

# РЕШЕНИЕ

№ 386

гр. гр. Добрич, 09.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ** в публично заседание на дванадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Диана Г. Дякова

Членове: Г.А.на Д. Жечева

Жечка Н. Маргенова Томова

при участието на секретаря Румяна Ив. Радева  
като разгледа докладваното от Г.А.на Д. Жечева Въззивно гражданско дело  
№ 20223200500239 по описа за 2022 година

за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е по реда на глава XX, чл. 258 и сл. от ГПК. Подадена е въззивна жалба от Х. А. Х. от с.П., общ.З., обл.Р. срещу решение №3/04.02.2022 г. по гр.д. №363/2021 г. на Балчишкия районен съд, с което е обявен за окончателен сключеният на 24.01.2012 г. предварителен договор, с който Х. А. Х. продава на С. Д. Г. от гр.Б. следния недвижим имот: поземлен имот-нива с идентификатор 69643.1.7 по кад.карта на с.С., община Б. с площ от 14,879 дка с трайно предназначение на територията-земяделска и начин на трайно ползване-нива за сумата 10 000 лв, заплатена при сключване на договора, респ. въззивникът е осъден да заплати на С. Д.Г. сумата от 2 977,83 лв съдебно-деловодни разноси. Според въззивника обжалваното решение е незаконосъобразно като постановено при неправилно прилагане на материалния закон. Неправилни били изводите на първоинстанционния съд, че предварителният договор между страните е сключен от лице с надлежна представителна власт. Пълномощното било дадено от въззивника на упълномощеното лице с оглед личността му на съпруга на Х., като след прекратяване на брака им с развод през 2006 г. пълномощията на съпругата били отпаднали. Разпореждането било с имот, придобит от въззивника на

основание решение на ОСЗ-Б. от 2010 г., поради което към датата на упълномощаването същият не притежавал процесния имот и не бил упълномощавал съпругата си да се разпорежда с имот, който все още не е придобил. Разпореждането с бъдещи имоти на въззивника не било включено в правомощията на пълномощника. Районният съд неправилно изтълкувал волята на упълномощителя и неправилно приложил постановките на ТР №5 по тълк.д. №5/2014 г. на ОСГТК на ВКС. Като сключен от лице без представителна власт предварителният договор бил недействителен. Изразява се несъгласие и със становището на БРС, че предварителният договор не е нищожен като противоречащ на добрите нрави с оглед неравностойност на престациите, установена със заключението по допуснатата съдебно-оценъчна експертиза, и като заобикалящ закона, доколкото с него се целяло заобикаляне на забраната да се прехвърли имот, получен при оземляване, за срок от 10 години. Подробно са изложени доводи в подкрепа на възраженията за нищожност на предварителния договор на двете посочени основания. Настоява се за отмяна на решението и за отхвърляне на иска. Претендират се от въззивника сторените от него разноси в двете инстанции.

В писмен отговор и в хода на въззивното производство въззиваемият С. Д. Г. изразява становище за неоснователност на жалбата и настоява за потвърждаване на атакуваното решение, като претендира разноси за настоящата инстанция. Подробно оборва доводите на въззивника по същество на спора.

Като постави на разглеждане въззивната жалба, Добричкият окръжен съд установи следното:

Жалбата е депозирана в рамките на преклузивния срок по чл. 259 ал. 1 от ГПК /въззивникът е получил препис от първоинстанционното решение на 16.02.2022 г., а жалбата е подадена чрез куриер на 02.03.2022 г. при изтекъл за страната срок за възивно обжалване на 02.03.2022 г./ Жалбата е процесуално допустима предвид горното и подаването ѝ от активно легитимирано лице-страна в производството по делото-с правен интерес от атакуване на неизгодното за него първоинстанционно решение. Разгледана по същество, същата е неоснователна.

