

РЕШЕНИЕ

№ 688

гр. София , 22.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ в публично заседание на тринадесети май, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

като разгледа докладваното от Елизабет Петрова Въззивно гражданско дело № 20211000500791 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

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

С решение от 27.08.2020г по гр.д. № 9188/2019г Софийски градски съд, ГО, I-15 състав е признал за недействителен, на осн. чл.40 от ЗЗД, договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен с НА № 94, н.д. № 84/2018г по описа на нотариус В. А. с район на действие СРС, с който В. Н. Л. , представлявана от В. В. П. е продала на В. Х. К. недвижим имот, собствен на ищцата , а именно апартамент №1 в гр. ***, ж.к. ***, ет.1,вх.1, бл.14, по иск предявен от В. Н. Л. против В. В. П. и В. Х. К.. С решението си съдът е възложил разноските по делото съобразно изхода от спора.

Решението на СГС се обжалва с две идентични въззивни жалби от В. В. П. и В. Х. К. с оплакване за неправилно приложение на чл.40 от ЗЗД и необоснованост на решение, като изводите на съда не се подкрепят от събрания доказателствен материал. Въззивниците молят с оглед наведените оплаквания въззивният съд да отмени обжалваното решение на СГС и да постанови ново, с което да отхвърли предявените искове.

Ищцата В.Л. , представлявана от адв. Г., е депозирала писмен отговор на

въззивните жалби, с който оспорва жалбите и поддържа ,че решението на СГС е правилно и законосъобразно.

В о.с.з. въззивниците се представляват от адв. П., който поддържа въззивните жалби и моли по съображенията , посочени в тях да отмени обжалваното решение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение , претендирано от въззиваемата.

Въззиваемата страна В.Л. се представлява от адв. Г., която оспорва жалбата и моли решението на СГС да бъде потвърдено по съображенията изложени в отговора на ИМ и като съобрази и факта, че при изповядване на сделката не е съобразено, че в пълномощното на първата ответника е посочено, че следва да се запази право на ползване върху имота на ищцата. Претендира разноси по делото.

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

Съгласно разпоредбата на чл.269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Съгласно разпоредбата на чл.269,изр.2 от ГПК по отношение на правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан от посоченото от страната във въззивната жалба, като служебно има правомощие да провери спазването на императивните материалноправни разпоредби , приложими към процесното правоотношение. В този смисъл е и задължителното тълкуване на закона направено с ТР №1/2013г на ОСГТК на ВКС- т.т.1 и 4 .

Настоящият съдебен състав приема, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Същото е правилно като краен резултат и не страда от пороците, посочени в двете въззивни жалби.

По делото се установява от фактическа и правна страна следното :

Няма спор между страните, че ищцата В.Л. е била собственик на процесния недвижим имот- апартамент №1 в гр. ***, ж.к. ***, ет.1,вх.1, бл.14. По делото се установява, че собствеността е придобита с договор за продажба на държавен недвижим имот съгласно Наредбата за продажба и замяна на държавни жилища, сключен на 30.04.1975 г между СГНС и ищцата.

Видно от представено пълномощно с нотариална заверка на подпис и съдържание от 27.03.2018г ищцата В.Л. е упълномощила ответницата В. П.- Д. да я представлява пред когото намери за добре при цени и условия, каквито намери за добре, при

продажна цена, каквато намери за добре, която да договори и получи от името на упълномощителя, при условие, че бъде запазено право на ползване до края на живота на упълномощителката върху описания имот - да сключи договор за покупко-продажба на апартамент № 1, находящ се в гр. ***, ул.*** № 186- процесният.

Видно от представения в заверен препис НА № 94, н.д. № 84/2018г по описа на В. А.- нотариус с район на действие СРС В.Л., действаща чрез пълномощника си В.П. продава на В.К. , действащ лично и съгласието на баща си процесния недвижим имот за сумата от 37 000лв, при данъчна оценка от 36901лв, платими отстрочено до 18.07.2018г , като е посочено, че средствата ще се заплатят от майката на купувача. Предаването на владението на имота е договорено в деня на сделката.

Видно от удостоверение за раждане , изд. от СО, район Красна поляна В.К. е роден на ***г от майка В.В. П. и баща Х. Л. К..

По делото е изслушана СОЕ, изготвена от в.л. Д., от която се установява,че към м.04.2018г пазарната стойност на процесния имот възлиза на 136 900лв.

