистри /КККР/ на гр.Пазарджик, одобрени със заповед №РД-18-97 от 28. 10.2008г. на Изпълнителния директор /ИД/ на АГКК, с адрес на ПИ-гр. Пазарджик, п.к.4400, местност “БАХЧЕ ПАРА“, с трайно предназначение на територията-земеделска, с начин на трайно ползване-НИВА, предходен ИДН-няма, номер по предходен план-009193, при съседи: 55155.9.248; 55155.9.309; 55155.9.326. Съгласно чл.2 от предварителния договор дружеството купувач „М 6“ АД се задължава да заплати на продавача К. Х. договорената между тях цена от 31000лв, която сума купувачът се задължава да преведе /внесе/ по банковата сметка посочена от продавача с **IBAN BG43 FINV915020173052 48 в Първа инвестиционна банка АД** в срок до 30.03.2021г. Съгласно чл.3 и чл.4 страните се задължават да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт най-късно до 10.00ч. на 30.03.2021г., при нотариус рег.№422 като промяна на договорения срок може да става само по взаимно писмено съгласие между страните по договора и при изпълнени от страните задължения по последния. Съгласно чл.5 е предвидено право на всяка от**

страните да иска обявяване на договора за окончателен. Според договора продавачът К. Х. е длъжен да се снабди и представи в оригинал всички документи, установяващи правото му на собственост върху имота и изискуеми се от закона за нотариално оформяне на сделката-индивидуализирани по отделно /чл.6/. Продавачът К. Х. декларира /чл.7/, че продаваният имот не е обременен от тежести, собственикът не го е прехвърлял на трети лица, не е упълномощавал други лица за продажбата и не е сключвал други предварителни договори за този имот, че върху имота няма наложена възбрана няма вписан наемен договор, не е обременен с вещни тежести, не подлежи на реституция и няма към датата на сключване на договора висящ за него съдебен спор /чл.7/, **както и че продавачът К. Х. изрично поема задължение /чл.8/ към купувача М6 АД по предварителния договор за напред да не извършва** никое от посочените в чл.7 действия до **сключването на окончателен договор във формата на нотариален акт.** Предвидено е задължение на продавача Х. да прехвърли имота чист от всякакви вещно-правни тежести и направени разходи за ток, вода и други, и в състоянието, в което е огледан и предадено владение на купувача М6 АД в деня на окончателното разплащане /чл.9,чл.10 и чл.11/. Изрично в ал.2 на чл.11 от договора е предвидено, че **при неизпълнение на задължението за продажба на имота при условията на договора по вина на продавача, последният връща на купувача платените до момента вноски-частта от продажната цена по преведените по посочената банкова сметка да възстанови** всички причинени вреди и пропуснати ползи.

Съгласно чл.12 от договора **купувачът М6 АД**, се задължава да заплати продажната цена в размерите и сроковете уговорени в договора, като при неизпълнение на договора от купувача, последният дължи възстановяване на продавача Х. на всички причинени вреди и пропуснати ползи, пряка и непосредствена последица от неизпълнението на договора. **Няма уговорен** конкретен размер на обезщетението, което се следва на изправната по договора страна от неизправната такава нито е предвидено прихващане на сумата от евентуално заплатената такава като продажна цена при неизпълнение от страна на купувача.

Няма предвидени изрично правомощия за изправната по договора страна при неспазването на крайния срок за сключване на окончателния

договор по вина на насрещната страна, да го прекратява, включително и с право за едностранно разваляне на договора поради виновно неизпълнение.

В договора липсват предвидени санкции за купувача М6 АД ако не плати в уговорения срок пълния размер на продажната цена и евентуално отпадане на задълженията на продавача по чл.8 от договора, активиращи се без договорът да бъде развален едностранно по реда на чл.87 от ЗЗД, **тоест доколкото договорът** продължава да съществува и да действа, без предвидени изрични клаузи в него за разваляне или прекратяването му с едностранно изявление на изправната по договора страна, а съгласно чл.19 е предвидено, че при неуредени случаи, както е хипотезата на прекратяване или разваляне на договора, се прилагат общите разпоредби, на ЗЗД според които /чл.87/, когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. Предупреждението трябва да се направи писмено, когато договорът е сключен в писмена форма.

В случая, ответникът -продавач по договора К. Х. не твърди, че е развалил едностранно договора след като е уведомил за това купувача поради виновно неизпълнение от последния, за да се освободи от задълженията си по чл.7 и чл.8 от договора и да прехвърли имота на друго лице, различно от дружеството-купувач по предварителния договор.

Следва да се отбележи и това, 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, като в случая развалянето му е на основание невъзможно изпълнение/чл.87 ал.2 от ЗЗД/

Според представеното по делото пълномощно /препис, снет от оригинала на официален /частен/ документ с нотариална заверка на документа от 04.05.2022г. без зачерквания, прибавки, поправки и други особености в първообраза на документа-пълномощно, рег.№7260 от 01.10.2013г./, описано в Предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, №7260 от 01.10.2013г., представляващият М6 АД Изпълнителен директор А. Д. Х.ва ,

ЕГН-***** е упълномощила М. Г. М. ЕГН-*****, с права да извършва правни действия от името на представляваната от изпълнителния директор фирма и за нейна сметка и да я представлява пред лица, фирми, ведомства в страната, включително и с права представлява акционерното дружество и да извършва примерно посочени действия, изброяването на които не ограничава извършването на всички останали възможни правни действия. Сред посочените правни действия няма изрично посочено да сключва с лица физически или юридически договори за покупко-продажба на недвижими имоти, но принципно пълномощникът може да участва в процедури по придобиване на недвижими имоти /наддаване при публична продажба/. Няма изрична забрана въведена от упълномощителя забраняваща придобиването на недвижими имоти в полза на дружеството от трети лица чрез покупко-продажба. В пълномощното изрично е записано, че упълномощеният М. Г. М. има право да представлява Мб АД и упълномощителя, в качеството му на изпълнителен директор пред всички банки в страната, с право да извършва всякакви разпоредителни сделки и действия, прехвърляния и операции с банкови сметки в лева и валута и със сумите по нея без никакви ограничения, включително и да ги закрива, да извършва неограничено теглене, прехвърляне и приемане на неограничени по размер суми и в тази връзка да подписва всякакви документи. Следва да се приеме, че пълномощното в този си вид и съдържание е общо, като предвид записаното в него, че пълномощникът има право да извършва всички останали възможни и всякакви правни действия, което означава, че пълномощното дава права на упълномощеният М.М. от името и за сметка на Мб АД, както да се разпорежда и да продава недвижими имоти, собственост на дружеството, така и да придобива от името и за сметка на Мб АД недвижими имоти по възмезден или по друг правно регламентиран начин. Изрична забрана на пълномощника М. за придобиване на недвижими имот от името, в полза и за сметка на Мб АД няма въведена.

Установява се, че купувачът по предварителния договор Мб АД е извършил последователно пет транша /вноски/ с които частично е заплатена продажната цена, уговорена в предварителния договор за закупувания от дружеството земеделски имот, и в полза на продавача по договора- К. Х. Х., а именно- сумата от 3500лв, с разписка №0200012961247106 от 25.04.2021г. и

още 5000лв на същата дата с разписка №0200012961245290; сумата от 5000лв ,с разписка № 0200012974227186 на дата 27.04.20021г., сумата от 4500лв с № на разписка 0200012974229588, от същата дата; сумата от 1000лв на дата 06.08.2021г., с разписка № 0200013618277215, или общо 19000лв. Сумите са преведени по един и същ начин-чрез системата на Изипей, платените документи имат едно и също съдържание, което е ясно и недвусмислено и не създава основание за различно тълкуване освен очевидно записаното и като се съобрази най-вече основанието за извършените преводи, записано по идентичен начин и в петте платежни документа, а именно- наредител, но не и титуляр по предварителния договор е М. Г. М. / в платежните документи няма записано изрично, че М.М. като физическо лице е купувач по предварителния договор/. Получател на сумите е К. Х. Х., продавача по предварителния договор. Посочената в платежните документи банкова сметка е същата която е записана изрично в предварителния договор, по която да бъдат превеждани плащанията от купувача **М6 АД** към продавача. Основанието за плащане е еднотипно и в петте платежни документа и то е „ПЛАЩАНЕ /ПЛ/ ПО ПРЕДВАРИТЕЛЕН /ПРЕДВ./ ДОГОВОР ОТ 02.09.2020г. ОТ „М6“ АД, ЕИК-115631474.“ Липсват данни, а и продавачът по предварителния договор К. Х., не твърди, че на процесната дата-02.09.2020г. е имало сключен и друг предварителен договор, по който страна да е физическото лице М.М. в собствено качество, и че извършените плащания са извършени от негово име и за негова сметка. И най-вече, ако плащанията са извършени не от купувача по предварителния договор **М6 АД**, а от друго лице, продавачът е следвало да ги възстанови като недължимо получени. Приемайки плащането продавачът признава, че то е извършено надлежно и от надлежно задължената в случая страна **купувачът М6 АД**. Ако продавачът е считал, че задължено да заплати като купувач по договора е физическото лице М.М., то той е следвало да му върне парите защото плащането е извършено от **М6 АД**. Следователно налага се извода, че платец на сумите е единствено акционерното дружество **М6 АД като купувач** по предварителния договор от 02.09.2020г.

По делото е приложена нотариално заверена декларация на изпълнителния член на СД на **М6 АД** А. Д. Х.ва, от 12.09.2022г. или две години след сключването на процесния предварителен договор за покупко-продажба, в която от името на дружеството деклараторът потвърждава

всички фактически и правни действия извършени от страна на М. Г. М. от името и за сметка на дружеството по силата на цитираното пълномощно с нотариална заверка, рег.№7260 от 01.10.2013г. на нотариус Т. Д., рег.№422, в това число и действията във връзка със сключване и изпълнението на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, с нотариална заверка на подписите, рег.№3630 от 02.09.2020г. на същия нотариус, сключен между М6 АД и К. Х. Х.. Пълномощното е безсрочно и липсват данни действието му да е отменено към датата, определена за сключване на предварителния договор или към датата за сключване на окончателния договор за покупко-продажба. Сред посочените правни действия няма изрично посочено да сключва с лица физически или юридически договори за покупко-продажба на недвижими имоти, но принципно пълномощникът може да участва в процедури по придобИ.е на недвижими имоти /наддаване при публична продажба/. Няма изрична забрана въведена от упълномощителя в пълномощното, забраняваща придобИ.ето на недвижими имоти в полза на дружеството от трети лица чрез покупко-продажба. Следва да се приеме, че пълномощното е общо без обаче да е предвидена опция за придобИ.е в собственост на недвижимия имот от трето лице чрез сделка, което обаче не му забранява да сключва такива договори от името и за сметка на М6АД.