Първоинстанционното решение е вадно като постановено от законен

състав на районния съд в рамките на правомощията му, в изискуемата форма, мотивирано и разбираемо. Същото е допустимо като постановено по предявения допустим иск. По същество е правилно, като съображенията за горния извод са следните:

Гр.д.№363/2021 г. на БРС е образувано по повод искова молба вх. №832/28.06.2021 г., с която е предявен иск на основание чл.19 ал.3 от ЗЗД от С. Д. Г. от гр.Б. срещу Х. А. Х. от с.П., общ.З., обл.Р. за обявяване за окончателен на предварителен договор между страните от 24.01.2012 г., по силата на който ответникът се е задължил да продаде на ищеца следния свой недвижим имот: поземлен имот-нива с идентификатор 69643.1.7 по кадастралната карта на с.С., община Б. с площ от 14,879 дка с трайно предназначение на територията-зеделска и начин на трайно ползване-нива, при уговорена продажна цена в размер на 10 000 лв, заплатена при сключване на договора.

В исковата молба е изложено, че предварителният договор за покупко-продажба между ищеца в качеството на купувач и ответника в качеството на продавач бил сключен на 24.01.2012 г., като продавачът Х. А. Х. бил представляван от пълномощник М.Ю.Н., упълномощена с пълномощно с нотариална заверка на подписа рег.№1546/22.06.2001 г. на нотариуса С.И. с рег.№\*\*\* на НК. Уговорката била окончателен договор да се сключи на 29.10.2020 г. Ответникът Х. обаче не се появил за сключването на такъв. На 08.03.2021 г. ищецът Г. изпратил на ответника Х. чрез пълномощника му М.Ю.Н. нотариална покана рег.№616/2021 г., т.І, №31 на нотариуса О.О. с рег. №\*\*\* на НК за сключване на окончателен договор в кантората на посочения нотариус на 10.05.2021 г. На посочения ден не се явили нито ответникът, нито пълномощникът му. Впоследствие ищецът научил, че пълномощникът М.Н. започнала подготовка да придобие лично имота, като се сдобила с пълномощно от Х. да се разпорежда с имота, вкл. да договаря сама със себе си. Изложеното обосновавало правен интерес за ищеца да предяви иска по чл.19 ал.3 от ЗЗД.

В отговора на исковата молба ответникът Х. изразява становище за неоснователност на иска. Оспорва да е получил нотариална покана от ищеца за сключване на окончателен договор, както и да е получил продажната цена, уговорена в предварителния договор. Твърди, че за сключване на

предварителния договор научил от исковата молба.Имотът-предмет на предварителния договор не бил собственост на ответника,тъй като преди вписване на исковата молба бил продаден от него на лицето М.Ю. Х..Искът бил неоснователен и по причина,че се основавал на недействителен договор по смисъла на чл.42 ал.2 от ЗЗД,сключен от името на продавача чрез лице без представителна власт.Пълномощното в полза на М. Х. било дадено през 2001 г. на упълномощеното лице в качеството на съпруга на продавача.Бракът между тях обаче бил прекратен с развод през 2007 г.,поради което пълномощията,дадени с оглед личността на пълномощника,били отпаднали с прекратяване на брака.Пълномощното не предоставяло на пълномощника право да се разпорежда с бъдещи имоти на продавача.Процесният имот бил придобит от ответника Х. през 2010 г.,а пълномощното било дадено през 2001 г.Предварителният договор бил нищожен на основание чл.26 ал.1 предл.3 от ЗЗД и като противоречащ на добрите нрави поради неравностойност на престациите.Продажната цена била значително занижена спрямо пазарните цени на имотите от аналогичен вид.Договорът бил нищожен и на основание чл.26 ал.1 предл.2 от ЗЗД като заобикалящ закона.Ответникът бил оземлен с имота на основание чл.20 от ЗСПЗЗ и чл.21 ал.6 от Наредбата за оземляване на безимотни и малоимотни граждани.Относно тези имоти имало забрана за прехвърлянето им на трети лица освен на държавата и общината в срок от 10 години.Договаряне още на 24.01.2012 г. за бъдещата продажба на имота след изтичане на 10-годишния срок представлявало заобикаляне на закона.Макар и пряко да не нарушавало закона,подписването на договора препятствало правото на оземления да продаде имота си на държавата или общината и целяло заобикаляне на задължението да не се престира на други лица.Целта на горното заобикаляне била видна и от редица други действия,съпътстващи сключването му:сключване на 23.08.2011 г. договор за аренда за същия имот с арендатор „А.“ ООД,чийто представляващ бил ищецът;учредяване едновременно с подписване на предварителния договор на договорна ипотека върху имота за обезпечаване на задължението по предварителния договор.Ответникът настоява с оглед гореизложеното за отхвърляне на иска.