В о.с.з. на 07.02.2020г е изслушана свид. Н., приятелка на ищцата, която установява,че от ищцата знае, че са й искани пари, които тя давала през балкона на ръка на непознати хора. След това й се обадил полицаи, който й казал, че искал да й пази документите и тя ги оставила в полицейско управление. После той й предложил да й изпрати жена да й помага. Според свидетелката ищцата давала на жената пари да й пазарува, а после й подписала пълномощно. После установили , че от сметките й са теглени пари.Свидетелката установява, че ищцата не е имала намерение да продава апартамента си.

Видно от постановление на ПрРБ- СпПр от 24.04.2019г и протокол от 25.04.2019г при извършени претърсване и изземане на посочени адреси са намерени документи на ищцата и са й върнати. Видно от протокол от 18.04.2019г ищцата е уведомена от разследващ полицаи при ГДНП МВР гр. София за правата й като пострадал от престъпление по чл.321 от НК.

Останалите събрани по делото доказателства не се необходими за изясняване на факти, относими към спора.

Предявен е иск за прогласяване недействителност на сделка, сключена чрез пълномощник поради споразумяване на представителят и насрещната страна във вреда на упълномощителя- ищца- иск с правно основание чл.40 от ЗЗД.

По закон представляващият трябва да действа в интерес на представлявания, да действа с грижа на добър стопанин при договоряне на сделката, за която е упълномощен. При отклоняване на пълномощника от това задължение , за да защити

упълномощителя от възможна злоупотреба с доверието му , но и за да защити едно добросъвестно трето лице, което е договаряло с пълномощника, законодателят е установил недействителността по чл. 40 ЗЗД.

Съгласно чл.40 от ЗЗД , ако представителят и лицето, с което той договаря, се споразумеят във вреда на представлявания, договорът не произвежда действие за представлявания. Разпоредбата е предмет на задължително тълкуване с ТР № 5 по т.д. № 5/2014г на ОСГТК на ВКС, с което е указано, че при установяване фактическия състав на чл.40 от ЗЗД сключената сделка е недействителна. Фактическият състав на чл.40 от ЗЗД включва установяване на обективен и субективен елемент. От обективна страна, за да породи относителната недействителност, договорът трябва да бъде сключен между представителя при валидно учредена представителна власт и в рамките на същата и насрещната страна по сделката във вреда на представлявания. Увреждането на интересите на представлявания може да има различни форми. Преценката за наличието на увреждането се извършва към момента на сключването на договора. Преценката дали договорът е сключен във вреда на упълномощителя се извършва от съда при отчитане на всички обстоятелства, свързани с интереса на представлявания и мотивите на представителя да го сключи. От субективна страна участниците в сделката следва да имат съзнанието, че с нейното сключване се увреждат интересите на представлявания. Субективният елемент ,който се изразява в уговорката между представителя и насрещната страна по договора за увреждането на представлявания, предполага доказване на недобросъвестност. Недобросъвестността означава, че двамата знаят, че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Това знание на факти не се предполага, а следва да бъде доказано от представлявания пълно и главно. При преценката дали е налично споразумение във вреда на представлявания могат и следва да се ценят и косвени доказателства като близки родствени отношения между пълномощника и третото лице в степен, в която законът презумира знание за увреждането /чл. 135, ал. 2 ЗЗД/ или заинтересованост /чл. 172 ГПК/ или трайни търговски отношения и други, навеждащи на извод, че третото лице е знаело и се е възползвало от конкретната икономическа ситуация, даващи основание да се приеме, че сделката е била сключена при сговаряне за увреждане на представлявания. В този смисъл са решение № 190/2018 г по гр. д. № 180/2017 г, на IV ГО на ВКС, решение № 1/2018 г по гр. д. № 1471/2017 г, III ГО на ВКС. Според практиката на ВКС по цитираната разпоредба извода за споразумяване във вреда на представлявания не може да се обоснове само с разлика, колкото и да е голяма, между цената, на която имотът е бил продаден, и тази, на която би следвало според пазарните условия, ако не се подкрепя и от други доказателства, относими към преценката на интереса на представлявания.

В случая според настоящият съдебен състав се установяват посочените две

предпоставки, представляващи състава на разпоредбата на чл.40 от ЗЗД.

