

РЕШЕНИЕ

№ 197

гр. Варна, 21.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на първи ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
Мария Кр. Маринова

при участието на секретаря Олга Ст. Желязкова
като разглежда докладваното от Мария Кр. Маринова Въззивно гражданско дело № 20233000500307 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.Образувано по подадена въззивна жалба от М. С. Д., Х. С. Х. -Д.а, С. Г. Д. и С. Х. Х., всички чрез процесуалния представител адв.А.Г., против решение №132/06.06.2023г., постановено по гр.д.№216/22г. по описа на СОС, в частите му, с които, съответно: 1/ е обявена нищожността на договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30, том II, рег.№3444, дело №230/2018г. по регистъра на нотариус с рег.№710 на НК, сключен между С. Х. Х. в качеството му на законен представител - председател на продавача ТПК „Мебел“, от една страна и М. С. Д., в качеството на купувач, съгласно който е продаден недвижим имот с идентификатор 66425.514.343 по КККР на гр.Силистра, одобрена със Заповед РД18-66/02.06.2008г. на ИД на АГКК, с административен адрес гр.С., ПЗ „З.“, ул.„*“№*, с площ от 236 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 186, квартал 6, парцел XIV, ведно с построената в имота двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1 по КККР, със застроена площ от 201 кв.м., при съседи и граници - по КК: имоти с идентификатор *, *, *, 6*, поради нарушение на добрите нрави; 2/ е признато за установено по отношение на ответниците М. С. Д., Х. С. Х. - Д. и С. Г. Д., че договор за дарение, обективиран в н.а.№14, том I, рег. №361, дело №14 от

2019г. по регистъра на нотариус рег.№710 на НК, с който първите двама са дарили последния с гореописания недвижим имот, не поражда правни последици; 3/ е признато за установено по отношение на М. С. Д., Х. С. Х. - Д., С. Х. Х. и С. Г. Д., че ТПК „Мебел“ е собственик на недвижим имот с идентификатор 66425.514.343 по КККР на гр.Силистра, одобрена със Заповед РД-18-66/02.06.2008г. на ИД на АГКК, с административен адрес гр.С., ПЗ „З.“, ул. „*“№*, с площ от 236 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 186, квартал 6, парцел XIV, ведно с построената в имота двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1 по КККР, със застроена площ от 201 кв.м., при съседи и граници - по КК: имоти с идентификатор *; *; *; *, и са осъдени М. С. Д., Х. С. Х. и С. Х. Х. да предадат владението му на ТПК „Мебел“; 4/ е отхвърлен предявеният от М. С. Д. и Х. С. Х. - Д. иск против ТПК „Мебел“, с който претендират кооперацията да бъде осъдена да им заплати сумата от 15 138лв., представляваща разходите, които са заплатили и представлява: 7 000лв. - разходи за вътрешен ремонт, 4 999лв. - за покупка и инсталиране на дограма, 540лв. - за покупка и инсталиране на врата, 1 099лв. - за подова настилка, 1 500 лв. - за майстори по окабеляване, почистване и т.н., за които нямат фактура, но са платили в брой, както и искането им на осн. чл.72, ал.3 от ЗС да упражнят право на задържане по отношение на гореописания имот до заплащане на сумата, представляваща цена на процесния имот, както и до заплащане на подобренията; 5/ са осъдени М. С. Д. Х. С. Х. - Д., С. Х. Х. и С. Г. Д. да заплатят на ТПК „Мебел“ по 1 571, 03лв. или общо 6 284, 11лв., представляващи направени от кооперацията разноски по делото пред тази инстанция.В жалбата се твърди, че решението е недопустимо в частите му, с които съдът се е произнесъл по отношение на С. Х. Х., т.к. против същия не са били предявени иски от ищеца, поради което се претендира в тези му части решението да бъде обезсилено.Твърди се, че решението е недопустимо и в частта му, с която първият иск е уважен по отношение на С. Г. Д., т.к. същият не е страна по този договор и съответно не е пасивно процесуално легитимиран да отговаря по така предявения иск.Ненадлежен ответник по този иск е и С. Х. Х., който също, като физическо лице, не е страна по сделката.Решението е недопустимо и в частта по втория уважен иск с предмет цитирания договор за дарение поради липса на правен интерес, защото с иска с пр.осн. чл.108 от ЗС се установява кому принадлежи правото на собственост.За останалите обжалвани части от решението се твърди, че същото е неправилно, като постановено в противоречие с материалния закон, при съществени нарушения на съдопроизводствените правила и поради необоснованост по изложените в същата подробни съображения.Претендира се да бъде отменено и вместо него постановено друго, с което предявените от ТПК „Мебел“ иски от бъдат отхвърлени, евентуално да се уважи предявеният насрещен иск относно извършените в имота подобрения, както и се признае право на задържане до изплащане на сумите за извършените

подобрения и за заплатената продажна цена в размер на 27 000лв.Претендират се разноси.

Въззиваемата страна ТПК „Мебел“, гр.Силистра, представлявана от председателя Б. Р. Т., в депозирания отговор по въззивната жалба в срока по чл.263, ал.1 от ГПК, чрез процесуалния представител адв.В.В., поддържа становище за нейната неоснователност и моли решението на СОС да бъде потвърдено в обжалваните му от ответниците части.Претендира разноси.

За да се произнесе, съдът взе предвид следното.

В исковата си молба и уточняващите такива към нея от 14.07.2022г., 03.10.2022г. и 28.08.2023г./последната депозирана пред настоящата инстанция, след оставяне на исковата молба без движение от въззивния съд за отстраняване на нередовностите й/ ищецът ТПК „Мебел“ твърди, че е собственик на недвижим имот, находящ се в гр.С., ул.,*“№*“, представляващ ПИ с идентификатор 66425.514.343 по КККР на гр.Силистра, одобрени 2008г., с площ от 236 кв.м./номер по предходен план 186, квартал 6, парцел XIV/, ведно с построената в имота двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1, със застроена площ от 201 кв.м., при съответни граници, придобит чрез реституция по реда на §1 от ДР на ЗК/отм./, съгласно издадената заповед №РД-25-10/25.02.1993г. от министъра на промишлеността за връщане на одържавения от кооперацията недвижим имот, предаден след заповедта на ищеца с приемно-предавателен протокол от 01.03.1993г. и отписан от актовете книги за недвижими имоти - държавна собственост със заповед на областния управител на област Силистра от 27.12.2005г.

На неустановена дата в периода 16.03.2018г.-08.08.2018г. С. Х. Х., в качеството му на председател на ТПК „Мебел“, съставил неистински частни документи, сред които и Протокол от проведено на 25.07.2018г. извънредно общо събрание на ТПК „Мебел“, като му е придал вид, че представлява конкретно писмено изявление на член-кооператорите на ТПК „Мебел“, и го е употребил на 05.09.2018г. пред нотариус Д.Ст., рег.№710 на НК, за да докаже, че има право да представлява кооперацията при разпореждане с горепосочения недвижим имот.Фактът на съставяне на неистинския протокол и използването му пред нотариуса е установен с одобреното от съда споразумение по НОХД №360/20г. по описа на РС-Силистра.

С н.а.№30/05.09.2018г. е сключен договор за покупко-продажба на горепосочения недвижим имот между С. Х. Х. като председател на ТПК „Мебел“ и ответника М. С. Д./негов зет/, по време на брака му с ответницата Х. С. Х. за сумата от 27 000лв.С н.а.№14/08.02.2019г. М. С. Д. и Х. С. Х. са сключили договор за дарение на същия недвижим имот с ответника С. Г. Д./баща на М.Д./Договорът за покупко-продажба е нищожен, като сключен при накърняване на добрите нрави, защото продажбата е извършена въз основа на извършеното от С.Х. престъпление по чл.310, ал.1, вр. чл.309, ал.1 от НК с цел облагодетелстване на член от семейството.Евентуално договорът е нищожен като сключен във вреда на представлявания, т.к.

представляващият към тази дата кооперацията С.Х. и купувачът, негов роднина по сватовство, са се споразумели във вреда на ищеца, т.к. продажбата е осъществена за сумата от 27 000лв., а реалната пазарна стойност на недвижимия имот е значително по-висока, вреда е налице и защото кооперацията е била лишена от ползването на имота си. Поради нищожността на първия договор ответниците М. и Х. Д. и не са придобили собственост, съответно не са прехвърлили такава на ответника С. Д. Договорът за дарение не страда от самостоятелен порок, водещ до неговата недействителност, но поради нищожността на договора за продажба, по който приобретателите не са придобили собственост, последващият договор за дарение не е произвел правни последици, т.е. няма вещно-транслативен ефект. Понастоящем недвижимият имот не се владее от ищеца, а от ответниците.

Предвид изложеното претендира да бъде прието за установено по отношение на ответниците М. С. Д., Х. С. Х. и против С. Х. Х./според последната уточняваща молба, депозирана пред ВАпС/, че договорът за покупко-продажба, обективиран в н.а. №30/05.09.2018г., е нищожен, като сключен при накърняване на добрите нрави на осн. чл.26, ал.1 от ЗЗД. В условие на евентуалност/отхвърляне на главния иск/ претендира да се прогласи същият договор за недействителен като сключен във вреда на представляваната кооперация на осн. чл.40 от ЗЗД. Претендира и да бъде прието за установено по отношение на ответниците М. С. Д., Х. С. Х. и С. Г. Д., че договорът за дарение, обективиран в н.а. №14/08.02.2019г., не е породил правни последици/по същество, че не е породил вещно-транслативен ефект, а не, че не е породил облигационни последици/ на осн. чл.124 от ГПК, както и да се приеме за установено по отношение на ответниците М. С. Д., Х. С. Х., С. Х. Х. и С. Г. Д., че ТПК „Мебел“ е собственик на горепосочения недвижим имот и да се осъдят ответниците да предадат на ищеца владението върху него на осн. чл.108 от ЗС.