Установено е по делото,че с решение №21С16/15.05.2010 г. на ОСЗ-гр.Б.,общ.Б.,обл.Д. ответникът Х. А. Х. е оземлен с имот №001007 по картата на възстановената собственост на землището на с.С.,общ.Б.,съставляващ нива с площ 14,879 дка.Понастоящем нивата е с идентификатор 69643.1.7 по

кадастралната карта на селото и площ от 14,880 дка /скица на лист 17 от делото на БРС/.Решението е по чл.20 ал.1 от ЗСПЗЗ,като ответникът е оземлен като малоимотен със земи от държавния поземлен фонд,за които е заплатил определената с решението цена.

На 24.01.2012 г. е сключен процесният предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот между ответника по делото Х. А. Х. чрез пълномощника му М.Ю.Н. в качеството на продавач-обещател и ищеца С. Д. Г. в качеството на купувач-поемател.Уговорено е между страните първият да прехвърли на втория правото на собственост върху ПИ-нива с идентификатор 69643.1.7 по кадастралната карта на с.С.,общ.Б. с площ от 14,879 дка срещу заплатена от купувача продажна цена в размер на 10 000 лв,за която е посочено,че е платена в брой от купувача към датата на сключване на договора,като е визирано,че договорът служи и като разписка за реалното изплащане на цената.Уговорено е окончателен договор за продажба да се сключи на 29.10.2020 г. след отпадане на законовата забрана за разпореждане с имота.Напълно ирелевантно е дА. преди завеждане на настоящото дело ищецът-купувач по договора С. Д.Г. е успял да връчи на ответника-продавач Х. нотариална покана за сключване на окончателен договор.В предварителния договор е уговорен определен ден за сключване на окончателния договор-29.10.2020 г.,поради което за пораждане на задължението за страните да сключат окончателен договор за покупко-продажба не е необходима покана.Задължението е възникнало с настъпване на горната дата.

Предварителният договор в съответствие с изискването за форма за вА.дност по чл.19 ал.1 от ЗЗД е сключен в писмена форма,а съобразно разпоредбата на чл.19 ал.2 от ЗЗД съдържа уговорки относно всички съществени условия на окончателния договор за продажба.

Както правилно е приел първоинстанционният съд,този предварителен договор е вА.ден,респ. не е недействителен/нищожен на нито едно от наведените от ответника основания.

#### **По основаниято за недействителност по чл.42 ал.2 от ЗЗД:**

По смисъла на чл.37 от ЗЗД във връзка с чл.19 ал.1 от ЗЗД упълномощаването за сключване на процесния предварителен договор трябва да е в писмена форма.Пълномощникът на продавача Х. А. Х.-съпругата на

същия М.Ю. Х. е упълномощена от първия с писмено „генерално пълномощно“,което е и с нотариална заверка на подписа на упълномощителя рег.№1546/22.06.2001 г. на нотариуса С.И. с район на действие БРС.В обема на представителната власт е включено пълномощникът „да се разпорежда с всички движими и недвижими имоти“ на упълномощителя,като „ги отдава под наем,залага,ипотекира,продава,дарява или заменя“ по негова преценка,вкл. и да договаря сам със себе си и за цени по свой избор.Горните правомощия дават пълното право на пълномощника М. Х. да сключва всякакви сделки на разпореждане с притежавани от упълномощителя Х. А. Х. недвижими имоти,вкл. да сключва подготвящи такива сделки предварителни договори.Очертаването на правомощията на пълномощника в цитираното пълномощно е достатъчно ясно и напълно удостоверява наА.чна представителна власт при сключване на процесния предварителен договор.За упълномощаване за вА.дно разпореждане с имущество на упълномощителя е необходимо и достатъчно в пълномощното общо да е изразена волята на последния за овластяване на пълномощника да извърши разпореждане от негово име.Не е необходимо в пълномощното да се посочва дори вид на разпореждането,конкретни по вид сделки или действия на разпореждане,нито техни елементи-определено имущество,цена или лице,в полза на което да се извърши разпореждане /т.1 от ТР №5/12.12.2016 г. по тълк.д.№5/2014 г. на ОСГТК на ВКС/.Не е вярно твърдението на ответника Х. А. Х.,че упълномощаването с пълномощното от 22.06.2001 г. е осъществено единствено и само с оглед личността на пълномощника-съпруга на същия към датата на упълномощаването.Такова изрично уточнение в пълномощното липсва,нито е посочено изрично от упълномощителя,че пълномощното ще се счита оттеглено,респ. пълномощията-прекратени в случай на отпадане на това качество на пълномощника,т.е. при прекратяване на брака между упълномощителя и пълномощника с развод.Самият факт,че и след твърдения развод през 2007 г.,през 2021 г. Х. А. Х. отново е упълномощил с широки пълномощия,вкл. да се разпорежда с процесния недвижим имот,бившата си съпруга М.Ю.Н. с пълномощно с нотариална заверка на подписа рег. №4131/07.05.2021 г.,е индиция,че предходното упълномощаване от 2001 г. не е било свързано единствено с качеството на пълномощника на съпруга на упълномощителя.Между тях очевидно съществува доверена връзка,която не е разрушена въпреки развода.В процесното пълномощно от 2001 г. е визирано