По делото е представена собственоръчно изготвена разписка/частен писмен документ/ без достоверна дата-вписана дата-12.08.2021г./ според която лицето К. Х. връща на М.М. като представител на М6 АД сумата от 24500лв плюс 150лв „за сделка със земеделска земя, която не се осъществи“. Липсва всякаква конкретизация на вида на договора и на предмета на покупко-продажбата и кои са страни по него. Разписката носи дата 12.08.2021 и е подписана от две лица, като не става ясно дали е подписана от лицето, което получава сумата и лицето което я дава, доколкото липсва изписване с думи на имената на далия сумата и на получателя на сумата според разписката. Положен е подпис от лицето И. Г., като липсват изложени обстоятелства в каква връзка същото се пописва в този документ.

Според Учредителният Устав на акционерно дружество “М6“ АД, в изключителна компетентност на СД на АД е правомощието да взима решения за придобИ.е и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права /чл.22 ал.1 т.8/ взето с мнозинство от 2/3.Съгласно чл.24 ал.1 от Устава, СД овластява между членовете си изпълнителен директор /ИД/, който

представлява дружеството пред всички правни субекти в страната и в чужбина и да управлява оперативно цялостната дейност на дружеството. Конкретизация на представителната власт няма посочена в Устава. Няма предвидени конкретни правомощия кой от членовете на СД или всички заедно или само ИД или и до кога да потвърждава или да отказва да потвърди действия извършени от лице без представителна власт от значение за дружеството включително и при придобиване на недвижим имот съгласно чл.301 от ТЗ.

Следва да се отбележи и това, че съгласно чл.236 ал.4 от Търговския закон за сделки сключени от акционерните дружества, в нарушение на чл.1 - чл.3, когато ал.1 Уставът на дружеството може да предвиди определени сделки да се сключват след предварително разрешение на надзорния съвет, съответно по единодушно решение на съвета на директорите. Такива ограничения може да постави и надзорният съвет, съответно съветът на директорите., или е предвидено, че ал.2 Само по решение на общото събрание на акционерите могат да се сключват следните сделки: 1.прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие; или ал.3. уставът на дружеството може изрично да предвиди сделките по ал.2 да се извършват по решение на съвета на директорите, съответно на управителния съвет. В този случай е необходимо единодушно решение на съвета на директорите, съответно предварително разрешение на надзорния съвет. Сделка, сключена в нарушение на ал. 1 – ал.3, е действителна, а лицето, което я е сключило, отговаря пред дружеството за причинените вреди, тоест законът в посочените хипотези не поставя под съмнение валидността и действителността на сделките, като предвижда единствено ангажиране на имуществената отговорност на лицето сключило сделката в нарушение на посочените правила, /ако такива са предвидени в Устава, в Общото събрание и от СД/. В случая намира приложение и посочената разпоредба, регламентираща както отношенията между упълномощител и упълномощен, дори и сключването на предварителния договор да е извършен при неспазена разпоредба от Устава относно невзето предварително решение от СД за сключване на предварителен договор за придобиване на имот от АД, като правата по договора попадат в патримониума на купувача МБ АД.

Съгласно чл.21 ал.2 от Устава, Дружеството МБ АД се управлява и

представлява от Съвета на директорите, като членовете му могат да овластяват изпълнителен член/изпълнителен директор/ който да представлява дружеството. Според чл.22 ал.4 от Устава членовете на СД имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях, както и от разпоредбите, с които се предоставя право на управление на изпълнителните членове, тоест разделението на дейностите и функциите по представителството и по управлението на АД, касае принципно всеки един от изпълнителните директори, в частност и представителните функции.

Установява се, че 03.08.2021г. е сключен писмен договор за покупко-продажба във формата на нотариален акт №2419, том II, рег.№ 3665, дело №297/2021г. при нотариус Наташа Хантова,с район на действие РС-Пазарджик /л.25/, /вписан в СВ-Пазарджик под вх.рег.№6440 от 03.08. 2021г.; дв.вх.рег. №6125 ,Акт №152, том 21, дело №3555/2021г./, по силата на който К. Х. Х. продава на Й.З.З., с ЕГН-*****, недвижимият имот, предмет и на сключения по-рано, на 02.09.2020г.предварителен договор за покупко-продажба между продавача К. Х. и купувача „М6“ АД, ПИ с идентификатор 55155.9.193 по КККР на гр.Пазарджик, в м.“Бахче пара“, с площ от 19974кв.м., начин на трайно ползване НИВА, като посочената в нотариалният акт продажната цена от 3500лв, малко над размера на данъчната оценка на имота /3478.47лв/, е 8.9 пъти по-ниска от тази уговорена по процесния предварителен договор. Липсват данни, а и такива доводи не се излагат по делото от продавача по предварителния договор К. Х., към момента на сключване на покупко-продажбата от 03.08.2021г. продавачът по сделката К. Х. да е развалил едностранно предварителния договор, сключен от него с купувача „М6“ АД за същия този имот, с даване на подходящ срок за изпълнение на купувача, с писмено предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален и да посочи, че той /кредитора-продавач/ е изправна страна по предварителния договор, съгласно чл.6, чл.7, чл.8 и чл.9,чл.10 и чл.11, и е изпълнил задължението си да снабди купувача с документите установяващи правото му собственост плюс скица на ПИ, удостоверение за данъчна оценка, удостоверение за липса на вписани всякакви тежести от СВ и други, с посочване на конкретна дата за сключване на окончателния договор, предхождаща покупко-продажбата на същия ПИ от 03.08.2021г. между К. Х. и Й.З.З. или че към този момент му е върнал / на

купувача М6 АД/ парите, платени като част от продажната цена в общ размер на 19000лв, в периода 25 и 27.04.2021г. и 06.08.2021г., поради неплащане в срок до 30.03.2021г. на пълната продажна цена от 31000лв от купувача М6 АД.

Установява се, че към момента на сключването на предварителния договор изпълнителният директор представляващ М6 АД е А. Д. Х.ва вписана за такава на 30.05.2019г.

Акционерното дружество с това наименование е регистрирано в Търговския регистър през 2008г., като в предмета на дейност е включено и извършване на търговска дейност по закупуване, строеж и обзавеждане на всякакви недвижими имоти. В ТР са вписани и включените в капитала на дружеството непарични вноски- магазин със склад, дворно място в гр.Велинград -УПИ II-6561 в кв.482, ведно с право на строеж; дворно място - УПИ-III-6561 по плана на гр.Велинград и други.

С писмено уведомление по чл.87 ал.2 от ЗЗД връчено лично на продавача по предварителния договор К. Х. Х. по нотариален ред-чл.18 ал.5 от ЗЧСИ -чрез ЧСИ Георги Тарлъовски, рег.№882 на Камарата на ЧСИ, с район на действие Окръжен съд Пазарджик, купувачът по предварителния договор М6 АД чрез законния си представител и изпълнителен член на Съвета на директорите на акционерното дружество, А. Д. Х.ва е уведомила на дата 25.10.2021г. продавача, че разваля предварителния договор от 02.09.2020г. за покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор 55155.9.193, предвид поставянето на продавача в невъзможност да прехвърли на акционерното дружество процесния имот, извършвайки междувременно друга сделка -покупко-продажба на същия недвижим имот в полза на трето лице-купувач-Й.З.З., за която сделка е сключен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №152, том 21, вх.рег.№6140 от 03.08.2021г. на Служба по вписванията-гр. Пазарджик. Посочено е, че по този начин сам продавачът по предварителния договор се е поставил в невъзможност да изпълни това си задължение и да прехвърли собствеността на имота на М6 АД, поради което купувачът по предварителния договор М6 АД разваля на основание чл.87 ал.2 предл.1-во от ЗЗД предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 02.09.2020г. Няма постъпил отговор от обещателя по предварителния договор К. Х. нито е подадено възражение

против едностранното разваляне на договора от купувача М6 АД./л.28-л.29/, нито е заявено под някаква форма, че АД не е страна по този договор и че страна купувач по него е физическото лице М.М. действащ лично за себе си и за своя сметка. Уведомлението е връчено на адресата Х. чрез ЧСИ Тарльовски на 26.10.2021г. документирано със съставен от ЧСИ нарочен протокол №3585 от същата дата./л.28/.

Обжалваното решение е валидно и допустимо.

Постановено е от надлежен съдебен състав, в рамките на правораздавателната му компетентност, по предвидения процесуален ред и форма и при наличие на правен интерес за ищеца М6 АД, имащ качеството на купувач на процесния ПИ с посочен идентификатор, че е изправна страна по договора като е заплатила част от продажната цена макар и извън крайния срок за плащане, посочен в предварителния договор, тоест че страната с действията си желае да се сключи окончателен договор, но предвид поведението на продавача прехвърлил междувременно правото на собственост върху процесния ПИ по предварителния договор на трето лице, да иска връщане на заплатената сума поради настъпила при действието на предварителния договор обективна невъзможност за изпълнение на договора от страна на продавача по сделката К. Х. Х.. Невъзможността да се изпълни сделката за сключване на окончателен договор се изразява в това, че при действащ и непрекратен /развален/ по съответния ред предварителен договор собствеността върху ПИ, предмет на този договор е прехвърлена от собственика на трето лице без преди това да се прекрати от него валиден и действащ предварителен договор за покупко-продажба, сключен между продавача К. Х. и купувача М6 АД. Налице е настъпило неоснователно обогатяване за продавача по предварителния договор К. Х. със заплатените суми като цена на закупувания имот, на отпаднало основание и последвало обедняване с претендираната сума за купувача М6 АД.

По същество исковата претенция е основателна в пълен размер.

На първо място следва да се отбележи, че се касае за сключена търговска сделка -предварителен договор за покупко-продажба по смисъла на чл.286 ал.1 от Търговския закон доколкото се отнася за сделка свързана с упражняването от търговеца М6 АД занятие във връзка с чл.1 ал.1 т.14 от ТЗ - покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

На второ място, няма изрично противопоставяне веднага след узнаването от органите на търговеца- Общо събрание, Съвет на директорите или от законния представител на АД-изпълнителния член на СД А. Х.ва на така сключената търговска сделка, при което и при условията на чл.301 от Търговския закон е налице презумпцията, че сделката е произвела правното си действие и е потвърдена от търговеца, в хипотеза на извършването ѝ от лице без представителна власт.