Ответникът М. С. Д. в депозирания отговор в срока по чл.131 от ГПК и в хода на производството оспорва предявените иски и моли да бъдат отхвърлени. Твърди, че закупеният от него процесен недвижим имот е бил в изключително лошо състояние, неподдържан над 40 години, съставлявал е гола конструкция без дограма, липсващи врати, липса на ел.мрежа, течаш покрив, застрашен от самосрутване. Сключеният договор за продажба не е нищожен, защото, макар и негов роднина по сватовство, към датата на сделката С. Х. Х. е бил управляващ и представляващ кооперацията, а съгласно разрешенията в ТР №4/2016 от 10.05.2018г. на ОСГТК на ВКС въведеното с разпоредбата на чл.26, ал.3, вр. чл.15, ал.4, т.10 от ЗК изискване за предварително взето от общото събрание решение за сключване на разпоредителни сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях не създава ограничения в представителните правомощия на председателя на кооперацията по отношение на третите лица, а е от значение само във вътрешните отношения между кооперацията и председателя. Постигнали

договореност с продавача и за заплащане от купувача на дължимите местни данъци за имота за 5 години назад, които ответникът заплатил. В условие на евентуалност, ако съдът приеме предявените против него искове за основателни, предявява насрещен иск за осъждане на ищеца да му върне на осн. чл.34 от ЗЗД заплатената по договора за покупко-продажба продажна цена в размер на 27 000лв., както и да заплати сумата от 15 138лв., представляваща стойността, с която се е увеличила стойността на недвижимия имот в резултат от извършените в имота подобрения /индивидуализирани пред СОС както следва: „7 000лв. за вътрешен ремонт, 4 999лв. за покупка и инсталиране на дограма, 540лв. за покупка и инсталиране на врата, 1 099лв. за подова настилка и 1 500лв. за майстори по окабеляване почистване“/.

Ответникът С. Х. Х. в депозирания отговор в срока по чл.131 от ГПК и в хода на производството оспорва предявените искове и моли да бъдат отхвърлени. Твърди, че член кооператорите са знаели за продажбата и част от тях/5 от общо 7/ получили части от продажната цена, а остатъкът до 27 000лв. е използван за текущи разходи на кооперацията и плащане на осигуровки. Имотът бил в изключително лошо състояние, кооперацията не го е поддържала, поради което е било разумно да бъде продаден. Потенциални купувачи се отказвали, предвид лошото му състояние и съмнения относно правото на собственост. Действително, купувачът е негов роднина, но за това, че имотът е предлаган за продан, той е научил от трети лица и тогава му предложил да го закупи. Сделката не е нищожна, независимо от подправянето от него на частен документ /протокол с решение на общото събрание на кооперацията за разпореждане с имота/, предвид разрешенията в ТР №4/2016 от 10.05.2018г. на ОСГТК на ВКС, евент. налице е саниране на сделката с конклюдентни действия от кооператорите с получаване на продажната цена.

Ответницата Х. С. Х., редовно уведомена, не е депозирала отговор на исковата молба в срока по чл.131 от ГПК.

Ответникът С. Г. Д., редовно уведомен, не е депозирал отговор на исковата молба в срока по чл.131 от ГПК.

След депозиране на първата уточняваща молба на ищеца от 14.07.2022г., предвид оставяне на производството без движение от първоинстанционния съд с разпореждане №229/08.07.2022г. и дадени в него указания в мотивната част, че в титулната част на исковата молба С. Х. Х. е посочен като трето лице помагач, а няма искане за конституирането му, ищецът е посочил в молбата си от 14.07.2022г., че С. Х. Х., с оглед обстоятелствата и фактите по делото, следва да бъде ответник в производството, а не трето лице помагач, поради което моли същият да бъде конституиран като ответник/без уточнение по кои искове/. Към молбата е приложена „поправена искова молба“, като разликата с първоначалната е, че в титулната част С. Х. Х. е посочен като ответник, а не както в първоначалната като „трето/заинтересовано/ лице помагач“.

Искането за конституиране на С. Х. Х. като ответник е направено след

оставяне на производството без движение, вкл. за уточняване процесуалното качество на лицето. Съобразно формираната съдебна практика - напр. определение №80/20.02.2012г. по ч.гр.д.№40/12г., ВКС, I гр.о., определение №52/10.02.2016г. по ч.гр.д.№492/16г., ВКС, III гр.о. и др. е допустимо в уточнителна молба, депозирана след като производството е било оставено без движение за отстраняване нередовностите на исковата молба, да се насочат искове срещу нови ответници.

След депозирането на тази молба първоинстанционният съд, като е счел, че нередовностите на исковата молба са отстранени, с разпореждане №240/15.07.2022г. /в мотивната част на което С. Х. Х. е посочен като ответник/ е разпоредил на четиримата ответници/с посочени в диспозитива три имена и ЕГН/ да се изпратят преписи от исковата молба на осн. чл.131, ал.1 от ГПК и им е указал изрично предвидените в чл.133 от ГПК последици при неподаване в установения срок на писмен отговор. С изпратените на 20.07.2022г. съобщения/л.15-л.18 от делото на СОС/ на четиримата ответници са били връчени надлежно преписи от първоначалната искова молба, приложенията към нея, от поправената искова молба, както и от цитираното разпореждане от 15.07.2022г., в което изрично е коментирана поправената искова молба и качеството ответник на С.Х. в процеса.

Въпреки надлежното уведомяване на всички ответници и т.к. в отговора си С.Х. е посочил, че има качеството трето лице помагач, съдът с определение №394/26.09.2022г. е указал на ответниците да се изпрати копие от втората искова молба. Отделно е дал указания за отстраняване нередовностите на насрещните искове, както и на първоначалния иск с предмет договора за дарение, обективиран в н.а.№14/19г. Определението е изпратено до М.Д. и до ищеца, като деловодителят е отбелязал, че втората/поправена/ искова молба е била изпратена на всички ответници на 20.07.2022г. Съобщението е получено от М.Д. на 12.10.2022г. и на 19.10.2022г. е депозиран насрещен иск, посочен, че се предявява от М. С.в Д. и С. Г. Д., като се претендира, в случай, че се уважат главните искове ищецът да бъде осъден да върне на единия от тях продажната цена в размер на 27 000лв. и сумата от 15 138лв., от които 7 000лв. за вътрешен ремонт, 4 999лв. за покупка и инсталиране на дограма, 540лв. за покупка и инсталиране на врата, 1099лв. за подова настилка и 1 500лв. за майстори по окабеляване почистване.

С определение №420/24.10.2022г. СОС отново е оставил производството по насрещните искове без движение и е указал на М. Д. и С. Д. да уточнят и вкл. на какво основание претендираните суми се търсят само в патримониума на М.Д., а не и на съпругата му Х.Д., както и на какво основание сумите се претендират от С.Д., след като не твърди да е заплащал продажна цена и да е извършвал подобрения. След тези указания е представена искова молба по насрещните искове, подадена от М.Д. и Х.Д. на 01.11.2022г., в която се сочи, че същите са в брак от *г., средствата за закупуване на имота и за извършване на подобренията имат семеен произход, подобренията са извършвани с личен труд и на двамата, поради което предявяват от името на двамата насрещни

евентуални искиове за връщане на продажната цена в размер на 27 000лв., както и за заплащане на сумата от 15 138лв./сбор от горепосочените суми/, представляваща увеличена стойност на недвижимия имот в резултат от извършените от тях подобрения в качеството им на добросъвестни владетци, както и на осн. чл.72, ал.3 от ЗС претендират да им бъде признато право на задържане върху недвижимия имот до заплащане на сторените от тях подобрения.С молба от 01.11.2022г. ответникът С. Д. е заявил, че се отказва от първоначалното си намерение да бъде конституиран като ищец по насрещните искиове.

С определение №430/02.11.2022г. СОС, след като е констатирал, че ищецът ТПК „Мебел“ е отстранил порока на исковата молба досежно предявеният иск с предмет договора за дарение, обективизиран в н.а.№14/19г., е разпоредил да се изпрати препис от уточняващата молба на ищеца от 03.10.2022г. на ответниците и им е дал нов едномесечен срок за депозиране на писмен отговор и указал последиците по чл.133 от ГПК при неподаване на отговор.Разпоредил е и на ТПК „Мебел“ да се изпрати препис от исковата молба на М. и Х. Д.и от 01.11.2022г. с възможност за писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК.В рамките на дадения нов срок отговор на исковата молба са депозирали М. и Х. Д.и и С. Х..

ТПК „Мебел“ е депозирал в срок отговор по насрещните искиове, в който поддържа становище за тяхната неоснователност.По отношение на иска с пр.осн. чл.34 от ЗЗД е направил възражение за прихващане на претендираната сума от 27 000лв. със сумата от 27 030лв., дължима му от ищите по насрещните искиове М. и Х. Д., представляваща обезщетение за ползването на недвижимия имот без основание в периода 05.09.2018г.-06.12.2022г.По отношение на втория иск е възразил, че по всички представени по делото от ответниците фактури за заплащане на суми, касаещи извършените подобрения, платец е С. Г. Д., който от своя страна се е отказал от предявения от него насрещен иск, а не съпрузите Д.и, които не могат упражняват чужди права и да черпят права от чуждите действия.