единствено, че пълномощното е безсрочно, като липсват твърдения и доказателства да е било изрично оттеглено към датата на сключване на процесния предварителен договор. В пълномощното липсва изрично разграничение, че се отнася само за настоящи, но не и за придобити в бъдеще след упълномощаването имоти на пълномощника, поради което представителната власт е била нА.це и относно разпореждане с процесния недвижим имот, придобит от продавача през 2010 г. Изложеното удостоверява, че предварителният договор от 24.01.2012 г. е сключен от името на продавача чрез лице с надлежна представителна власт и не е недействителен на наведеното основание по чл.42 ал.2 от ЗЗД.

**По основаниято за нищожност по чл.26 ал.1 предл.2 от ЗЗД:**

Нищожността се аргументира с разпоредбата на чл.20 ал.4 от ЗСПЗЗ, като се поддържа, че предварителният договор е сключен за заобикаляне на въведеното с посочената разпоредба ограничение оземлените лица да прехвърлят земята в срок от десет години от придобиването ѝ освен на държавата или общината. Заобикаляне на закона е нА.це, когато правна норма забранява постигането на даден правен резултат с определена сделка и страните, които искат този резултат, го постигат по друг начин, с друга незабранена сделка. При заобикаляне на закона има винаги непозволена цел, която се постига чрез една или няколко позволени от закона сделки. Щом и целта, и сделките, с които се постига, не са забранени, липсва заобикаляне на закона. Процесният предварителен договор е напълно позволена сделка, тъй като той не прехвърля вещни права, няма транслативен ефект, т.е. не нарушава забраната по чл.20 ал.4 от ЗСПЗЗ, а е само едно обещание за бъдеща продажба в съответствие със закона след изтичане на 10-годишния срок след придобиване на имота. В случая целта на предварителния договор е покупко-продажба на имота след 15.05.2020 г., т.е. след изтичането на десет години от придобиването му от продавача. Прехвърлянето на имот, придобит по оземляване по чл.20 ал.1 от ЗСПЗЗ, след изтичане на десет години от придобиването му не е забранен правен резултат и предварителният договор, сключен за постигането на този резултат, не е нищожен на основание чл.26 ал.1 предл.2 от ЗЗД.

**По основаниято за нищожност по чл.26 ал.1 предл.3 от ЗЗД:**

Становището за противоречие на договора на добрите нрави се

аргументира със съображения за нееквивалентност на договорените насрещни престации с оглед уговорената продажна цена от 10 000 лева, която според продавача Х. била в по-нисък размер от пазарната стойност на имота. Във всички случаи в А. дността на един договор се преценява към момента на осъществяване на фактическия му състав. В случая към момента на сключване на предварителния договор пазарната стойност на имота е възлизала на 11 500 лева според неоспореното заключение на вещото лице М. Х. по допуснатата от първоинстанционния съд съдебно-техническа експертиза. ДА. и как се е променила пазарната цена на имота впоследствие е без правно значение, както защото ответникът Х. не свързва възраженията си с настоящата пазарна цена на имота, така и защото нищо случило се след осъществяване на фактическия състав на договора не може да съставлява негов порок. В предварителния договор страните са се съгласили за цена от 10 000 лв, която не е много по-ниска от пазарната цена на имота от 11 500 лв и е почти равна на нея, поради което предварителният договор не противоречи на добрите нрави, доколкото не се констатира нееквивалентност на престациите.