В случая следва да се приеме, че е налице валидно упълномощаване на М.М. от името и за сметка на АД да извършва всякакви правни действия, което включва и сключване на всякакви видове договори, включително договори за покупко-продажба или предварителни договори за придобиване в собственост на недвижим имот в полза на упълномощителя Мб АД. Макар предварителният договор реално да не прехвърля право на собственост, налице е размястване на блага-заплащане на част от уговорената между страните по предварителния договор продажна цена за закупуването на процесния ПИ- с идентификатор 55155.9.193 по КККР на гр.Пазарджик от 28.10.2008г., с площ от 19974кв.м. и с посочени съседи, с административен адрес на имота гр.Пазарджик, п.к.4400, местност "Бахче Пара", с трайно предназначение на територията -зеделска, същият създава права и задължения на страните по него, уговорени са последващите действия за страните с цел да бъде сключен окончателен договор за покупко-продажба. Действието на предварителния договор не е преустановено с изтичането на крайния срок в който да се сключи окончателен договор. Действието му продължава до момента до който се сключи окончателния договор или една или двете страни едностранно и извънсъдебно прекратят договора на някое от основанията предвидени в него или по реда на чл.87 от ЗЗД. В случая, прекратяването на предварителния договор е настъпило по инициатива на купувача по договора Мб АД в резултат на узнаване, че продавачът К. Х. не си е изпълнил задълженията вменени му в чл.8 във връзка с чл.6 и чл.7 от предварителния договор, а именно задължение да не извършва нито едно от посочите в чл.7 действия до сключването на окончателния договор във формата на нотариален акт, като едно от задълженията е продавачът по предварителния договор, а именно да не прехвърля имота или част от него на други лица, докато действа предварителния договор. Неспазването на това изискване е довело до възмездно отчуждаване от продавача по

предварителния договор на поземления имот индивидуализиран в него и прехвърлянето му в собственост чрез покупко-продажба в полза на друго лице-Й.3.3.. Чрез изповядването на процесната прехвърлителна сделка, продавачът по предварителния договор е отчуждил обещания на купувача Мб АД поземлен имот при което той вече няма качеството на продавач-собственик на процесния имот и не би могъл да го прехвърли в собственост на купувача по предварителния договор. Същевременно с това продавачът се е и обогатил неоснователно/на отпаднало основание/ със заплатената му частично продажна цена от 19000лв или по предварителния договор са му заплатени повече от половината от цената уговорена в предварителния договор за продажба на имота или 61% от продажната цена.

Следователно заплатената от купувача част от продажната цена е заплатена на отпаднало основание и подлежи на връщане на купувача, доколкото продавачът не е предявил по делото претенции за обезщетение за неизпълнен предварителен договор от купувача досежно заплащането на продажната цена в срок до 30.03.2021г.

По отношение на цитираното пълномощно, според което М.М. може да извършва всякакви сделки, включително и разпоредителни от името и за сметка на упълномощителя Мб АД, следва да се приеме следното: Касае се за общо пълномощно според което обема на учредената на пълномощника представителната власт е неограничена и се отнася до всички възможни /всякакви/ правни действия от името на упълномощителя, и за негова сметка или се определя чрез посочване на по-общи характерни белези / т.1 - ТР №5 от 12.12.2016г. на ОСТК №5/2014г. на ОСГТК на ВКС/. Трайна е съдебната практика която посочва, че няма обща правна норма, която да установява изисквания за съдържанието на пълномощното, с оглед валидността на упълномощителната сделка или на последващата я правна сделка или действие, извършени чрез пълномощник т.1.2. Още повече/т.1.3/, че за да е налице упълномощаване с последиците по чл.36 ал.2 от ЗЗД за валидно разпореждане с имущество на упълномощителя, респективно и за придобиване на имущество, необходимо и достатъчно е в пълномощното ясно и еднозначно, общо да е изразена волята на упълномощителя за извършване на разпоредителни и придобивни правни сделки или действия от негово име чрез пълномощника, като последният (един или няколко – чл.39 ал.2 от ЗЗД) също следва да е ясно и еднозначно посочен в пълномощното. Същото се

отнася и при действия за придобиване в собственост на упълномощителя на движими или недвижими вещи. Касае се в случая за доброволното представителство, и че в хипотеза на Договор, сключен от лице, действало като представител, без да има представителна власт, се намира във висяща недействителност и не поражда целените с него правни последици. Същите настъпват, ако лицето, от името на което е сключен договорът, го потвърди съгласно чл.42 ал.2 от ЗЗД, тоест до момента на това потвърждаване сделката не поражда целените с нея правни последици за мнимо представляваното лице и е във "висящо" състояние - състояние на висяща недействителност (в този смисъл е и правната доктрина, в същия смисъл са и разясненията и дефинирането на висящата недействителност, дадени в мотивите към т.1 от ТР №1 от 19.05.2004г. на ОСГК на ВКС). Принципно както потвърждаването, така и отказът за потвърждаване са едностранни волеизявления на лицето, от името на което е сключен договорът без представителна власт (мнимо представлявания), които принципно са неоттегляеми, ако са достигнали до адресата - третото лице, което е договаряло с мнимия представител (чл. 13 ал.2 и ал.4 във връзка с чл.44 от ЗЗД). Поради това, ако мнимо представляваният веднъж е потвърдил договора съгласно и във формата по чл.42 ал.2 от ЗЗД след това не може да има позоваване на недействителността, както и ако той веднъж изрично е отказал да потвърди договора, след това не може да го потвърди. Потвърждаването съгласно и във формата по чл.42 ал.2 от ЗЗД има обратно действие във времето - договорът се валидира към момента на неговото сключване и поражда целените с него правни последици така, както ако би бил сключен при надлежно съществуваща към този момент представителна власт. Когато за потвърждаването не е необходима писмена или по-тежка форма съгласно чл.42 ал.2, изр.2 във връзка с чл.37 от ЗЗД, то може да се направи и чрез конклюдентни действия, извършени от мнимо представлявания (например - изпълнение на негово задължение по договора; подобна хипотеза е изрично уредена в чл.75 ал.1 изр.2, пр.2 от ЗЗД). Посочено е още, че позоваването на недействителността може да бъде направено извънсъдебно или пред съда - чрез иск или възражение. Отказът за потвърждаване на договора е равнозначен на позоваване на недействителността от страна на мнимо представлявания и обратно - позоваването (извънсъдебно или пред съда) на недействителността от страна

на мнимо представявания е равнозначно на отказ за потвърждаване на договора. В тези случаи висящата недействителност се трансформира в окончателна. В случая е налице валиден предварителен договор който не се нуждае от потвърждаване от търговеца.

В хипотезата на чл.301 от ТЗ/приложима в конкретния случай/ ако се приеме че М. е действал без надлежно учредена представителна власт, /което въззивният съд не споделя, а приема, че е налице надлежно учредена представителна власт да извърши всички възможни правни действия включително да сключва /не само да се разпорежда/ сделки за придобиване от упълномощителя на недвижими имоти чрез сключване предварителни и окончателни договори/, ефектът на потвърждаване на действията, извършени без представителна власт от името на търговец, настъпва при непротивопоставяне от негова страна веднага след узнаването им. Противопоставянето на търговеца, но само ако е направено веднага след узнаването, представлява отказ за потвърждаване и позоваване на недействителността /т.2/, в хипотеза на сключена търговска сделка. В случая няма противопоставяне на търговеца на сключената от пълномощника му търговска сделка.

Както се посочи сключения предварителен договор за покупко-продажба е действителен и валиден. Страни по него са продавача-физическото лице К. Х. Х. и купувача МБ АД действащ чрез надлежно упълномощен пълномощник М.М., с учредени представителна власт и с права да сключва всякакви правни сделки както и правни действия, включително да придобива недвижими имоти. Плащанията по договора, макар и частични са реално извършени от името и за сметка на купувача по предварителния договор доколкото посоченото в платежните документи основание препраща към клаузите на предварителния договор от 02.09.2020г. по който страни са купувача МБ АД и продавача К. Х., тоест плащанията на сумите не са извършени от М.М. лично за себе и за своя сметка защото той не е и страна по предварителния договор и за него няма възникнали права и задължения по него, доколкото правата и задълженията възникват директно за представявания, в случая за МБ АД и че този купувач е извършил плащанията, като в платежните документи е посочен единствено наредителя на плащанията М.М., който обаче няма качеството на задължено лице по предварителния договор и не е обвързан с тези плащания доколкото е само

изпълнител на волята на упълномощителя МБАД, а не изразител на собствената си воля. Освен това ако продавачът е считал, че сумите неправилно са му преведени доколкото смята, че АД не е страна по договора, то той е следвало добросъвестно да ги възстанови /да ги върне обратно на купувача/, а не да ги възстановява примерно на пълномощника на купувача. Както се посочи задължената за плащане на цената по предварителния договор страна е МБАД-сочена еднозначно от договора като купувач на имота, а не физическото лице М.М., който няма такова качество.

Съгласно постановките на Решение № 2 от 15.02.2022 г. на ВКС по т. д. № 1406/2020 г., II т. о., ТК, следва да се отбележи и това, че в случая автентичността на пълномощното не е оспорена от ответника с отговора на исковата молба, поради което настоящият съдебен състав счита, че упълномощаването е дадено от лице с представителна власт – представляващия АД и изпълнителен член на съвета на Директорите А. Д. Х.ва, което е безсрочно. В мотивите на т. 1 от ТР №5 от 12.12.2016г. по тълк. д. № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС, които са приложими и към настоящия случай, е възприето разбирането, че съобразно приложения от законодателя в общата уредба на упълномощаването /чл.36-чл.42 от ЗЗД/ принцип на свободата на договаряне, за да е налице упълномощаване с последиците по чл.36 ал.2 от ЗЗД, извън случаите, в които законът установява определени изисквания относно необходимото съдържание на даден вид пълномощно /например чл.22 ал.2 изр.2 от ТЗ, чл.26 ал.2 изр.1 от ТЗ, чл. 34 ал.3 от ГПК и други/ и предвижда изрично упълномощаване за извършване на конкретни правни действия, е необходимо и достатъчно в пълномощното ясно и еднозначно да е изразена волята на упълномощителя за извършването на конкретни разпоредителни правни сделки или действия от името на упълномощителя чрез неговия пълномощник. По пътя на тълкуването не биха могли да се поставят други изисквания към съдържанието на пълномощното за извършване на разпоредителни сделки и действия, тъй като такова тълкуване е без нормативна основа и с него би се посегнало на гарантираната от закона възможност упълномощителят сам и по своя преценка да определи обема и ограниченията на представителната власт, която предоставя на своя пълномощник. В т. 1 от мотивите на посоченото Тълкувателно решение е прието също, че упълномощаването е винаги валидно, стига да не нарушава изрична повелителна норма на закона или да

не накърнява добрите нрави /чл.9 във връзка с чл.44 от ЗЗД /. В случая упълномощаването на М.М. е напълно валидно.