С определение си по чл.140 от ГПК с №38/24.01.2023г. СОС е оставил без разглеждане като недопустимо направеното от кооперацията възражение за прихващане, защото вземането ѝ не било изискуемо и ликвидно.

Производството по насрещните искиове е оставено без движение и от настоящата инстанция с определение №404/26.07.2023г. и повторно с определение 426/21.08.2023г.В изпълнение на указанията М. и Х. Д.и са уточнили с молба от 02.08.2023г. и молба от 23.08.2023г. конкретните ремонтни дейности, които твърдят, че са извършили по посочените общо пред първоинстанционния съд пет пункта /„за вътрешен ремонт“-7 000лв., „за подови настилки“-1 099лв., „за покупка и инсталиране на дограма“-4 999лв., „за покупка и инсталиране на врата“-540лв., „за майстори по окабеляване почистване“-1 500лв./, а именно 1/ ремонт на първи етаж на сградата/с посочване дейностите във всяко от помещенията на етаж/, включващ

очукване на стара компрометирана мазилка, грундиране, шпакловка с теракол, кърпежи, полагане на грунд по стени и тавани, боядисване с латекс на стени и тавани, армирана циментова замазка, зидария с итонг на первази, обработка и подмазване на фуги, с обща стойност 7 000лв., извършено в периода 12.04.2022г.-04.07.2022г.; 2/ хидроизолация/настилка/ на плосък покрив-доставка и полагане на грунд, битумна мембрана, полиестер, доставка и монтаж на ламаринени шапки и 2 бр. отдушници, с обща стойност 4 999лв., извършено в периода 01.11.2021г.-16.11.2021г.; 3/ изработка и монтаж на ПВЦ дограма за офиса на първия етаж от сградата, с обща стойност 1 099лв., извършено в периода 09.11.2021г.-20.11.2021г.; 4/ за ел. инсталация-окабеляване на склад и офис на първия етаж със 100л.м. положени кабели и 50 л.м. положени кабелни канали, монтиране на табло, ремонт на осветителни тела и монтиране на лед пури-40бр., контакти с монофазен ток-8бр. и с трифазен ток-3бр., с обща стойност 1 500лв., извършено в периода 05.09.2018г.-05.10.2018г.; 5/ доставка и монтаж на метална врата за сградата, на стойност 540лв., извършено в периода 30.11.2021г.-10.12.2021г.Твърдят в уточняващите си молби, че извършеното от тях по пунктове 2, 3, 4 и 5 съставлява необходими разноси за запазване на вещта, а останалото е довело до увеличаване на стойността ѝ.Твърдят, че са подобрявали имота в качеството си на добросъвестни владетци.Така, защото независимо от сключване на договора за дарение не са предали владението на имота на приобретателя С. Д..Прехвърлянето на собствеността било единствено с цел от „административно-документално естество“, защото възнамерявали да се установят временно в Норвегия, поради което и административните действия по имота да могат да се извършват от С.Д., но впоследствие изоставили намеренията си за работа в чужбина и продължили да владеят имота.Уточнили са и, че сумата от 27 000лв. по първия насрещен иск се претендира в условията на разделност от всеки от ответниците, т.е. всеки по ½ от същата, така и по отношение на сумата от 15 138лв. за извършените подобрения, т.е. всеки по ½ от същата.

Съгласно представените от Д.и пред първоинстанционния съд фактури, издадени от доставчиците на съответните строителни услуги, и записаните в тях основания сумата от 1 099лв. е заплатена за изработка на ПВЦ дограма, а сумата от 4 999лв. за изолация.Предвид така представените пред СОС доказателства, обосноваващи твърденията на ищците по насрещните искове, и съдът приема, че се касае за допусната от същите техническа грешка при описанието на тези два пункта пред СОС, като сочените суми са били разменени, която грешка е уточнена пред настоящата инстанция и същата не променя общата претендирана сума от 15 138лв.В тази връзка приема за неоснователни възраженията на ответника по насрещните искове за въведени пред въззивния съд нови обстоятелства, незааявени пред СОС, доколкото исковата молба по насрещните искове е била нередовна/не са уточнени детайлно видовете извършени подобрения, периода на извършването им и качество, в което подобрителите твърдят, че са ги извършили/.

С влязлата в сила част от първоинстанционното решение е отхвърлено искането за осъждане на С. Г. Д. да предаде владението върху имота на ищеца ТПК „Мебел“.

Решението не е обжалвано от ТПК „Мебел“ и в частта му, с която са уважени предявените насрещни искове, по които кооперацията е осъдена да върне на М. С. Д. и Х. С. Х. сумата от 27 000лв./доколкото не е указано друго, на всеки по $\frac{1}{2}$ /, представляваща заплата на продажна цена по договора за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30/18г.

Съдът, след като съобрази събраните по делото доказателства и приложимия закон, приема за установено от фактическа и правна страна следното.

Предявени са главен иск с пр.осн. чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД, евентуален спрямо него иск с пр.осн. чл.40 от ЗЗД, главен иск с пр.осн. чл.124 от ГПК, главен иск с пр.осн. чл.108 от ЗС и насрещни искове с пр.осн. чл.72-74 от ЗС.

По допустимостта на решението в обжалваните му части, за която въззивният съд следи служебно.

Противно на твърденията на въззивниците, видно от мотивната част и от диспозитива на обжалваното решение, исковете с предмет договора за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30/18г., и договора за дарение, обективиран в н.а.№14/19г., не са разгледани от СОС като предявени и против С. Х. Х. Според мотивната част на решението и диспозитива последният е ответник само по иска с пр.осн. чл.108 от ЗС. Действително диспозитивът, с който е уважен предявеният иск с пр.осн.чл.26, ал.1, т.3 от ЗЗД, е непрецизно формулиран, като е посочено, че се прогласява нищожността на договора за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30/18г., сключен между С. Х. Х. в качеството му на законен представител - председател на продавача ТПК „Мебел“/вместо, че е сключен между ТПК „Мебел“, представлявана от председателя С. Х. Х./ от една страна и от друга М. С. Д. в качеството на купувач, но видна е волята на съда, че този иск е насочен от продавача ТПК „Мебел“ против насрещната страна по сделката М. С. Д. и ответницата Х. С. Х., с която той е бил в брак към датата на сделката. Твърденията в уточняващата молба на ищеца, депозирана пред настоящата инстанция на 23.08.2023г., според която този иск, както и този с пр.осн. чл.40 от ЗЗД, са насочени и против С. Х. Х. като ответник, защото при неучастието му не би било допустимо доказването на основните факти от значение за разрешаване на спора, са несъстоятелни, доколкото на първо място по предявен от едната страна по даден договор иск за прогласяване на неговата недействителност надлежен /процесуално легитимиран/ ответник е другата страна по този договор/евент. универсалните й правоприемници/, а не и законният й/в случая органен/ представител, защото той, като правен субект/от вида физическо лице/, не е страна по този договор. На следващо място неучастието на органния представител като ответник по иска няма за последица недопустимост на доказването на основните факти от значение за

разрешаване на спора по повод действителността на договора. За да е налице правен интерес от насочването на какъвто и да било иск спрямо даден ответник е необходимо разрешаването на правния спор по него да рефлектира в правната сфера на този ответник. В случая прогласяване нищожността на договора, сключен между кооперацията и М.Д., по време на брака му с Х.Д., не може да рефлектира в патримониума на С.Х., защото, както се изложи, той не е страна по договора. Твърдението пред настоящата инстанция, че исковете се предявяват и против този ответник, при липса на разглеждане от първоинстанционния съд на тези искове против този ответник, се явява ирелевантно.

Неоснователно е и оплакването, че първите два иска, които имат за предмет договора за покупко-продажба, са разгледани и против С. Г. Д.. Видно също от мотивната част на решението и диспозитива е, че С.Д. е ответник само по иска с предмет сключения с него договор за дарение и по иска с пр.осн. чл.108 от ЗС. Изброяването в началото на мотивната част на тримата ответници е общо, защото по-долу следва общо изложение на исковете с предмет двете сделки. Никъде в диспозитива, с който е уважен първият предявен иск, не е посочено името на С. Г. Д.. Липсата на диференциация при присъждане на разноските на ищеца от СОС/не според исковете против конкретния ответник, а разделяне поравно на всички разноски между всички ответници/ касае единствено разрешението на съда относно следващите се на ищеца разноски по делото, но не и относно страните по исковете.