От съвкупната преценка на доказателствата по делото се установява увреждането на ищцата от сделката сключена от нейния пълномощник- първата ответница със сина на пълномощника- втория ответник. Няма спор, че упълномощаването е валидно и че представителят е действал в рамките на представителната си власт. Увреждането се обосновава не само от обстоятелството , че сделката е сключена на база данъчна оценка на имота- предмет на покупко-продажба, която данъчна оценка е четири пъти по-ниска от пазарната стойност на имота. Имайки право да определи цената, на която да сключи сделката пълномощникът- ответник е следвало да проучи пазара и да сключи сделката на цена , поне близка до средната пазарна цена на имота. Явно е, че ако продава своя имот ищцата има интерес да получи възможно най-висока цена за него, за да подsigури своите старини. Представителят е длъжен да положи грижата на добрия стопанин и да защити интереса на представлявания/чл.281 от ЗЗД/. Договаряйки цена за процесния имот и продавайки го на цена равна на данъчната оценка интереса на ищцата категорично не е защитен, а е увреден. Увреждането на ищцата се установява и от обстоятелството, че пълномощникът е договорил предаването на имота на своя син-съконтрагент по сделката веднага, а плащането на цената- след отстрочване. Увреждащо интереса на ищцата е още обстоятелството, че същата, възрастна и болна жена, което се установява от представената по делото медицинска документация, освен че дължи веднатата предаването на владението на продадения имот на сина на първата ответница не е защитена и с исканото от нея запазено право на ползване върху имота, както е посочено в пълномощното , което е подписала ищцата на първата ответница. От изложеното може да се приеме безпротиворечивия извод, че при сключването на оспорената сега сделка ответницата, действаща като пълномощник на ищцата не е действала така, че интересът на представляваната да получи пълна защита. Не е достигната нито средната пазарна цена на продавания имот, нито е гарантирано спокойното оставане на ищцата в него, до намиране на нова възможност къде да живее, нито ищцата получава ведната и малкото договорени като цена средства за своя апартамент. Сключената сделка очевидно благоприятства насрещната страна по сделката- низходящ на упълномощеното лице и е пренебрегнат интереса на представляваното лице. Значението на родствените връзки между представителя – първата ответницата, купувачът по сделката – втори ответник и неговия првдставител – съпруг и баща на ответниците не може да не бъде отчетено и по отношение на втория компонент от състава на чл.40 от ЗЗД.

Ниската цена, на която е сключен договорът за покупко-продажба, неизгодните за ищцата условия и съответно изгодните такива за купувача- син на ответницата и на представлявания го по сделката , незащитените интереси на ищцата- както беше

посочено възрастна и болна жена се установяват от самото съдържание на нотариалния акт и представеното като негово приложение пълномощно. Насрещната страна по сделката – купувачът- ответник е знаел условията , при които сделката е изповядана , което обстоятелство заедно с обстоятелството , че пълномощникът на ищцата практически сключва сделка със своето семейство е достатъчно основание да се приеме, че насрещната страна по покупко-продажбата е знаела за условията , при която пълномощникът сключва процесната сделка от името на ищцата и се ползва от тези условия.

С оглед изложеното съдебният състав приема, че по делото е доказан правопораждащият състав на чл.40 от ЗЗД. Поради споразумяване във вреда на представлявания между представителят и съконтрахента по сделката покупко-продажбата от 18.04.2018г не поражда действие по отношение на ищцата. Тази сделка е недействителна на осн. чл.40 от ЗЗД, което прави предявеният иск на това правно основание- доказан и основателен.

Изводите на двете съдебни инстанции съвпадат. Първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено , като правилно и законосъобразно.

По отношение на разноските:

С оглед изхода от спора право на разноски по делото има въззиваемата страна. Въззиваемата страна претендира 3 000лв- разноски, заплатени за адвокатско възнаграждение. Въззивниците правят възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение. Възражението е неоснователно. За да достигне до този извод съдът съобразява, че възнаграждението е заплатено за защита по две, макар и идентични въззивни жалби, по делото, което се отличава с правна сложност и по което са предявени съединени под евентуалност няколко иска. По това дело пълномощникът на въззиваемата е депозирал отговор на въззивни жалби и е осъществил защита в о.с.з. Ето защо, разгледано по справедливост, заплатеното възнаграждение за адвокатска защита от въззиваемата не е прекомерно . Сумата от 3 000лв следва да се възложи върху въззивниците за възстановяване като разноски по делото.

Предвид изложените съображения, състав на Софийски апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 5159 от 27.08.2020г, постановено по гр.д. № 9188 /2019г по описа на Софийския градски съд, ИГО, 15-ти състав, изцяло.

ОСЪЖДА В. В. П. с ЕГН ***** и В. Х. К. с ЕГН ***** да заплатят на В. Н. Л. с ЕГН ***** сумата от 3 000.00лв- разноски по делото,

представляващи заплатено адвокатско възнаграждение, на осн. чл. 81 вр. чл. 78,ал.1 от ГПК.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____