Освен това в закона не е предвидено изрично пълномощно за сключване на предварителен договор за покупко-продажба, нито в ЗЗД /чл.36-чл.42/, нито в ГПК /чл.19 ал.1/ от или в друг закон е регламентирана необходимост от изрично пълномощно за сключване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Настоящият въззивен състав споделя застъпеното в практиката на ВКС на РБ становище, според което предварителният договор, въпреки самостоятелния си характер и специфично съдържание, се сключва с оглед предстоящ окончателен договор за покупко-продажба и липсва правна норма, която да изисква изрично упълномощаване поотделно за едното или другото. За да бъде валидно сключен предварителен договор за покупко-продажба от упълномощеното лице /пълномощника/, е достатъчно пълномощникът да е овластен писмено да извършва правни сделки и действия, които не противоречат на императивни разпоредби и добрите нрави, както и предварителният договор да бъде в обхвата на съответното материалното правоотношение **и пълномощното да не съдържа ограничение**, изключващо правото на упълномощеното лице да уговаря и сключва такива договори. В случая пълномощното на М.М. отговора на тези изисквания на закона.

Съгласно разпоредбата на чл.39 ал.1 от ЗЗД обемът на представителната власт на пълномощника спрямо третите лица се определя според това, което упълномощителят е изявил. В представеното по делото към предварителния договор, пълномощно рег.№7260 от 01.10. 2013г., М.М. е упълномощен да извършва широк кръг от фактически и правни действия за разпореждане с всякакви вещи на дружеството, като в пълномощното е отразено, че всички негови клаузи следва да се тълкуват изцяло в полза на правата на упълномощения /последно изречение в пълномощното/. Следователно в пълномощното обемът на представителната власт на пълномощника не е изобщо ограничен, като не е включена забрана за сключване на предварителен договор за придобиване в собственост от дружеството на недвижими имоти.

Въз основа на изложените съображения настоящият съдебен състав

приема, че предварителният договор за покупко-продажба е сключен в рамките на представителната власт на пълномощника, същото е валидно и е породило правните си последици, поради което не е било необходимо изрично потвърждаване на действията на М.М. като пълномощник на Мб АД.

Съгласно съображенията, изложени в Решение № 146 от 12.01.2018г. на ВКС , 3 г.о. по гр. дело № 1064/2016 година, в т. 1 от ТР № 5/2014 от 12.12.2016 г. по т. д. № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС, е отбелязано, че в цитираното ТР на ОСГТК на ВКС е прието, че за упълномощаване с последиците по чл. 36, ал. 2 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, като не е необходимо в пълномощното да са посочени вид разпореждане, конкретни по вид сделки или действия на разпореждане, нито техни елементи - определено имущество, цена (стойност) и други. В конкретния случай физическото лице М.М. е бил овластен, видно от процесното пълномощно да сключи предварителния договор за покупко-продажба , предвид съдържащите се в него /пълномощното/ правомощия, достатъчни според посочените правни разрешения за валидно извършване на процесния договор. Съгласно проведеното тълкуване от ОСГКТК на ВКС в споменатото решение, изисквания за конкретно съдържание на пълномощното могат да се поставят само когато правна норма изрично ги установява /напр. чл. 22, ал. 2, изр. 1 ТЗ, чл. 26, ал. 2, изр. 1 ТЗ, чл. 34, ал. 3 ГПК и др./. Няма в настоящия случай превишаване на представителната власт /няма и такива доводи/, което е съобразено и с разясненията в ТР № 5/2014 от 12.12.2016 г. по т. д. № 5/2014 г. на ОСГКТК на ВКС и че независимо, че пълномощното е общо, то е достатъчно за извършване на сделка с недвижим имот, както и че с „общо пълномощно упълномощителя валидно може да продаде имота”. Постановките важат в пълна сила и за настоящия случай.

В решение №25 от 27.04.2022г. по гр.д. №2686 от 2021 година, ВКС, Първо г.о., съдът също се позовава за валидността на упълномощаване с последиците по чл. 36, ал. 2 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 извърши разпореждане от негово име и не е необходимо в пълномощното да са посочени конкретните по вид сделки или действия на разпореждане, нито

техни елементи. И че с процесното пълномощно от 01.10.2013г. е налице учредяване на представителна власт за М.М. да придобива от името на упълномощителя недвижими имоти като същото е достатъчно, за да се приеме, че има надлежно овластяване на М.М. да купува такива и да сключва предварителен договор.

Както ОСГТК на ВКС на РБ приема в т.1 на ТР №5 от 12.12.2016г. по тълк.д. №5/2014г., че за упълномощаване с последиците по чл. 36, ал. 2 ЗЗД за валидно разпореждане с имуществото на упълномощителя, необходимо и достатъчно е в пълномощното общо да е изразена неговата воля за овластяване на пълномощника да извършва разпореждане от негово име. И не е необходимо в пълномощното да са посочени вид разпореждане, конкретни по вид сделки или действия на разпореждане, нито лице, в полза на което да се извърши разпореждането, като обемът и ограниченията на учредената за пълномощника представителна власт за разпореждане изцяло се определят от изявената за това воля на упълномощителя в пълномощното.

С тълкувателно решение №5 от 12.12.2016г. по тълк.д. №5/2014 на ОСГТК на ВКС както се посочи, е застъпено становището, че 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 (стойност) и други, нито лице, в полза на което да се извърши разпореждане. Акцентираща се, че обемът и ограниченията на учредената за пълномощника представителна власт за разпореждане изцяло се определят от изявената за това воля на упълномощителя в пълномощното в който смисъл е и изричната разпоредба на чл.39 ал.1 от ЗЗД . Само когато правна норма изрично установява определени изисквания относно необходимото съдържание на даден вид пълномощно, то следва да отговаря на тях. В случая , в закона няма специфични изисквания при упълномощаването за извършване на разпоредителни сделки за продажба респективно за придобиване на недвижими имоти от името и за сметка на упълномощителя включително и за сключване в тази връзка и на предварителни договори за покупко-продажба.

В същия смисъл е и решение № 16 от 7.02.2018 г. на ВКС по гр. д. № 1438/2017 г., IV г. о., ГК ; решение № 211 от 21.01.2021 г. на ВКС по гр. д. № 64/2020 г., IV г. о., ГК , решение № 186 от 15.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 6836/2013 г., III г. о., ГК и други.

Трайната съдебна практика посочва, че едностранно разваляне на двустранен договор от изправната страна е допустимо и при изтичане на срока за изпълнение на насрещната страна, която не е изпълнила, като в хипотезата на чл.87 ал.1 от ЗЗД възможността за разваляне на договора е обусловена от представяне от изправната страна на допълнителен срок, подходящ за изпълнение с предупреждението, че след изтичането му, ще се счита, че договорът е развален. Както се посочи, разпоредбата на чл.87 ал.2 от ЗЗД регламентира хипотези за разваляне на договора от кредитора, без искане за изпълнение в подходящ срок. Договорът може да бъде развален и с искова молба. В този случай правото на извънсъдебно едностранно разваляне на договора се осъществява с исковата молба с петитума, на която се претендират последиците от развалянето. За да настъпи ефекта на разваляне на договора трябва да се установени предпоставките по чл.87 от ЗЗД. Развалянето на договора с исковата молба може да се реализира, ако длъжникът не изпълни в хода на производството по делото до изтичането на обективно подходящ предвид конкретните обстоятелства срок. Предвидено е още, че ако длъжникът се е поставил в невъзможност да изпълни, другата изправна страна може да упражни преобразуващото си право да развали договора и с исковата си молба и при съобразяване на обстоятелствата, настъпили след предявяването на иска – чл.235 ал.3 от ГПК. При тези обстоятелства страната, която е доказала, че е изправна по отношение изпълнението на задълженията си може да иска връщане на даденото по договора.

В хипотеза на разваляне на договора поради настъпило невъзможно изпълнение от страна на продавача, /прехвърлил собствеността на имота в полза на трето лице/, даването на подходящ срок за изпълнение е лишено от практически смисъл тъй като в патримониума на продавача обещаната вещ не съществува и вече не е негова собственост и той няма как за изпълни поетото спрямо купувача по предварителния договор задължение. Определение № 677 от 31.05.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1360/2010 г., III г. о., ГК, Определение №

53 от 22.01.2009 г. на ВКС по ч. т. д. № 537/2008 г., II т. о., ТК и други.

Относно характера на иска по чл.19 ал.3 от ЗЗД, респективно начина на разваляне на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, следва да се приеме, че очевидно разваляне може да се иска на договор, който трябва да е действителен, а не нищожен, но въпросът за действителността на договора няма отношение към въпроса за начина на развалянето му - по съдебен ред или извънсъдебно.

Постоянна е практиката на ВКС за характера на иска по чл.19 ал.3 от ЗЗД, изразена и в Р на ОСГК № 66/1.VI.1961 г. по гр.д. № 50/1961 г. на ОСГК, че искът за обявяване на предварителния договор за окончателен е личен иск, тъй като има за предмет сключване на окончателен договор за продажба и не е вещен иск, както и в ТР №84 от 06.09.1968г. по гр. д. № 74/1968 г. на ОСГК, че предмет на иска по чл.19 ал.3 от ЗЗД е поемане на задължение за сключване на окончателен договор. **Поради това, че предварителния договор - обещание за продажба - няма вещно - прехвърлително действие,** не съставлява договор, с който се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, поради което развалянето на предварителния договор не се извършва по съдебен ред, съгласно чл.87 ал.3 от ЗЗД, а извънсъдебно, в случая поради неизпълнение на задълженията по него от страна на продавача по договора и че ищецът няма правен интерес от предявения иск за разваляне на предварителен договор по съдебен ред, тъй като това представлява недопустим иск.