Решението е недопустимо в частта му, с която е признато за установено по отношение на ответниците М. С. Д., Х. С. Х. - Д. и С. Г. Д., че договор за дарение, обективиран в н.а. №14/19г., с който първите двама са дарили последния с гореописания недвижим имот, не поражда правни последици. Без да твърди, вкл. и съобразно депозираната пред настоящата инстанция уточняваща молба относно това обстоятелство, че договорът страда от какъвто и да било порок, водещ до неговата недействителност, ищецът претендира да се приеме за установено, че, защото праводателите по него не са били собственици, договорът няма вещно-транслативен ефект. По същество това е твърдение за факт, а исковете за факти, съгласно чл.124, ал.4 от ГПК, са допустими само в изрично предвидените в закона случаи, между които процесният не е. Твърдяното си право на собственост върху процесния недвижим имот ищецът защитава с предявения от него ревандикационен иск против страните по този договор М. Д., Х. Д.а и С. Д., в производството по който иск ще се установи и дали договорът е имал вещно-транслативен ефект, съответно дали С. Д. е придобил собственост от Д.и. В тази част решението следва да се обезсили, както и в частта, с която по този иск са присъдени разноски на ищеца, а именно присъдената му заплатена от него по иска/с цена 87 454, 50лв./ държавна такса от общо 874, 55лв., която е разпределена поравно между всички ответници, т.е. всеки по 218, 63лв., или това е осъждането на всеки от ответниците да заплати за разноски горницата над

1 352, 40лв. до 1 571, 03лв.

Решението е недопустимо и в частите му, с които са разгледани предявени от ответницата Х. Д. насрещни иски. Х. Д. не е депозирала в срок по чл.131, ал.1 от ГПК отговор на исковата молба и няма предявени в срока по чл.211, вр. чл.131, ал.1 от ГПК насрещни иски. Както е прието в практиката на ВКС - напр. решение №305/02.12.2013г. по гр.д.№1449/12г., ВКС, IV гр.о. и решение №138/2017 от 22.03.2018г. по гр.д.№4303/16г., ВКС, II гр.о., съгласно чл.129, ал.1 от ГПК, съдът извършва проверка за редовност на исковата молба незабавно след постъпването ѝ, а съгласно чл.131, ал.1 от ГПК след констатация за редовност на исковата молба, съдът изпраща препис от молбата на ответника с указания за отговор в едномесечен срок. Съдът може да констатира нередовност на исковата молба и в по-късен момент в хода на производството по делото, при което оставя исковата молба без движение с указание за отстраняване на нередовностите /чл. 129, ал.4 от ГПК/. В този случай нов срок за отговор се предоставя на ответника в зависимост от вида на констатирания порок на исковата молба. Когато исковата молба е нередовна, тъй като не отговаря на изискванията на чл.127, ал.1, т.1, т.2, т.6 и чл.128 от ГПК, след изправянето на недостатъка, съдът не определя на ответника нов срок за отговор, тъй като допуснатите нередовности нямат отношение към защитата на ответника по съществото на иска. Нов срок за отговор съдът определя само в случаите, когато нередовността е по чл.127, ал.1, т.3, т.4 и т.5 ГПК, а становището, оспорванията и възраженията на ответника, въведени в новия срок за отговор са допустими само доколкото касаят уточнените от ищеца факти, но не и направените във връзка с първоначално заявените с исковата молба обстоятелства. В настоящия случай, според както се цитираха по-горе, уточненията, които ищецът е правил след оставяне на производството от СОС без движение, нямат отношение към първоначално заявените от него обстоятелства относно твърдяната недействителност на договора за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30/18г., и претенцията му по предявения от него ревандикационен иск. Заявените по тези, предявени против М. и Х. Д. иски, факти и обстоятелства, от които се твърди, че произтича спорното по тях материално право, не са променяни и уточнявани от началото на производството. В тази връзка и след като на ответницата/чрез приело съобщението със задължение да го предаде домашно лице/баща ѝ/, е бил връчен надлежно препис от исковата молба, приложенията към нея и т.нар. „поправена искова молба“, както и разпореждането на съда с указания за последиците от неподаването на отговор в срока по чл.131, ал.1 от ГПК, връчването от съда впоследствие отново на същите книжа не може да новира срока за упражняване на правата по чл.211 от ГПК. Не прави допустимо последващото/след изтичане на срока/ предявяване на насрещни иски и даването на указания от СОС на М.Д. от вида на „да уточни основанията, на които ги предявява само от свое име, след е придобил процесния имот в СИО със съпругата си-ответницата Х. Д.а“. Съпрузите подобрители на чужд

недвижим имот не са необходими задължителни другари по предявени от тях искове против собственика на имота за уреждане на отношенията по повод подобряването на този имот. Касае се за облигационни искове, по които релевантният факт е извършването на подобрения в чужд имот, пораждащо вземане на плоскостта на неоснователното обогатяване, като е ирелевантно гражданското състояние на подобрителя и режимът на имуществени отношения със съпруга му-в този см. напр. решение №131/01.07.2015г. по гр.д.№6874/14г., ВКС, I гр.о. Ако и да са извършвани подобрения от съпрузи, то за вземанията им не възниква активна солидарност/солидарността е за задълженията на съпрузите, поети за задоволяване на семейни нужди, съгласно чл.32 от СК, а не за вземанията им/, а и ако и да възниква, то солидарните кредитори са обикновени, а не задължителни другари и не е необходимо за допустимостта на иска съвместното му предявяване. При липса на упражнено право в срока по чл.211 от ГПК за предявяване на насрещен иск, това право е било преклудирано за Х. Д., поради което и произнасянето от първоинстанционния съд по предявените от нея впоследствие в хода на процеса насрещни искове, е недопустимо - в този см. напр. решение №60166/22.06.2021г. по гр.д.№196/21г., ВКС, III гр.о. и решение №78/07.08.2023г. по гр.д.№3691/22г., ВКС, I гр.о. Решението подлежи на обезсилване, но само в обжалваната му част относно насрещния иск за подобрения $\frac{1}{2}$ от 15 138лв., т.е. за 7 569лв./В хипотезата, когато първоинстанционният съд е приел, че е налице последващо съединяване на искове и се е произнесъл по иск, който е бил недопустимо последващо съединен, поради което решението му подлежи на обезсилване, въззивният съд следва да отдели искова молба по този иск и да я изпрати за образуване в отделно първоинстанционно производство. Така в случая следва исковата молба по насрещния иск, подадена от Х. Д. извън срока по чл.211 от ГПК, да се отдели и да се изпрати на СОС за образуване в отделно производство.

В частта по насрещния иск за връщане на продажната цена $\frac{1}{2}$ от 27 000лв./решението не е обжалвано от насрещната страна, съответно не е предмет на въззивното производство по същество.

По изложените по-горе съображения решението е недопустимо и в частта му, с която е разгледано и отхвърлено искане на Д.и на осн. чл.72, ал.3 от ЗС да упражнят право на задържане по отношение на гореописания имот до заплащане на сумата, представляваща цена на процесния имот, както и до заплащане на подобренията, т.к. това не са искания, направени, вкл. и от М. Д., в срока по чл.131, ал.1 от ГПК/направено е за първи път с молба от 01.11.2022г./Доколкото това искане може да бъде само защитно средство на ответник по иск за собственост, разрешението с отделянето на производството е неприложимо.

По основателността на исковите в допустимите им части.

Процесният недвижим имот е възстановен на ТПК „Мебел“ на осн. §1, ал.1 от ДР на ЗК/обн.1991г., отм.1999г./, представляващ одържавено през

1975г./съставен АДС №3137/87г./ кооперативно имущество от ТПК, тогава с наименование ТПК „9-ти септември“, въз основа на подадено от кооперацията искане и при спазване процедурата по МПС №192/01.10.1991г. за условията и реда за връщане на кооперации на тяхно иззето и одържавено имущество след 10 септември 1944г./обн.1991г., отм.2000г./, съгласно издадената Заповед №РД-25-10/25.02.1993г. от министъра на промишлеността за връщане на кооперацията на одържавено от нея имущество, за което е съставен приемно-предавателен протокол от 01.03.1993г. за предаването му от стопанисващата го ДФ „Мебел“ на ТПК „Мебел“, съставляващ двуетажна пристройка към производствена сграда, построена 1958г., ведно с дворно място. Със Заповед №РД-242-ДС/27.12.2005г. на областния управител на област Силистра възстановените на кооперацията недвижими имоти/вкл. производствена сграда с масивна двуетажна пристройка към нея, построена 1958г., и дворно място с площ от 3 860 кв.м., представляващо УПИ XIV-186/ са отписани от актовете книги за недвижими имоти държавна собственост.

С договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30/05.09.2018г., ТПК „Мебел“, представлявана от председателя С. Х. Х., е продала на М. С. Д./по време на брака му с Х. С. Х./ притежаваният от кооперацията ПИ с идентификатор 66425.514.343 по КKKP на гр.Силистра, одобрена 2008г., с площ от 236 кв.м., представляващ част от възстановения парцел XIV-186 по предходен план, ведно с построената в имота двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1 по КKKP, със застроена площ от 201 кв.м., за сумата от 27 000лв. Според описаните в н.а. документи, представени на нотариуса, при съставяне на акта е бил представен и протокол от проведено на 25.07.2018г. извънредно общо събрание на ТПК „Мебел“.