Предвид горното предварителният договор не страда от твърдяните от въззивника-ответник по делото пороци. Освен това той е сключен в изискуемата от закона форма и съдържа уговорки досежно всички съществени елементи на окончателния договор. Ответникът-продавач е осъществил сделка на разпореждане с имота преди вписване на настоящата искова молба, извършено на 08.07.2021 г. На 02.07.2021 г. същият е продал имота на М.Ю.Н. по силата на договор за продажба, обективиран в нотариален акт №112, т. III, рег. №2277, д. №887/2021 г. на пом. нотариуса Р.Х. по заместване при нотариуса О.О. с район на действие БРС. Тази продажба обаче е напълно непротивопоставима на ищеца по делото С. Д. Г., който е обезпечил иска си по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД предварително преди предявяването му. С определение №206/21.06.2021 г. по ч. гр. д. №375/2021 г. на Добричкия окръжен съд е допуснато обезпечение на бъдещия иск чрез налагане на обезпечителна мярка „възбрана“ върху имота /обезпечителна заповед на лист 68 от делото на БРС/. Възбраната е вписана в СВ-Б. на 22.06.2021 г. /виж справката от СВ-Б. по персоналната партида на Х. А. Х. на листи 62 и сл. от делото на БРС/, т.е. преди горната продажба от 02.07.2021 г. Разпоредителната сделка, сключена след налагане на възбраната, е недействителна спрямо купувача по предварителния договор и ищец в настоящото производство С. Д. Г. и му е



непротивопоставима.Този ефект на обезпечителната мярка „възбрана“ е регламентиран с разпоредбата на чл.401 от ГПК във връзка с чл.451-453 от ГПК.В отношенията между страните собственик на процесния недвижим имот е продавачът по предварителния договор Х. А. Х. и не е наА.це пречка за обявяване на предварителния договор за окончателен по причина,че продавачът не е собственик на имота-предмет на договора.Продавачът Х. А. Х. е индивидуален собственик на имота,придобит от него през 2010 г. след развода му с М.Ю.Н.,постановен с решение от 07.12.2006 г. /виж справка от НБД „Население“ на лист 82 от делото на БРС/.

В случая договорената цена е платена от купувача при сключване на предварителния договор,т.е. той няма насрещно задължение по смисъла на чл.362 ал.1 от ГПК.Така са изпълнени всички условия по чл.19 от ЗЗД във връзка с чл.362 и сл. от ГПК за сключване на окончателен договор,което ответникът без основание отказва.

От изложеното следва,че първоинстанционният съд правилно е обявил предварителния договор за окончателен и обжалваното решение като правилно следва да бъде потвърдено.Съответно на този резултат и на основание чл.78 ал.1 от ГПК ищецът по делото-въззиваем С. Д. Г. има право на сторените от него съдебно-деловодни разноски и във въззивната инстанция,каквито изрично е претендирал и следва да му се присъдят в размер на 1 000 лв адвокатско възнаграждение,изплатено в брой при подписване на договора за правна защита и съдействие на лист 52 от делото на ДОС.С оглед изхода от спора въззивникът-ответник по делото няма право на разноски за двете инстанции до момента и не следва да му се присъждат.

Водим от гореизложеното,Добричкият окръжен съд

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение №3/04.02.2022 г. по гр.д.№363/2021 г. на Балчишкия районен съд.

ОСЪЖДА Х. А. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* от с.П.,общ.З.,обл.Р.,ул.“Й.Й.№\* да заплати на С. Д. Г. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Б.,ул.“Д.№\* сторени във въззивната инстанция съдебно-деловодни разноски в размер на 1 000 лв /хиляда лева/ адвокатско възнаграждение.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване по смисъла на чл.280 ал.3 т.1 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_