Според постановките в Решение № 456 от 19.06.2013 г. на ВКС по гр. д. № 1294/2011 г., IV г. о., ГК, и Решение № 288 от 28.02.2020 г. на ВКС по гр. д. № 134/2019 г., IV г. о., ГК, потестативното право по чл.87 ал.1 от ЗЗД за разваляне на предварителния договор може да бъде упражнено само от изправната страна. Общото правило е, че договорът може да бъде развален с извънсъдебно едностранно изявление, упражняването на което изисква предупреждение, което от своя страна следва да съдържа две изявления - искане за изпълнение в подходящ срок и изявление, че договорът се смята за развален в случай на неизпълнение в дадения срок. Във всички случаи волята трябва да бъде недвусмислено изразена. Законът не изисква обаче в съдържанието на предупреждението да се включва думата „разваляне" или прекратяване, нито пък да има позоваване на правната норма на чл.87 ал.1 от

33Д. След като договорът е сключен в писмена форма и предупреждението следва да е писмено. Следва да се отбележи, че в случая, с нотариална покана от 8.5.2009 г. предварителния договор е развален, от нотариалната покана /уведомление по чл.87 ал.2 от ЗЗД/ на ищеца по исковата молба-М6 АД по категоричен начин се сочи на разваляне на договора при настъпила невъзможност да бъде финализирана сделката по вина на продавача. Поради това в случая въззивният съд приема, че с връчването на нотариалната покана договорът се счита за развален от изправна страна.

В допълнение, с Решение № 52 от 1.09.2015 г. на ВКС по т. д. № 538/2014 г., II т. о., ТК, е прието, че за да упражни кредиторът успешно потестативното си субективно право на извънсъдебно разваляне на договора, трябва да е налице виновно длъжниково неизпълнение, за което може да бъде ангажирана договорната отговорност на последния; че развалянето без кредиторът с едностранното си волеизявление да даде подходящ срок за изпълнение е възможно в хипотеза на чл.87 ал.2 от ЗЗД - когато е настъпила невъзможност за изпълнение, за която длъжникът отговаря, при безполезност на изпълнението за кредитора, настъпила поради забавата на длъжника, или когато е уговорено, че ще се изпълни в точно определено време /фикс сделките/; че за да претендира връщане на даденото на отпаднало основание по чл.55 ал.1, пр.3 от ЗЗД – разваляне на договора, поради неизпълнение, в тежест на ищеца е да установи с допустимите от ГПК доказателствени средства, надлежно упражнено право на разваляне. Това означава, че трябва да установи в процеса, при условията на пълно и главно доказване, настъпване на предпоставките на чл.87 ал.2 от ЗЗД, пораждащи в негова полза право на разваляне без даване на подходящ срок за изпълнение. В случая такива доказателства са ангажирани от купувача по предварителния договор М6 АД. В този смисъл са и решения на ВКС: №203 от 30.01.2012г. по т.д. №116/2021г. на II т. о. и № 100 от 03.07.2012г. по т.д. № №306/2011г на II т. о., възприетото в които разрешения се споделя напълно от настоящия въззивен съдебен състав. В същия смисъл са и Решение № 85 от 3.08.2015 г. на ВКС по т. д. № 856/2014 г., II т. о., ТК, решение № 29 от 13.04.2011г. по т.д. №396/2010г. Първо т.о. и други. Следва да се отбележи, че в чл.87 от ЗЗД са уредени общите правила за разваляне на двустранните договори . Тези правила са приложими, когато в особената част на ЗЗД, или в специални закони, не са уредени особени правила за различните договори и когато

страните не са уговорили друг начин за развалянето . В практиката на ВКС, е изяснено, че правото да се развали един двустранен договор е потестативно и възниква при неизпълнение по причина, за която длъжникът отговаря. Развалянето на договора прекратява действието му с обратна сила, което означава, че всеки трябва да върне това, което е получил на отпаднало основание. Неизпълнението на договора не е задължително да е пълно. В хипотезата на чл.87 ал.1 от ЗЗД е необходимо предоставянето на допълнителен подходящ срок за изпълнение. Развалянето на договора без искане за изпълнение в подходящ срок, съгласно чл.87 ал.2 от ЗЗД, е приложимо при настъпила невъзможност за изпълнение, за която длъжникът носи отговорност, или при безполезност на изпълнението, настъпила в резултат на забава на длъжника, или когато е уговорено, че ще се изпълни в точно определено време (фикс сделки). Виж и определение № 335 от 24.04.2019 г. на ВКС по гр. д. № 4521/2018 г., III г. о., ГК/.

Допълнително по въпроса за валидното упълномощаване за сключване на договор за покупко-продажба, което да породи правните последици за упълномощителя съобразно чл.36 ал.2 от ЗЗД, е необходимо и достатъчно в пълномощното да е отразена общата воля на упълномощителя за овластяване на пълномощника да извърши разпореждане от негово име-не е необходимо да е посочен конкретния вид договор или действие на разпореждане, нито отделните елементи на сделката или лицето, в полза на което следва да се извърши разпореждането /т. 1 ТР №5/12.12.2016г. по тълк.д.№4/2014г. на ОСГТК на ВКС/. **В случай, че волята** на упълномощителя е била за ограничаване обема на учредената представителна власт на пълномощника във връзка с разпоредителното действие, тази воля трябва да е видна от съдържанието на пълномощното /това следва от характера на отношенията между упълномощителя и пълномощника, които са такива на доверие - като обема на представителната власт зависи от степента на това доверие/; упълномощителят може - но не е длъжен /освен в изрично предвидените в закона случаи/ - да посочи в него само една или повече конкретни разпоредителни сделки или действия, включително да посочи точно определена цена, определяема такава или в дадени граници; да посочи едно или друго свое имущество като предмет на бъдещо разпореждане, да визираща точно определено лице или кръг от лица, които да придобият или да могат да се облагодетелстват от разпореждането с това имущество. В

случаите, когато не е ограничил представителната власт на пълномощника в някоя или във всички от изброените насоки, но същевременно с пълномощното, тълкувано съобразно чл.20 от ЗЗД, ясно и еднозначно, макар и по най-общ начин, е изразил волята си за извършване на разпореждане със свое имущество или да придобие такова чрез него, то съгласно чл.39 ал.1 във връзка с 9 ал.1 и чл.44 от ЗЗД следва да се приеме, че представителната власт включва възможността за пълномощника да **избира и да договаря** във всяка една от тези насоки, по отношение на които не е ограничен с пълномощното/цитираното ТР на ОСГТК на ВКС /. В разглеждания случай от съдържанието на пълномощното еднозначно и безпротиворечиво се установява волята на упълномощителя за извършване на всякакви възможни правни действия без ограничение в цялост от страна на пълномощника, включително и да сключва предварителни договори за покупко-продажба/разширително тълкуване на учредените правомощия от упълномощителя Мб АД в полза на упълномощения-М.М.. От съдържанието на пълномощното не се установява да е налице стеснително тълкуване на волята на упълномощителя - само за прехвърляне на собственост, но не и за придобиване на собственост. Ако волята е била представителната власт на пълномощника да бъде ограничена без право да прехвърля или да придобива от името и за сметка на дружеството право на собственост това ограничение е следвало да бъде изрично изразено от упълномощителя, примерно „с изключение на сделките за придобиване в собственост на недвижими имоти“ - а такова ограничение в пълномощното липсва. Следователно волята на упълномощителя е била за учредяване на представителна власт в пълен обем за извършване на всякакви покупко-продажби /прехвърляне на собственост или придобиване на собственост от МбАД/, поради което пълномощникът е действал в рамките на представителната власт.

Както се посочи, за упълномощаване с последиците по чл.36 ал.2 от ЗЗД за валидно разпореждане с имущество на упълномощителя, респективно за придобиване на собственост от упълномощителя, е необходимо и достатъчно в пълномощното общо да е изразена неговата воля за овластяване на пълномощника да извършва разпореждане от негово име.

Според решение №103 от 25.07.2014 г. на ВКС по т. д. № 2994/2013 г., I т. о., ТК, Разпоредбата на чл.301 от ТЗ е приложима и в хипотеза на извършено правно действие от името на търговец от едно или част от лицата,

осъществяващи колективното /съвместното/ му представителство, като в този случай за противопоставянето по смисъла на чл.301 от ТЗ е достатъчно наличието на волеизявление за това на едно от останалите лица, формиращи съвместното представителство на търговеца, относно фактическия състав и приложението на презумпцията по чл.301 от ТЗ за мълчаливо съгласие на търговеца със сключената без представителна власт сделка, ако не се е противопоставил веднага след узнаването ѝ е формирана по реда на чл.290 от ГПК многобройна безпротиворечива практика на ВКС. Така с решение № 202 от 06.02.2012г. по т. д. № 87/2011 г. на II ТО на ВКС е прието, че за разлика от гражданското право, при което извършените правни действия от чуждо име без представителна власт или извън границите на представителната власт, изобщо не пораждат правни последици до изричното им потвърждаване от мнимо представлявания /висяща недействителност на сделката – чл.42 ал.2 от ЗЗД /, при търговските сделки законодателят е приравнил мълчанието на мнимо представлявания търговец на съгласие, респективно потвърждаване на сделката, при липса на изрично противопоставяне веднага след узнаването на извършените правни действия в хипотезата на мним представител или при превишаване пределите на представителната власт. Принципът /презумпцията/ прокаран от законодателя в нормата на чл.301 от ТЗ е свързан с незабавното противопоставяне от страна на търговеца на сключена без представителна власт, или при превишаване пределите на представителната власт, сделка, с момента на узнаване на сделката, като не са въведени специални изисквания за способа, по който търговецът узнава за нея: уведомяването на търговеца от страна на ненадлежащия пълномощник или от трети лица; отразяване на съответните правни действия и/или последиците от тях в търговските книги на дружеството; вписването в публичен регистър; уведомление чрез средства за комуникация или за масово осведомяване. Прието е, че ако бъде доказано узнаването на действията без представителна власт, търговецът, който е въвел възражение за недействителност на сделката поради липса на представителна власт, следва да докаже противопоставянето си и извършеното му веднага след узнаване на сделката. Отчетено е, че по въпроса за приложението на чл.301 от ТЗ в случаите на съвместно органно представителство на акционерно дружество след допускане на касационния контрол по настоящото дело е формирана практика по чл.290 от ГПК с решение № 18/04.04.2014г., постановено по т. д. № 24/2013 г. на ВКС, I ТО,