С одобрено на 25.06.2020г. споразумение по НОХД №360/20г. по описа на РС-Силистра С. Х. е признат за виновен и за това, че на неустановена дата в периода от 16.03.2018г. до 08.08.2018г. в гр.Силистра, в качеството на длъжностно лице - председател на ТПК „Мебел“, в кръга на службата си, сам съставил неистински частни документи - протокол от проведено на 09.07.2018г. заседание на УС на ТПК „Мебел“, разписки за получени покани от член-кооператори, протокол от проведено на 25.07.2018г. извънредно общо събрание на ТПК „Мебел“, като му е придал вид, че представлява конкретно писмено изявление на издателите/всички член-кооператори на ТПК „Мебел“/, и ги е употребил, както следва: на 08.08.2018г. пред АВ, прилагайки го към заявление с вх.№20180808115835 за вписване на обстоятелства относно кооперацията, за да докаже, че е изменено някое правно отношение - избор на председател, избор членове на Управителен и контролен съвет на кооперацията, заличаване на член кооператор и вземане на решение за разпореждане с недвижим имот, собственост на кооперацията, взети след проведено на 09.07.2018г. заседание на Управителен съвет на ТПК „Мебел“, на което е взето решение за насрочване на извънредно Общо събрание на ТПК „Мебел“ за 25.07.2018г., връчване на покани до член-кооператорите за насроченото на 25.07.2018г. извънредно Общо събрание на

ТПК „Мебел“ на 25.07.2018г. и провеждане на последното с взети решения в гореописания смисъл, и на 05.09.2018г. пред нотариус Д.Ст., за да докаже, че съществува някое право-да представлява ТПК „Мебел“ при разпореждане с недвижим имот, собственост на ТПК „Мебел“, а именно: ПИ с площ 236кв.м. с идентификатор 6425.514.343, заедно с построената в него двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1 - престъпление по чл.310, ал.1 във вр. с чл.309, ал.1 от НК, както и за това, че 08.08.2018г. в гр.Силистра, е потвърдил неистина пред АВ във връзка с подадено заявление с вх.№20180808115835 за вписване обстоятелства относно ТПК „Мебел“, в писмена декларация, която по силата на закон се дава пред орган на властта, за удостоверяване истинността на някои обстоятелства/заявените в заявление с вх.№20180808115835 обстоятелства/ - престъпление по чл.313, ал.1 от НК.

Ищецът поддържа, че договорът за продажба е нищожен поради накърняване на добрите нрави, защото е сключен чрез извършеното от председателя на кооперацията към датата на сделката престъпление по чл.310, ал.1, вр. чл.309, ал.1 от НК с цел да се облагодетелства негов роднина.

Нищожни, съгласно нормата на чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД, са договорите, които накърняват добрите нрави.Основанието за тази нищожност е обективно.Достатъчно е сключеният договор обективно да е в противоречие с общоприетите правила за добри нрави, като е без значение субективното отношение на лицата, сключили сделката, вкл. съзнаването на нарушаването на тези правила.От своя страна тези правила имат неформален характер, бидейки неписани такива, но които наред с правните норми регулират обществените отношения.За да се осъществи фактическият състав на чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД е необходимо сключеният договор по своето съдържание, цели или начин на извършване да е в явстващо противоречие с такива правила на добрите нрави, които са общовалидни за почти всички правни субекти и същевременно са свързани с посягане или ограничаване на основни човешки права и свободи или с нарушаване на общоприети нравствени правила или засягат устоите на отношенията в правовата държава.Нищожни на посоченото основание са и договорите, при които престациите са нееквивалентни, но само тогава, когато насрещната престация е незначителна и практически нулева, но не и тогава, когато се различава от обичайната.Когато се преценява дали една сделка противоречи на добрите нрави, съдът не може да се ограничи само до нейното формално съдържание, а поради естеството на сочения порок, следва да съобрази дали последиците, крайният резултат на сделката са съвместими с общоприетите житейски норми за справедливост и добросъвестност.Тогава, когато сделката и съпътстващите я други обстоятелства, преценени комплексно, са довели до неоправдано разместване на имуществени права, при което едно лице очевидно търпи значителна загуба, която то не е желало и очаквало, има основание да се счита, че сделката е проява на недобросъвестност и накърнява добрите нрави.

Престъплението, извършено от С. Х. Х., имащо отношение към процесната

сделка, е съставянето на неистински частен документ-протокол от проведено общо събрание на член-кооператорите от 25.07.2018г., като му е придал вид, че представлява конкретно писмено изявление на издателите, и го е употребил, за да докаже, че от общото събрание е било взето решение по чл.15, ал.4, т.10 от ЗК за разпореждане с недвижим имот, собственост на кооперацията.

Съгласно разрешенията в ТР № 4/2016 от 10.05.2018г. въведеното с разпоредбата на чл.26, ал.3, вр. чл.15, ал.4, т.10 от ЗК изискване за предварително взето от общото събрание решение за сключване на разпоредителни сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях не създава ограничения в представителните правомощия на председателя на кооперацията по отношение на третите лица, а е от значение само във вътрешните отношения между кооперацията и председателя; наличието на решение на общото събрание на кооперацията по чл.15, ал.4, т.10 от ЗК не е необходимо условие за действителност на разпоредителна сделка със собствен на кооперацията недвижим имот или с вещно право върху такъв имот, сключена от представляващия кооперацията орган.

Както е посочено в мотивната част на цитираното ТР, кооперацията, при всичките ѝ особености и по-специално предназначение /като сдружение само на физически лица, създадено с цел задоволяване на икономически, социални и културни интереси на членовете ѝ, при което се акцентира на личните усилия на членовете ѝ да оказват сътрудничество и взаимопомощ за осъществяване на дейността/, е търговец и извършва търговска дейност. Сигурността на търговския оборот и интересите на третите лица следва да бъдат гарантирани и в случаите, при които в същия участват кооперации. Разпоредбите на чл.26, ал.3 от ЗК и на чл.15, ал.4, т.10 от ЗК са диспозитивни, а не императивни, т.к. са установени не в обществен, а в частен интерес - защитават интересите на кооперацията като частноправен субект. Сключеният договор за покупко-продажба на недвижими имот, чрез представляващия кооперацията нейн председател, макар и без действително да има взето решение от общото ѝ събрание за разпореждане с недвижимия имот, предмет на сделката, не би могъл да се приеме за договор, чието съдържание, цели или начин на извършване се явяват в явстващо противоречие с такива правила на добрите нрави, които са общовалидни за почти всички правни субекти и същевременно са свързани с посягане или ограничаване на основни човешки права и свободи или с нарушаване на общоприети нравствени правила или засягат устоите на отношенията в правовата държава. При осъществяване на сделката, като следствие от престъплението, е била нарушена диспозитивна правна норма, което нарушение от своя страна е ирелевантно за действителността на сделката, поради което и само поради това престъпление тя не се явява сключена при накърняване на добрите нрави/в този см. незадължителна практика - напр. определение №295/13.05.2021г. по т.д.№997/20г., ВКС, I т.о./. Не е налице и нееквивалентна насрещна престация, която практически да е

нулева.Сключването на договор с роднина по сватовство на председателя на кооперацията също не може да се приеме за явяващо противоречие с общовалидни за почти всички правни субекти и същевременно свързани с посягане или ограничаване на основни човешки права и свободи или с нарушаване на общоприети нравствени правила.

При липса на установяване, че процесният договор е сключен при накърняване на добрите нрави, предявеният главен иск за прогласяване на неговата нищожност следва да бъде отхвърлен.

Предвид сбъдването пред настоящата инстанция на вътрешното процесуално условие, под което е предявен евентуалният иск с пр.осн. чл.40 от ЗЗД, същият следва да бъде разгледан за първи път от тази инстанция.

Твърди се от ищеца, че договорът за покупко-продажба е сключен чрез представителя на продавача и купувача във вреда на представляваната кооперация

В мотивите на ТР №5/2014 от 12.12.2016г. на ОСГТК на ВКС е разяснен подробно фактическият състав на чл.40 от ЗЗД, а именно: 1/ обективен елемент - договорът, сключен от /чрез/ представителя и насрещната страна по него /третото лице/ е във вреда на /уврежда/ представлявания.Увреждането на интересите на представлявания може да има най-различни проявни форми, например: договор, сключен при неизгодни за него условия; имуществото му е неоправдано обременено с уговорени тежести или договорът поражда допълнителни бъдещи и/или условни задължения /под модалитет/, нетипични за конкретния тип договори; предоставените на пълномощника права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му власт, както и най-различни други хипотези.Не е необходимо вредата да е настъпила, а е достатъчно да е налице сигурност за нейното настъпване, но във всички случаи се има предвид обективно увреждане на интересите на представлявания, което не е незначително.Преценката за наличието на увреждането, респ. - за сигурното му настъпване, се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, но във всички случаи - към момента на сключването на договора; 2/ субективен елемент - „споразумяване“ между представителя и насрещната страна по договора/третото лице/ за увреждането на представлявания.Този втори елемент на пръв поглед също има обективен характер, но се свежда до недобросъвестност на представителя и насрещната страна по договора относно увреждането на представлявания.

“Споразумяването“ не съставлява отделна правна сделка между представителя и насрещната страна по недействителния договор, която сделка да е различна от самия този договор, т.е. - не е необходимо да е налице изричен „сговор“ между тях да увредят представлявания, което би предполагало във всички случаи намерение за увреждане и умисъл за това, но в голяма част от хипотезите такива не са налице или са практически недоказуеми от страна на представлявания.Това „споразумяване“ между

представителя и насрещната страна е обективизирано в самия недействителен договор, увреждащ представлявания, което е първият елемент от фактическия състав. Поради това, вторият елемент от този фактически състав е субективен и се изразява, не винаги в общ сговор и общо намерение/цел/ у представителя и насрещната страна да увредят представлявания, а в тяхната недобросъвестност - те, и двамата, знаят /осъзнават/, че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Тази недобросъвестност също не се предполага, а подлежи на доказване от страна на представлявания. Преценката за наличието също се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, но във всички случаи - към момента на сключването на договора.