съгласно която правилото на чл.301 от ТЗ е приложимо и в хипотеза на осъществено представителство на акционерно дружество при сключване на договор, само от единия от двамата съвместно овластени да го представляват негови представители. Изложени са съображения, **че по аргумент от по-голямото** основание, след като с оглед приложението на чл.301 от ТЗ, лице без представителна власт може да обвърже валидно дружеството, действията по сключване на договор на единия от двамата представляващи акционерното дружество също го обвързват, съобразно правилото на чл.301 от ТЗ. Посочено е, че за разлика от потвърждаването, което за да породи правно действие би изисквало изричното волеизявление и на двамата представители, при противопоставянето по чл.301 от ТЗ е достатъчно единият от тях да изрази несъгласие със сделката, от което следва, че обща воля за запазване действието на сделката не може да бъде формирана. Отчетено е, че лицата, осъществяващи съвместно органно представителство, изразяват волята на търговеца чрез наслагване на направените от тях еднакви по съдържание и насоченост волеизявления, като отсъствието на волеизявление на едно от тези лица води до липса на валидно изразена воля от името на представлявания. Следователно, действие, предприето от името на търговското дружество само от едно или част от лицата, представляващи го съвместно /колективно/, доколкото не изразява волята на представлявания и не го обвързва, е проявна форма на действие без представителна власт, като ако действието е за сключване на сделка, то води до нейната висяща недействителност. Очертаната хипотеза не обуславя особености спрямо два от елементите от фактическия състав на чл.301 от ТЗ - предприето действие от името на търговеца без представителна власт и неговото узнаване. Специфика при прилагане на правилото на чл.301 от ТЗ при незавършен фактически състав на съвместно представителство на търговец, както е отразено и в цитираното по-горе решение, е налице единствено относно начина, по който може да се противопостави търговецът на извършеното от негово име действие от едно или част от представляващите го заедно лица. Тя намира израз в това, че веднага след узнаването от търговеца, дори ако само едно от останалите лица, осъществяващи съвместното /колективното/ му представителство, се противопостави на извършеното от името на търговеца действие, презумпцията по чл.301 не намира приложение, тъй като в този случай липсва "мълчаливо съгласие" на търговеца.

С оглед изложеното, отговорът на втория поставен въпрос е: Разпоредбата на чл.301 от ТЗ е приложима и в хипотеза на извършено правно действие от името на търговец от едно или част от лицата, осъществяващи колективното /съвместното/ му представителство, като в този случай за противопоставянето по см. на чл.301 от ТЗ е достатъчно наличието на волеизявление за това на едно от останалите лица, формиращи съвместното представителство на търговеца. В случая потвърждаването на сделката само от един от членовете на СД и липса на противопоставяне от останалите членове на СД е достатъчно да се приеме че сделката е действителна и е преодоляна нейната висяща недействителност. В този смисъл е и Решение № 50157 от 25.01.2023 г. на ВКС по т. д. № 474/2021 г., II т. о., ТК, в което се квалифицира, че законовата норма на чл.301 от ТЗ въвежда оборима презумпция за потвърждаване на извършени от търговец действия по търговски сделки, при сключването на които той не е бил надлежно представляван. По смисъла на тази норма потвърждаването на сключена търговска сделка от ненадлежно представляван търговец се презумира, ако последният не се противопостави веднага след узнаването на извършени правни и/ или фактически действия, посредством които се обективира съгласие. За разлика от гражданското право, при което извършените правни действия от чуждо име без представителна власт или извън границите на представителната власт, изобщо не пораждат правни последици до изричното им потвърждаване от мнимо представлявания, при търговските сделки законодателят е приравнил мълчанието на мнимо представлявания търговец на съгласие, респ. потвърждаване на сделката, при липса на изрично противопоставяне веднага след узнаването на извършените правни действия в хипотезата на мним представител или при превишаване пределите на представителната власт. Приложението на презумпцията на чл.301 от ТЗ предпоставя изследване на конкретни факти, от които да се изведе извод, че търговецът е узнал, но въпреки това не е оспорил извършените без представителна власт действия. Способите, по които ненадлежно представлявания търговец узнава за сделката, не са законово регламентирани, но в непротиворечивата практика на ВКС по приложение на чл.301 от ТЗ се приема, че това са: отразяване на съответните правни действия и/или на последиците от тях в търговските книги на дружеството; вписването в публичен регистър; уведомяване на търговеца от ненадлежащия му

пълномощник, или от трети лица; при предприемане на действия по реализиране на права или изпълнение на задължения по търговската сделка от мнимо представлявания търговец и др. В горния смисъл е създадена, по реда на чл.290 от ГПК, практика на ВКС: решение по т.д.№465/2010г.;решение по т.д.№87/2011г., решение по т.д.№431/ 2012г. на Второ т.о. и решение по т.д. №24/2013г. първо т.о. Според това становище, при законните оборими презумпции доказателствената тежест се размества, и страната, която се стреми да обори презумирания в презумпцията факт, следва да проведе пълно обратно доказване, т. е. да докаже отрицателния факт на неосъществяване на презумирания факт. В този смисъл е и Решение № 18 от 4.04.2014 г. на ВКС по т. д. № 24/2013 г., I т. о., ТК, за приложимост на разпоредбата на чл.301 от ТЗ е приложима и в хипотеза на осъществено представителство на акционерно дружество при сключване на договор само от единия от двамата съвместно овластени да го представляват негови представители; че чл.301 от ТЗ установява презумпция за мълчаливо съгласие на търговеца със сключената без представителна власт сделка, ако не се е противопоставил веднага след узнаването ѝ. Мотивирано е още, че извод за липсата на противопоставяне от страна на търговеца за извършените без представителна власт действия би могъл да бъде направен при наличие на данни за отразяване на издадената фактура по договора в счетоводството на дружеството, включването ѝ в дневника за покупко- продажби по ДДС, ползването на данъчен кредит и други ; че при възникнало търговско правоотношение по повод договор, сключен от името на търговеца от лице без представителна власт или при превишаването ѝ, действието на това лице поражда правен ефект за търговеца, но той може да може да отпадне с обратна сила, ако търговеца се противопостави веднага след узнаването за сключване на договора. Изложеното е относимо и към представителството, осъществявано по отношение на акционерното дружество и свързаните с отношенията на вписаните в търговския регистър негови органи представители. След като, с оглед приложението на чл.301 от ТЗ, лице без представителна власт може да обвърже валидно дружеството, то действията по сключване на договор на единия от двамата представляващи акционерното дружество също го обвързват по аргумент от по-голямото основание. Този извод произтича и от това, че за разлика от потвърждаването, което за да породи правно действие би изисквало изричното изявление и на двамата

представители, при противопоставянето, каквото действие съдържа обсъжданата норма на чл.301 от ТЗ е достатъчно единия от тях да изрази несъгласие със сделката от което следва че обща воля за запазване действието на сделката не може да бъде формирана.

Според Решение № 51 от 10.02.2012 г. на ВКС по гр. д. № 962/2011 г., II г. о., ГК, Тогава, когато лице е осъществило фактически или правни действия от името на търговец, без да има представителна власт за това, при липса на противопоставяне от страна на търговеца, респективно лицето, което го представлява, се счита, че действията са потвърдени. Противопоставянето следва да е веднага, след узнаването от страна на търговеца за извършените действия.

Според тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. на ВКС по т. д. № 5/2014 г., ОСГТК, Договор, сключен от лице, действало като представител, без да има представителна власт, е в състояние на висяща недействителност и не поражда целените с него правни последици. Същите настъпват, ако лицето, от името на което е сключен договорът, го потвърди съгласно чл.42 ал.2 от ЗЗД. При липса на потвърждаване, на недействителността може да се позове само лицето, от името на което е сключен договорът или неговите универсални правоприемници Представителството по чл.36 от ЗЗД е извършване на правни сделки и действия за друго лице и от негово име с непосредствено действие за него. Представителната власт е непритезателно субективно право на представителя да извършва правни действия от името на представлявания. На представителната власт, като непритезателно право, съответства правно задължение на представлявания да търпи в своята правна сфера правните последици от действията на представителя. Представителството по правило обслужва интересите на представлявания, поради което при упражняване на представителната власт представителят е длъжен да се ръководи изключително от тези интереси.

При доброволното представителство, представителната власт възниква изцяло по волята на представлявания (чл.36 ал.1 от ЗЗД). Учредяването на представителната власт става чрез едностранна правна сделка - упълномощаване на представителя да извършва от името на упълномощителя правни действия, чиито правни последици настъпват направо за представлявания (чл.36 ал.2 от ЗЗД). От упълномощаването, като юридически

факт, се създава правоотношение между упълномощителя и пълномощника. Упълномощителят извършва упълномощаването, за да може чрез пълномощника си да постигне един желан от него правен резултат. **Обемът на представителната власт** на пълномощника спрямо третите лица се определя според това, което упълномощителят е изявил при извършването на упълномощителната сделка (чл.39 ал.1 от ЗЗД). Както при всяко друго волеизявление, насочено към пораждане на определени правни последици, и при упълномощаването упълномощителят си служи с определени думи и изрази, с които външно изразява волята си да настъпят целените с упълномощаването правни последици - **възникване на представителна власт за пълномощника в определен обем и съдържание**. Упълномощителят обективира и изявява волята си за упълномощаването в пълномощно, когато сам е избрал писмената форма, или когато законът изисква такава или особена форма за валидността и/или доказването на упълномощителната сделка (например – чл.37 от ЗЗД; чл.21 ал.1 изр.3 от ТЗ, чл.26 ал.1 ,изр.3 от ТЗ ,чл.33 изр.1 и 2 от ГПК и други). **От значение за съдържанието на представителната власт е единствено волята на упълномощителя, отразена в този акт, с който се учредява доброволното представителство - пълномощното** (чл.39 ал.1 от ЗЗД), като при тълкуването му съответно приложение намират правилата на чл.20 от ЗЗД (чл.44 от ЗЗД). Според обема на учредената представителна власт видовете упълномощаване, респ. - видовете пълномощни са: общо (генерално) и изрично (специално, конкретно). При общото упълномощаване не се посочват конкретните правни действия или сделки, които пълномощникът е овластен да извърши, а обемът на представителната власт, или не се ограничава - отнася се до всякакви правни действия от името на упълномощителя, или се определя чрез посочване на по-общи характерни белези. **При изричното (специалното) упълномощаване обемът на представителната власт се определя конкретно, чрез посочване на отделни правни действия или на правните последици, които следва да се породят**. Класификацията е условна, тъй като критерият - степента на "изричност" и конкретизация, е относителен. Отчетено е ,че в действащото българско законодателство няма обща правна норма, която да установява изисквания за съдържанието на пълномощното, с оглед валидността на упълномощителната сделка или на последващата я правна сделка или действие, извършени чрез