Увреждането на представлявания и недобросъвестността на представителя и на насрещната страна по договора са релевантни за недействителността по чл.40 от ЗЗД, и тя ще намери приложение, само когато договорът е сключен в рамките на представителната власт/учредена с пълномощно или от закона/. Както от буквалното граматическо тълкуване, така и от систематичното място на разпоредбата на чл.40 от ЗЗД в рамките на института на представителството, следва очевидната цел на установената там недействителност - единствено и изключително в интерес на представлявания, който единствен е увреден от договора, т. е. - недействителността има защитна функция само по отношение на увреденото представлявано лице, чийто представител е злоупотребил с доверието му, а насрещната страна по договора най-често се е облагодетелствала от това за негова сметка.

В нормата на чл.40 от ЗЗД и в цитираното ТР не се прави разлика между представител по волята на представлявания и представител по силата на закона. Приема се в съдебната практика - напр. решение №232/16.11.2018г. по гр.д.№3745/17г., ВКС, IV гр.о., че в хипотеза на органно представителство, нормата на чл.40 от ЗЗД не се прилага, тогава, когато извършените от управителя действия не влизат в противоречие с параметрите на продажбата, зададени с решение на общото събрание на съдружниците в търговско дружество, макар и да са осъществени без полагане на дължимата грижа при управление на дружеството, и обективно на дружеството да са причинени вреди. Така, защото същественото е, че при сключване на сделката надлежно представляващият дружеството управител /т.е. имащ пълен обем правомощия и представителна власт/ е подчинил своите действия на взетото от общото събрание решение относно условията, при които да се извърши разпореждането. В настоящия случай безспорно няма взето решение от общото събрание на член кооператорите относно извършване на разпореждане с имота, собственост на кооперацията, съответно и относно параметрите на това разпореждане, и в тази връзка не може да се приеме, че представляващият председател е изпълнявал волята на общото събрание.

Съгласно неоспореното от страните заключение на СТЕ от 16.09.2023г. на в.л.С.П. пазарната стойност на недвижимия имот към датата на сделката-

05.09.2018г. и според състоянието му тогава възлиза на 65 600лв. Заплатената по договора продажна цена възлиза на 27 000лв./при данъчна оценка 26 734лв./По твърдения на ответника С.Х. кооперацията е била в лошо финансово състояние. Според показанията на разпитаните пред първоинстанционния съд като свидетели член кооператори/показанията им следва да се ценят при условията на чл.172 от ГПК, но по делото не са ангажирани други доказателства, които да ги опровергават/ е имало вкл. незаплатени трудови възнаграждения /св.К.Д., св.Б.К., св.К.И./, следователно в интерес на кооперацията е било недвижимият имот да бъде продаден на цена, която максимално да съответства на действителната му стойност, с цел да се набавят необходимите парични средства. Също според показанията св.Б.К. и св.П.Х., преди продажбата са водени общи разговори за възможността да се продаде сградата, евент. само първия етаж, вкл. С. Х. Х. споменал сумата от 40 000лв., която се сторила ниска на свидетелките и първата предложила да се извърши оценка от оценител, но председателят обяснил, че няма смисъл, защото имал на кого да я продаде. Според показанията на втората свидетелка собственици на съседна сграда искали да закупят процесната и доколкото знае били готови да предложат около 60 000лв. При посочената стойност от СТЕ, видно е, че недвижимият имот е продаден на цена от 41, 16% от действителната му пазарна стойност. Изложеното от С.Х., че поради състоянието му не е имало купувачи, въпреки, че той го е предлагал, не е установено в производство, напротив, според цитираните показания би имало купувачи/имотът е в промишлената зона на голям град, в близост до сгради и парцели на други предприятия/. Същевременно същият е отказал имотът да бъде оценен от лицензиран оценител, така щото да се установи действителната му стойност и да бъде продаден на стойност, поне близка до пазарната. Налице е обективно увреждане имуществото на кооперацията, т.к. от патримониума ѝ е излязло имущество, срещу което тя е получила едва 41, 16% от действителната му стойност. Представляващият кооперацията продавач и купувачът са роднини по сватовство/тъст и зет/. Според показанията на св.К.И.а, св.Б.К. и св.П.Х. М. Д. е ползвал преди сделката /без дА. да е заплащал наем/ втория етаж от сградата като склад за дрехи втора употреба. При съвкупната преценка на фактите и обстоятелствата около поведението на представляващия продавача и на купувача, а именно отказ да се изготви оценка от лицензиран оценител, липсващи дА. да е предлаган имотът за продажба на трети лица или да има проблеми със собствеността/възстановен още през 1993г., без дА. за оспорването ѝ от трети лица/, сключването на договор с близък роднина, ползващ имота до този момент безвъзмездно, продажна цена по-малка от 1/2 от действителната пазарна стойност при същевременно лошо финансово състояние на кооперацията, съдът приема, че всички те обосновават/макар и непряко/ тяхната съвместна недобросъвестност, съответно наличието на споразумяване за увреждане на продавача към момента на сключване на сделката. Този извод не се променя, ако и да е постигната уговореност за

заплащане на дължими за имота за 5 години местни данъци от купувача, т.к. техният размер/общо 1 676, 60лв. според представените приходни квитанции/ не е висок и не може да преодолее обективното увреждане от посочената продажна цена. Неоснователно е твърдението на ответниците за „саниране“ на сделката с конклюдентни действия, а именно получаване от член кооператорите на част от продажната цена. Съгласно мотивната част на ТР №5/2014 от 12.12.2016г. на ОСГТК на ВКС, за разлика от чл.42, ал.2 от ЗЗД, в разпоредбата на чл.40 от ЗЗД не е предвидена възможност представляваният да потвърди увреждащия го недействителен договор, за да породи той правни последици, нито е предвидена възможност за такова саниране на договора с настъпване на друг юридически факт.

По изложените съображения съдът приема, че при сключване на процесния договор за покупко-продажба представителят на продавача се е споразумял с купувача във вреда на представлявания по см. на чл.40 от ЗЗД, предвид което и същият е недействителен. Предявеният евентуален иск е основателен и следва да бъде уважен.

Предвид основателността на този иск, всяка от страните дължи на другата връщане на даденото по договора, на основание чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД - в хипотезата на начална липса на основание за извършването на престациите. От престираната продажна цена в общ размер от 27 000лв., претенцията на ищеца по насрещния иск М. Д. е до размер от 13 500лв., съответно и тази сума ТПК „Мебел“ му дължи. По този иск кооперацията е направила своевременно/с депозирания в срок от нея отговор по насрещния иск/ възражение за съдебно прихващане/а не изявление за материално-правно прихващане/ със сумата, която твърди, че М.Д. ѝ дължи на осн. чл.59 от ЗЗД, предвид ползването на имота без основание за горепосочения период, което неправилно е било оставено без разглеждане от СОС. Принципно, оставянето от първоинстанционен съд без разглеждане на допустимо възражение за прихващане е ирелевантно за въззивната инстанция, т.к. теоретично, ако и първоинстанционният съд да не го е разгледал, при пренасяне на този спор пред въззивната инстанция, тя следва да го разгледа. В случая, обаче този спор не е пренесен пред настоящата инстанция, защото предявеният насрещен иск от М.Д. за връщане на 1/2 от продажната цена е бил уважен в цялост/т.к. СОС е оставил без разглеждане възражението за прихващане и съответно не се е произнасял по него, преценявайки основателността на иска/. Против уважения иск за връщане на цялата продажна цена/уважен, без да се разгледа възражението за прихващане на тази сума с дължимата се на кооперацията сума за ползване на имота без основание/, както се изложи, ТПК „Мебел“ няма подадена въззивна жалба. При липса на подадена от ТПК „Мебел“ въззивна жалба, настоящата инстанция не може да разглежда по същество този иск, съответно да се произнася по основателността на възражението за съдебно прихващане. Висящността на този насрещен иск е пренесена пред въззивна инстанция само дотолкова, доколкото той е евентуален иск спрямо главния и евентуалния иск за недействителност на сделката и произнасянето

по него е в зависимост от уважаване на някои от тези искове, т.е. теоретично, ако тези искове на кооперацията бъдат отхвърлени от настоящата инстанция, то и решението в частта, с която насрещният евентуален иск е уважен, следва да бъде отменено/но без съдът да се произнася впоследствие по същество по него, защото не би било налице вътрешното процесуално условие, под което ищецът по него е искал да бъде разгледан/.

По иска с пр.осн. чл.108 от ЗС.

Ищецът ТПК „Мебел“, в качеството ѝ на възстановена кооперация, е придобил процесния недвижим имот чрез реституция по реда на §1, ал.1 от ДР на ЗК/обн.1991г., отм.1999г./Собствеността на кооперацията към момента на одържавяване не е била спорна между страните.Въз основа на подадено от кооперацията искане и при спазване процедурата по МПС №192/01.10.1991г. за условията и реда за връщане на кооперации на тяхно иззето и одържавено имущество след 10 септември 1944г./обн.1991г., отм.2000г./, е издадена Заповед №РД-25-10/25.02.1993г. от министъра на промишлеността за връщане на кооперацията на одържавено от нея имущество, за което е съставен приемно-предавателен протокол от 01.03.1993г.Със Заповед №РД-242-ДС/27.12.2005г. на областния управител на област Силистра възстановените на кооперацията недвижими имоти/вкл. производствена сграда с масивна двуетажна пристройка към нея, построена 1958г., и дворно място с площ от 3 860 кв.м., представляващо УПИ XIV-186/ са отписани от актовете книги за недвижими имоти държавна собственост.