пълномощника; или да разграничава и да класифицира пълномощните, според това, дали те са дадени за извършването на разпоредителни правни сделки или действия, или за извършването на такива за обикновено управление на имущество на упълномощителя. Посочено е че легално разграничение е налице само в някои специални разпоредби от действащото законодателство, например: чл.22 ал.2 изр.1 от ТЗ, чл. 26. Ал.2 изр.1 от ТЗ,чл.34 ал.3 от ГПК; че в действащото законодателство (а и в отменения ЗЗД от 1892 г.) не са установени нормативни изисквания и за съдържанието на "изричното" ("специалното") пълномощно по смисъла на посочените и други подобни разпоредби, освен, и то само донякъде - в самите тези специални норми (например – чл.34 ал.3 от ГПК, където са изброени някои действия на разпореждане, но накрая отново е използвана обща формулировка). По-конкретно - не са установени общи изисквания от законодателя, такова "изрично" ("специално") пълномощно да има някакво задължително съдържание, в което да са посочени и изброени конкретно по вид разпоредителните сделки и действия, които пълномощникът е овластен да извърши, техните съществени елементи, включително - цената (стойността, когато сделката или действието имат такава) и конкретното имущество - предмет на разпореждането, както и лицето, което да го придобие или да се облагодетелства от него, договаряйки с пълномощника. От нормата на чл.39 ал.1 от ЗЗД /т.3/ и предвид принципа на свободното договаряне , единственото общо правило, което може да бъде изведено по тълкувателен път в отговор на разглеждания въпрос, е, че за да е налице упълномощаване с последиците по чл.36 ал.2 от ЗЗД за валидно разпореждане с имущество на упълномощителя, в частност за придобиване на имущество от упълномощителя, необходимо и достатъчно е в пълномощното ясно и еднозначно, общо да е изразена волята на упълномощителя за извършване на разпоредителни правни сделки или действия от негово име чрез пълномощника, като последният (един или няколко – чл.39 ал.2 от ЗЗД) също следва да е ясно и еднозначно посочен в пълномощното. Само когато правна норма изрично установява определени изисквания относно необходимото съдържание на даден вид пълномощно, то следва да отговаря на тези изисквания посочените (например - посочените по-горе особени хипотези от ЗЗД и от ГПК и др.). Други изисквания не биха могли да се поставят към съдържанието на пълномощното за извършване на разпоредителни сделки и действия, тъй като такава

тълкуване е без нормативна опора и с него би се посегнало на гарантираната от закона възможност упълномощителят сам и по своя преценка да определи обема и ограниченията на представителната власт, която предоставя на своя пълномощник. В този смисъл института на доброволното представителство като необходимост - дадено лице да извършва правни сделки и действия (включително такива на разпореждане) не лично, а чрез пълномощник, произтича от обективно сложилите се отношения в обществения живот и търговски оборот ;че волеизявлението на упълномощителя е от значение единствено за самото упълномощаване, тоест - за учредяването на представителната власт и очертаването на нейния обем, а пълномощникът, макар да действа от името на представлявания в рамките на представителната власт, изразява своя собствена воля при извършването на съответната правна сделка или действие, като именно волеизявлението на представителя е от значение за пораждането на целените правни последици, които настъпват направо в правната сфера на упълномощителя. Действащото законодателство не установява никакви общи изисквания за необходимо съдържание на пълномощното, с оглед валидността както на самата упълномощителна сделка, така и на последващите я разпоредителни сделки или действия. **Упълномощаването е винаги валидно, стига да не нарушава изрична повелителна норма на закона или да не накърнява добрите нрави** (чл.9 във връзка с чл.44 от ЗЗД). Разпореждането от името на упълномощителя също е валидно, стига да е извършено от (чрез) пълномощника в рамките на учредената му представителна власт - съобразно това, което упълномощителят е волеизявил в пълномощното (чл.39 ал.1 във връзка с чл. 42 ал.2 от ЗЗД), както и да не е извършено при споразумяване във вреда на представлявания по смисъла на чл.40 от ЗЗД. Ако волята на упълномощителя е пълномощникът му да бъде овластен да се разпорежда с цялото му имущество, чрез правни сделки и действия, при условия и спрямо лица, каквито намери за добре, **то няма основание** (освен в изрично предвидените от закона особени хипотези, каквито примерно са посочени по-горе) такава воля на упълномощителя да бъде ограничавана. Няма никакво основание и за тълкуване на закона, според което да се изисква още в пълномощното да са посочени конкретни по вид разпоредителни сделки или действия, техни съществени елементи, включително - цена (стойност) и конкретно имущество - предмет на разпореждането, или лице, което да го придобие или да се

облагодетелства от него.

Отношенията между упълномощителя и неговия пълномощник са такива на доверие и от степента на това доверие зависи обема на представителната власт, която упълномощителят ще учреди с пълномощното. По своя воля той може да овласти избрания от него пълномощник 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, като дори сведе обема ѝ до обикновено пратеничество. Упълномощителят **може, но не е длъжен** (при липса на обща правна норма за това, респективно - освен в изрично предвидените от закона особени случаи) да посочи в пълномощното само една или повече конкретни разпоредителни сделки или действия; да определи параметрите на един, повече или на всички техни елементи (съществени, допълнителни или естествени), включително - да посочи точно определена цена (стойност), определяема такава (например - "по данъчна оценка") или в дадени граници; да посочи едно или друго свое имущество (недвижим имот, движима вещ, вземане и пр.) като предмет на бъдещото разпореждане чрез пълномощника; да визираща точно определено лице или даден кръг лица (например - "да ипотекира в полза на което и да е от децата ми"), което да придобие или да се облагодетелства от разпореждането с това имущество. Когато упълномощителят не е ограничил представителната власт в някои или във всички тези насоки, но същевременно с пълномощното, тълкувано по правилата на чл.20 във връзка с чл.44 ЗЗД, ясно и еднозначно, макар и по най-общ начин е изразил волята си за извършване на разпореждане със свое имущество чрез пълномощника или (например - "да се разпорежда с имуществото ми"; "да отчуждава мое имущество, както и на когото намери за добре" и пр.), или следва да се приеме, че представителната власт включва възможността за пълномощника да избира и да договаря във всяка една от тези насоки, по отношение на която не е ограничен с пълномощното. Също по своя воля, но без да е длъжен поради липса на императивно установено законово изискване за това, упълномощителят може изрично да включи или да изключи от обема на представителната власт, или да ограничи само в дадени насоки (например - до определен размер или относно определен кръг лица), и всички или само някои разпоредителни сделки и действия. Преценката е субективна и независима на упълномощителя, като в

зависимост от степента на доверие, което упълномощителят има към пълномощника си, той може да ограничи или да не ограничи упълномощаването и с определен срок (кратък или продължителен) или с постигането на определен резултат. В случая няма въведени от упълномощителя ограничения в представителната власт на пълномощника.

Съдебната практика сочи още, че разпоредбата на чл.37 от ЗЗД също е свидетелство за подхода на законодателя, който установява по-общи изисквания единствено относно формата, но не и относно съдържанието на пълномощното. Завишената форма за действителност на пълномощното, установена с чл.37 пр.2 във връзка с чл.18 от ЗЗД, е една допълнителна гаранция за правата и интересите на упълномощителя. При нотариалната заверка на подписа и съдържанието на пълномощното, нотариусът в изпълнение на своите удостоверителни функции, наред с проверката на самоличността и дееспособността на упълномощителя, установява и неговата действителна воля, и доколко тя правилно е отразена в представения документ, успоредно с разясняване правното действие и последиците на извършваната сделка (чл.589 и чл.590 от ГПК и разпоредбите, към които те препращат). Отказът за потвърждаване на договора е равнозначен на позоваване на недействителността от страна на мнимо представлявания и обратно - позоваването (извънсъдебно или пред съда) на недействителността от страна на мнимо представлявания е равнозначно на отказ за потвърждаване на договора. В тези случаи висящата недействителност се трансформира в окончателна. **В хипотезата на чл.301 от ТЗ ефектът на потвърждаване на действията, извършени без представителна власт от името на търговец, настъпва при непротивопоставяне от негова страна веднага след узнаването им. Противопоставянето на търговеца, но само ако е направено веднага след узнаването, представлява отказ за потвърждаване и позоваване на недействителността. В случая няма изрично противопоставяне на сделката от СД на АД.**

Когато се сключва договор чрез представител, последният формира и изразява воля, тоест - прави волеизявление, изразява съгласие от името на представлявания, и съобразно чл.36 ал.2 от ЗЗД правните последици от договора настъпват направо за представлявания. Поради това, липсата на представителна власт засяга единствено вътрешното правоотношение между представителя и представлявания. Потвърждаването на договора съгласно и

във формата по чл.42 ал.2 от ЗЗД означава и че мнимо представляваният се отказва от възможността да се позове (включително и пред съда) на недействителността, която е установена единствено в негов интерес. Ако мнимо представляваният откаже да потвърди договора, той окончателно отклонява произтичащите от него права и задължения от своята правна сфера и същевременно се позовава на установената в негов интерес недействителност. **Следователно, единствено мнимо представляваният разполага с правото както да потвърди договора, сключен от негово име без представителна власт, така и да се позове на недействителността по чл.42 ал.2 от ЗЗД** Другата страна по договора, която не разполага с право да го потвърди, няма и право, респективно - правен интерес да се позове на недействителността, включително и да оспорва съдържанието на пълномощното, както и нотариалната му заверка на съдържание и на подписите в него; още по-малко, такъв правен интерес е налице за трети за договора лица. Изводът който се налага, е че когато недействителният договор е бил сключен при липса на учредена представителна власт, извън пределите на учредената такава или след нейното отпадане, връщането на даденото се дължи в хипотезата на начална липса на основание (чл.55 ал. пр.1 от ЗЗД), а когато представителната власт е отпаднала с обратно действие във времето след сключването на договора, връщането на даденото се дължи в хипотезата на отпаднало основание (чл.55 ал.1 пр.3 от ЗЗД). Когато недействителният договор е бил сключен в хипотезите на липса на учредена представителна власт, извън пределите на учредената такава или след нейното отпадане, при липса на потвърждаване от страна на мнимо представлявания, този договор не поражда насрещни права и задължения за страните по него, както и вещно-транслативен ефект по чл.24 ал.1 от ЗЗД, поради което насрещната страна - третото лице, договаряло с мнимия представител, нито придобива облигационни и вещни права по силата на договора, нито упражнява добросъвестно владение, тъй като такъв договор не е правно основание, годно да го направи собственик по смисъла на чл.70 ал.1 от ЗС.

Както се посочи, 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 (стойност) и пр., нито лице, в полза на което да се извърши разпореждане. Обемът и ограниченията на учредената за пълномощника представителна власт за разпореждане изцяло се определят от изявената за това воля на упълномощителя в пълномощното. И само когато правна норма изрично установява определени изисквания относно необходимото съдържание на даден вид пълномощно, то следва да отговаря на тях.

Въззивният съд не споделя доводите изложени във въззивната жалба за пороци на обжалваното първоинстанционно решение.

По делото безспорно е установено, че между страните е сключен валиден и действителен предварителен договор за покупко-продажба между продавача и настоящ жалбоподател К. Х. Х. действащ лично като физическо лице и купувача МбАД, последният представляван при сключването на сделката от надлежно упълномощен от изпълнителния директор и законен представител на АД А. Д. Х.ва, пълномощник в лицето на М. Г. М., легитимиращ се като пълномощник с надлежно издадено в негова полза писмено пълномощно с нотариална заверка на подписите и на съдържанието му, с което в полза на упълномощения се учредява неограничена представителна власт да извършва от името на акционерното дружество и за сметка на последното всички възможни правни действия от и за сметка на дружеството, включително и да извършва всякакви разпоредителни сделки и действия по отчуждаване на имущество, собственост на дружеството и по придобиване в собственост от дружеството на движими и недвижими имоти. Пълномощното е неограничено и извършването на тези действия не са изрично изключени от кръга на действията, които може да осъществява упълномощения М.М.. Установени са страните по предварителния договор за покупко-продажба-продавача К. Х. като физическо лице и купувача Мб АД, представлявано от М.М. в качеството си на надлежно упълномощен представител на дружеството който да подпише предварителния договор за покупко-продажба. Представителната власт на М.М. е ясна и същата не буди съмнение или каквото и да било възражение. Тя не е оспорена от нито един член на Съвета на директорите на Мб АД, нито от общото събрание на АД, нито от останалите акционери. Касае се за представителна власт учредена от акционерното дружество чрез издаване и нотариално заверено писмено

пълномощно за учредяване на обща представителна власт с право -да се извършват всички възможни правни действия, което включва и извършването от упълномощения както на разпоредителни действия с имуществото на упълномощителя така и придобиване в собственост на имущество на името и за сметка на акционерното дружество. Без значение за валидността на упълномощаването извършено от законния представител на АД и член на СД в полза на упълномощителя М.М. е дали има взето решение на Общото събрание на АД или на СД за упълномощаването и дали учредените му правни действия са вписани в Търговския регистър, доколкото законът не предвижда такова процедура от една страна и от друга, след като от членовете на СД е избран законния представител на АД, последният е в правомощията си като законен представител да учредява неограничена представителна власт на трето лице във връзка с извършваната от дружество търговска дейност, в частност по осъществяване на връзки, контакти и представителство и подписване на документи касаещи работата на дружеството в различните държавни и частни институции- касае се до управление на търговската дейност- НАП, МТ, дейности по ЗДДС по ДПОК, общински и областни администрации в страната, Общини, СГКК, ОбС“Земеделие“, НАП, ЧСИ и ДСИ, НОИ, ХЕИ, БТ, общински данъчни и митнически власти и други. Признаването на действията извършени от упълномощеното лице от упълномощителя-законен представител на АД по сключването на предварителния договор само по себе си валидира действията на упълномощения по сключването на предварителния договор. Нещо повече както се посочи касае се за сключена търговска сделка по смисъла на чл.296 ал.1 от ТЗ, при което не е необходимо дори и извършване на определено действие от страна АД за потвърждаване на сделката доколкото е достатъчно търговецът да не се противопоставил на извършването ѝ веднага след узнаването. Търговецът е узнал за сделката с факта на упълномощаването на М.М. като наредител, за превеждане на парични суми от името на дружеството като част от уговорената по предварителния договор продажна цена в полза на продавача К. Х. и изрично не се е противопоставил, а напротив с негово знание и съгласие са извършени парични преводи на продавача на имота. Налице са конклюдентни действия за потвърждаване на сделката извършена от пълномощника М.М. чрез плащане на част от уговорената продажна цена на имота. И в двата случая е налице надлежно

валидиране на действията на пълномощника по сключването на предварителния договор от името на купувача-търговец МбАД. Този извод не се променя и от факта, че писменото потвърждаване на сделката е станало след развалянето ѝ с оглед и на правните последици за страните по нея, доколкото валидацията на сделката настъпва от момента на сключването ѝ, а именно от 02.09.2020г. и че в същност чрез плащането на част от цената сделката отново се валидира доколкото купувачът /УПЪЛНОМОЩИТЕЛЯТ/ изразява съгласие да придобие в собственост недвижимия имот предмет на предварителния договор. Тоест, дори да няма качеството на търговска сделка, валидиране на предварителния договор за покупко-продажба е налице. Някоя от страните по договора не поставя въпроса за висящата недействителност на договора и дали действителността на договора е потвърдена. За потвърждаването на действията на упълномощителя да представлява АД, физическото лице М.М. не е необходимо да има потвърждаване и от всички членове на СД на АД, доколкото се касае за извършени както се посочи конклюдентни действия за предоставяне на средства за заплащане на част от цената на имота. Без значение за упълномощаването е личността и качеството на упълномощения да представлява АД. Не е задължително той да бъде акционер или член на СД и да участва примерно с право на глас в общото събрание. Липсата на такива качества и статут у упълномощеното лице М.М. не дава основание по аргумент на противното да се счита, че М.М. действа по сделката от свое име като физическо лице и за своя сметка, но не и като пълномощник на Мб АД. Неспазването на датата, посочена в предварителния договор, на която следва да се сключи окончателния договор /30.03.2021г./ не е основание да се приеме, че автоматично действието на предварителния договор е преустановено или че той автоматично е развален или прекратен, тъй като такива уговорки между страните няма предвидени при сключването му, тоест действието му продължава до момента в който някоя от страните по него се позове на виновно неизпълнение от страна на другата като даде подходящ срок за изпълнение с предупреждението, че разваля договора или в хипотеза на настъпила обективна невъзможност за изпълнение-примерно в конкретния случай, недвижимият имот предмет на предварителния договор е прехвърлен от продавача в полза на друго лице и по този начин се е лишил от възможността да прехвърли собствеността на купувача по предварителния

договор тъй като имотът вече не е в неговия патримониум. Неудължаването на срока за сключване на окончателен договор не е основание за разваляне на договора. Плащането на част от цената на сделката на дати различни от посочената в предварителния договор само по себе си също не е основание за разваляне или за прекратяване на договора. Както се посочи предварителния договор се прекратява с извънсъдебно разваляне на договора чрез отправяне на писмена покана до неизправната страна и с указание, че разваля незабавно договора без да дава срок поради настъпила обективна невъзможност за изпълнение на сделката-отчуждаване на имота по предварителния договор от продавача в полза на друго лице. Връщането на платените вноски от продавача не е основание за разваляне на договора и продавачът продължава да е задължен по него към купувача. В случая няма извършено връщане на заплатените 19000лв като продажна цена от продавача К. Х. на купувача МБАД. Извършените плащания в общ размер на 24500лв в полза на М.М. като представител на МБАД нямат отношение към сключения предварителен договор доколкото в разписката липсват изрично записани данни за договора по които се извършват тези обратни плащания като предварителен договор за покупко-продажба от 02.09.2020г. /продавачът също разполага с екземпляр от този договор/ и е можел и е следвало да впише ясно и точно данните от него - страни, сделка, предмет на покупко-продажбата-имот характеристики, цена и други за яснота какво точно се връща, на кого се връща и защо се връща. Липсва в разписката дори и датата на договора за който се отнася сумата. Нещо повече, нейният размер от 24500лв значително превишава заплатените няколко месеца по рано парични суми като част от цената от 19000лв. Освен това липсва и подпис на представителя на АД получил тези суми, евентуално данни за банковия им превод, съгласно чл.3 ал.1 т.1 от Закона за ограничаване на плащанията в брой, според който плащанията на територията на страната се извършват само чрез превод или внасяне по платежна сметка, когато са на стойност, равна на или надвишаваща 10 000 лв.; като при неспазване на задължението, съгласно чл.5 ал.1-който извърши или допусне извършването на нарушение на чл.3, се наказва с глоба в размер 25 на сто от общия размер на направеното плащане - ако е физическо лице, или с имуществена санкция в размер 50 на сто от общия размер на направеното плащане - ако е юридическо лице. Няма настъпила преклузия за представяне на пълномощното, като в първото по делото заседание ищецът е задължен от съда да го представи в

оригинал №7260 от 01.10.2013г. и в следващото съдебно заседание на 13.09.2022г. документът е представен по делото в нотариално заверен препис. Както се посочи представеният препис на пълномощното отговаря на всички императивни изисквания на закона – пълномощното е в писмена нотариална форма с нотариално удостоверяване на подписа и на съдържанието му. Твърдението, че няма заверка на съдържанието на документа не е установено и доказано. Упълномощителят-законен представител на АД е напълно наясно какви правомощия вменява на упълномощения представител на АД - неограничена представителна власт във всички възможни направления по отношение разпореждането с имущество на дружеството и с придобиването на такова от АД. Освен това както се посочи, на недействителност на пълномощното може да се позовава упълномощителя и упълномощения, но не и насрещната страна, доколкото се касае за вътрешни отношения между представител и представляван.

Предвид изложеното обжалваното решение ще следва да се потвърди изцяло, с присъждане на разноските за въззивна инстанция направени от АД, в размер на 6300лв заплатени изцяло в брой като адвокатско възнаграждение. Възражение за прекомерност не е въведено от жалбоподателя във въззивното производство.

Водим от горното, Пазарджишкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение на Пазарджишки районен съд №1338 от 11.12.2022г. постановено по гр.д.№20225220100729 по описа на съда за 2022г.

ОСЪЖДА К. Х. Х., ЕГН ***** от гр.Пазарджик, ул.“Патриарх Е.“ №4, ет.2, ап.4, да заплати на „М 6“ АД, ЕИК-115631474, седалище и адрес на управление гр.П., ул.“А.В.“ №60, сумата от 6300лв /шест хиляди и триста лева8, сторени разноски от страната във въззивното производство.

На основание чл.280 ал.3, т.1, предложение второ от ГПК -при търговски дела до 20000лв, решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____