Предвид недействителността на договора за покупко-продажба, същият няма вещно-транслативен ефект, съответно приобретателите по него не са придобили собственост, предвид което и не са прехвърлили собственост чрез сключения от тях впоследствие договор за дарение, обективиран в н.а. №14/19г., в патримониума на приобретателя по този договор С. Г. Д..Ответниците М. и Х. Д.и признават, че владеят процесния недвижим имот, вкл. съгласно изявленията им пред настоящата инстанция.Осъществяването от тях владение е без правно основание, предвид което следва да бъдат осъдени да предадат владението върху собствения на ищеца недвижим имот.Ищецът претендира и С. Х. Х. да бъде осъден да му предаде владението върху имота, твърдейки, че всички ответници владеят имота.На кооперацията е указана от въззивната инстанция/поради неуказване от първата/доказателствената тежест да установи, че и този ответник осъществява фактическа власт върху имота, вкл. с възможност да ангажира доказателства относно горното, доколкото ответникът С. Х. твърди, че не осъществява и не е осъществявал фактическа власт върху имота.Независимо от разпределението на тежестта и възможността за доказване, вкл. пред настоящата инстанция, ищецът не е ангажирал доказателства в производството, че С. Х. осъществява фактическа власт върху имота.Предвид горното и предявеният против него ревандикационен иск подлежи на уважаване само в установителната му част и на отхвърляне в осъдителната му част.

По насрещния евентуален иск на М. Д. за заплащане на извършените в имота подобрения.

От таблицата, приложение №1, към заключението на изслушаната пред настоящата инстанция СТЕ от 24.10.2023г. на в.л. Т.О. и обясненията на в.л. в о.с.з. на 01.11.2023г. се установява кое от твърдяното от ищеца по този иск/посочено в жълт цвят/ е установено, че съществува на място/посочено в син цвят/ в недвижимия имот.Посочени са стойностите/по средни пазарни цени/ на вложените разходи за направата на СМР и стойностите, с които част от тях увеличават стойността на недвижимия имот, като за останалите е посочено, че съставляват необходими разходи за запазване на вещта.Принципно необходимите разноски съставлява условие за запазване на вещта, като извършването им е обективно наложително, ако се желае запазването на вещта, съответно функционирането ѝ в текущото ѝ качество.Собственикът, който ревандикира имота си, дължи необходимите разноски/разходите, които са вложени за направата им/.За полезните разноски/подобренията/, които обективно увеличават стойността на имота, дължи в зависимост от качеството на подобрителя.Ищецът М.Д. твърди, че има качеството добросъвестен владеец.Владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена-чл.70, ал.1 от ЗС.Съгласно мотивната част на ТР №5/2014 от 12.12.2016г. на ОСГТК на ВКС, когато договорът е недействителен на основание чл.40 от ЗЗД недобросъвестната насрещна страна - третото лице, което е договаряло с представителя във вреда на представлявания, не упражнява добросъвестно владение, тъй като такъв договор не е правно основание, годно да го направи собственик по смисъла на чл.70, ал. от 1 от ЗС.Ако това лице на свой ред сключи последващ договор за същата вещ, то насрещната страна по него-лицето, придобило владението върху вещта по този последващ договор, е добросъвестен владеец по смисъла на чл.70, ал.1 от ЗС, стига да не е знаело към момента на сключването му, че праводателят му не е собственик.Като приобретател по недействителен на осн. чл.40 от ЗЗД договор М.Д. няма качеството добросъвестен владеец.На недобросъвестния владеец се следват необходимите разноски за запазване на вещта, а за полезните по-малката сума измежду вложените разходи за направата им и увеличената стойност на имота в резултат от тях.Доколкото уреждането на отношенията между собственика и подобрителя лежи на плоскостта на неоснователното обогатяване е необходимо претендиращият да установи, че той е подобрителят, извършил разноските за запазване на вещта, съответно за увеличаване на стойността ѝ.По твърдения на М.Д. само разходите за окабеляване, доставка и монтаж на контакти, ключове и осветителни тела са извършени през 2018г., след сключване на договора за продажба, обективиран в н.а.№30/18г.Всички останали ремонтни дейности са извършени след сключване на договора за дарение, обективиран в н.а.№14/19г., съответно в периода 2021г.-

2022г.Твърденията на М.Д. по повод качеството му след сключване на този договор са, че с договора за дарение е прехвърлил собствеността на баща си С. Д., но впоследствие е продължил да владее имота за себе си.Владелецът упражнява фактическа власт с намерение за своене, т.е. държи фактически вещта за себе си, като своя.Ответникът С. Д., макар и да излага, също като М.Д., че договорът е сключен с оглед предстоящото заминаване на сина му за по-дълъг период извън страната /възнамерявал трайно да пребивава и работи в Норвегия/ и с оглед по-лесното административно-документално обслужване на имота, не е сочил, че договорът е сключен при пълна симулация, т.е., че страните по него не са желали правните му последици/даряване правото на собственост от дарителите на надарения/, нито е сочил, че чрез договора не е придобил собственост.По твърдения на М. и Х. Д. фактическа власт с намерение за своене върху имота са упражнявали и упражняват понастоящем само те.Независимо от горното, дори и по същество след договора М.Д. да е упражнявал фактическа власт като държател, то същият би имал качеството подобрител, ако е извършил подобренията, съответно необходимите разноски, с правата по чл.59 от ЗЗД.

Съгласно показанията на св.Т.Т., през 2018г. същият е помагал на М.Д. при почистването и окабеляването на сградата/старата ел.инсталация била компрометирана/ през есента на 2018г., монтирали се кабели в кабелни канали, платил му на ръка 1 500лв., след това М. извикал фирма, която да свърже цялата инсталация.В периода след 2018г. и до 2021г. няма наблюдения върху имота.През 2021г. помагал на М. на приятелски начала/не като майстор/, когато трябвало да се изкъртят старата дограма и старата врата и да се сложат нови/слагала ги фирма, не е присъствал на възлагането на поръчката и на плащането/.Виждал е представители на фирма да работят по ремонта на покрива, предполага, че М. им е плащал, но не е присъствал на плащане, не знае дали им е плащано по банков път или на ръка.На място в сградата при извършване на ремонтните дейности не е виждал жена му, тъста му или баща му, виждал е само М., знае, че имотът е негов, не знае да е прехвърлен на някой друг, но не е разговарял с баща му по тази тема.Първият етаж от сградата е ремонтиран 2022г., М. присъствал на ремонта.

По делото са представени фактура №11216/16.11.2021г. с клиент С. Г. Д. и издател „БГ И.“ЕООД за сумата от 4 999лв. с предмет СМР по протокол акт обр.19 за обект „Промислена сграда в гр.С., ул.“*“№*, с договорено плащане по банкова сметка, както и вносна бележка от 19.11.2021г., съставена от „О.“АД, удостоверяваща заплащането от С. Г. Д. по банкова сметка на „БГ И.“ЕООД на сумата от 4 999лв./с ДДС/ с посочено основание за внасяне „фактура №11216/16.11.2021г.“.Представени са и фактура №223/05.09.2022г. с клиент С. Г. Д. и издател „С. к. 2018“ЕООД за сумата от 6 971, 64лв./с ДДС/ с предмет СМР по договор от 03.08.2022г., с договорено плащане по банкова сметка, както и вносна бележка, съставена от „Т. б.“АД, удостоверяваща заплащането от С. Г. Д. по банкова сметка на „С. к. 2018“ЕООД на сумата от 6 971, 64лв. с посочено основание за внасяне „по фактура

№223/05.09.2022г.“Представени са и фактура №13411/30.11.2021г. с клиент С. Г. Д. и издател ПК „М.“ за сумата от 540лв./с ДДС/ за стоката „метална врата“, с договорено плащане в брой, както и фискален бон за сумата от 540лв., заплатена на същата дата. Представени са и фактура №9717/09.11.2021г. с клиент С. Г. Д. и издател „Ил. к.“ЕООД за сумата от 1 099, 86лв./с ДДС/ за стока/услуга „изработка на ПВЦ дограма“, с договорено плащане в брой, както и фискален бон за сумата от 1 099лв., заплатена на същата дата. Видно от всички цитирани фактури и документи, удостоверяващи плащане, е че платец по всички тях за дейностите изолация/покритие/ на покрив, вътрешен ремонт на сграда, метална врата и ПВЦ дограма е ответникът С. Г. Д., легитимиращ се към тези моменти като собственик на недвижимия имот чрез сключения договор за дарение от 08.02.2019г.

От ангажираните по делото доказателства не може да се установи твърдението на ищеца по насрещния иск, че всъщност той, като възложител, а не посоченото във фактурите и вносните бележки лице/С. Г. Д./ е заплащал на извършителите на ремонтните дейности. Представените извлечения от сметката на М.Д. в банка „О.“АД за периода м.11.2021г.-м.07.2022г. удостоверяват касателно м.11.2021г. теглене от АТМ на различни суми /от порядъка на 1000лв., 2000лв., 400лв./ в дните 03.11.2021г., 05.11.2021г., 08.11.2021г., 09.11.2021г., 10.11.2021г., 11.11.2021г., 15.11.2021г. и 23.11.2021г., сборно надхвърлящи поне двукратно сбора от сумите по трите фактури от 2021г./, но сами по себе си не могат да установят посочените твърдения. Свидетелят Т. няма наблюдения относно плащанията и относно сключването на договорите за изработка с отделните изпълнители на тези ремонтни дейности. Обстоятелството, че е виждал само М. Д. на обекта, а не баща му С. Д., също не може да установи твърдението, че фактически платец е бил М. Д. Пред СОС е разпитан свидетелят Т.П., според чийто показания през 2021г. М. го наел да извърши ремонт на външна фасадна стена на задната част на сградата - там, където били отлепени тухли иззидал нови тухли, а където били по-запазени замазал тухлите с хоросанова замазка, за което М. платил на него и колегата му Х. 1 500лв. По твърдения на М.Д. ремонтът на първия етаж на сградата е извършен 2022г., и касателно фасадни стени включва почистване на фуги, обработка с полиуретанов силикон на фуги и подмазване на фуги, все дейности които свидетелят не твърди да е извършил, а и са такива, които са част от ремонтните дейности по цитираната фактура №223/05.09.2022г. с издател „С. к. 2018“ЕООД за сумата от 6 971лв.

Според формирана съдебна практика - напр. решение №50/10.07.2017г. по гр.д.№3675/16г., ВКС, II гр.о. и решение №155/02.11.2023г. по гр.д. №3661/22г., ВКС, I гр.о., когато подобренията и разноските за съсобствена вещ са извършени не от владеещия съсобственик ищец, а от трето лице, за да се реши въпросът дали другият съсобственик дължи заплащане на съответната част от тези подобрения и разноски на ищеца, следва да се изяснят отношенията между владеещия съсобственик и това трето лице: дали

то е действало от свое име и за своя сметка или е финансирало извършването на подобренията в полза на владелеца в изпълнение на някакво свое задължение или на морален дълг към него.Разглежданите в цитираните решения казуси касаят първият заплатени подобрения от бащата на непълнолетен ищец, а вторият заплатени подобрения от лицето, с което ищцата е била във фактическо съжителство, но заплатени в полза и за сметка на ищцата.

В настоящото производство финансиралият извършването на СМР С. Г. Д. е баща на ищеца по насрещния иск.Същият, обаче е считал себе си за собственик на недвижимия имот по силата на сключения договор за дарение /вкл. поискал съответното изменение на КKKP след сключване на сделката, като понастоящем в КР същият се води собственик по силата на цитирания договор от 2019г./, поради което и не може да приеме априори, че той е сторил разходите не за своя сметка, считайки се за собственик на подобрявания имот, легитимиращ се с договор, а в полза и за сметка на своя син, който преди това му е прехвърлил собствеността.При липса на доказване, че преди плащанията по фактурите сумите са били предоставени от М.Д. на С.Д., и при липса на наведени твърдения в производството, че извършеното от С.Д. плащане по тях е изпълнение на морален дълг или, че е налице изпълнение на друго задължение по повод други отношения между тях, съдът приема, че М.Д. не е установил своето обедняване.

По изложените съображения, съдът приема, че касателно подобренията по пункт 1, 2, 3 и 5 ищецът по насрещният иск не установи същият да е финансирал извършването им или трето лице да ги е финансирало, но не за своя сметка, а в полза и за сметка на М.Д., поради което приема, че искането за репарация на сумите от последния е неоснователно.

От всичко извършено като СМР в производството е доказано заплащането от М.Д. на разноските, свързани с ел. инсталация/окабеляване, кабелни канали, монтиране на табло, контакти, извършено в периода 05.09.2018г.-05.10.2018г.Вложените разходи по средни пазарни цени възлизат на 2 032, 58лв., остатъчната им стойност е 1 829, 32лв.Съгласно СТЕ увеличаващ стойността на имота е само направеният контактен излаз под мазилката-увеличава стойността с 284лв., която е по-малка от вложените за горното разходи-316, 05лв., като ищецът има право на по-малката сума.Всички останали дейности съставляват необходими разходи за запазване на вещта, които се следват на недобросъвестния подобрител и възлизат на 1 545, 32лв.Сумарно двете суми превишават общата сума от 1 500лв. за тази разписка, поради което претенцията на ищеца за $\frac{1}{2}$ от сумата, т.е. 750лв. следва да бъде изцяло уважена.В частта, с която с обжалваното решение претенцията на М.Д.а е отхвърлена за сумата от 750лв., същото следва да бъде отменено и вместо него постановено друго за осъждането на ищеца да му заплати посочената сума.В останалата част, с която е отхвърлен искът на М.Д. за разликата над 750лв. до 7 569лв. решението следва да бъде потвърдено.

Предвид изхода пред настоящата инстанция и независимо от отхвърляне на главния иск, то предвид уважаване на евентуалния иск и потвърждаване на решението в частта по ревандикационния иск, разноските, присъдени от първа инстанция/с изключение на недопустимата част по недопустимия иск с пр.осн. чл.124 от ГПК/, не следва да се ревизират, т.е. относно присъдените по 1 352, 40лв. от всеки ответник. На ищеца разноски от СОС за отхвърления иск на М.Д. за подобрения не са присъждани.

Пред настоящата инстанция ищецът претендира разноски, представляващи адв.възнаграждение в размер на 7 650лв., съгласно представения договор за правна защита и съдействие от 12.07.2023г., заплатено по банков път на 10.10.2023г. От насрещната страна е направено възражение за прекомерност, което съдът приема за неоснователно, доколкото минималното дължимо възнаграждение за уважения против всички ответници в установителната му част ревандикационен иск /според цената на иска-87 454, 50лв./, предвидено в чл.7, ал.2, т.4 от Наредба №1/04г. на ВАдвС, възлиза на 7 646, 36лв., а в този размер би било дължимо и за другия разгледан иск, с оглед нормата на чл.2, ал.5 от цитираната наредба.

Претенциите на Х. Д.а, С. Г. и С. Х. за присъждане на сторени разноски пред настоящата инстанция са неоснователни, доколкото предявените против тях допустими иски са основателни. М. Д. претендира общо адв.възнаграждение в размер на 750лв., заплатено в брой, заплатени държавни такси и разноски за в.л. От неговия материален интерес пред настоящата инстанция основателна е само претенцията му за част от насрещния иск/750лв./. Доколкото за възнаграждението не е указано коя част е по исковите на ищеца за недействителност и ревандикационен иск и коя по насрещния иск, съдът го разделя по равно и приема, че сумата от 250лв. е по насрещния иск. Към нея следва да се добави сумата за възнаграждение на в.л./доколкото това доказателство е събирано само по повод този иск/-275лв. и платената държавна такса-151, 38лв. или общо 676, 38лв. Според цената на иска-7 659лв. и основателната част от него-750лв., се следва сумата от 67, 02лв. За първа инстанция се следва запарената за тази сума държавна такса от 30лв. От заплатеното адв.възнаграждение по насрещния иск пред първа инстанция от общо 1 000лв. /по претенцията по чл.55 ЗЗД и за подобренията с общ интерес 21 069лв./ се следва за уважената от настоящата инстанция част сума в размер на 35, 60лв. или общо за двете инстанции 132, 62лв.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение №132/06.06.2023г., постановено по гр.д.№216/22г. по описа на СОС, **в частта му**, с която е обявена нищожността на договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30, том II, per.№3444, дело №230/2018г. по регистъра на нотариус с per.№710 на НК, сключен между С.

Х. Х. в качеството му на законен представител - председател на продавача ТПК „Мебел“, от една страна и М. С. Д., в качеството на купувач, съгласно който е продаден недвижим имот с идентификатор 66425.514.343 по КККР на гр.Силистра, одобрена със Заповед РД18-66/02.06.2008г. на ИД на АГКК, с административен адрес гр.С., ПЗ „З.“, ул.,*“№“, с площ от 236 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 186, квартал 6, парцел XIV, ведно с построената в имота двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1 по КККР, със застроена площ от 201 кв.м., при съседни и граници - по КК: имоти с идентификатор *; *; *; 6*, поради нарушение на добрите нрави, и вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ предявения от ТПК „Мебел“, ЕИК *, против М. С. Д., ЕГН *****, и Х. С. Х., ЕГН *****, иск за прогласяване нищожността на договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30, том II, рег.№3444, дело №230/2018г. по регистъра на нотариус с рег.№710 на НК, сключен между ТПК „Мебел“ в качеството на продавач и М. С. Д., в качеството на купувач, за продажбата на недвижим имот с идентификатор 66425.514.343 по КККР на гр.Силистра, одобрена със Заповед РД18-66/02.06.2008г. на ИД на АГКК, с административен адрес гр.С., ПЗ „З.“, ул.,*“№“, с площ от 236 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 186, квартал 6, парцел XIV, при съседни и граници - по КК: имоти с идентификатор *; *; *; 6*, ведно с построената в имота двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1 по КККР, със застроена площ от 201 кв.м., като сключен в нарушение на добрите нрави, на осн. чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД.

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от ТПК „Мебел“, ЕИК *, против М. С. Д., ЕГН *****, и Х. С. Х., ЕГН *****, иск, че договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№30, том II, рег.№3444, дело №230/2018г. по регистъра на нотариус с рег.№710 на НК, сключен между ТПК „Мебел“, представлявана от председателя С. Х. Х., и М. С. Д., за продажбата на недвижим имот с идентификатор 66425.514.343 по КККР на гр.Силистра, одобрена със Заповед РД18-66/02.06.2008г. на ИД на АГКК, с административен адрес гр.С., ПЗ „З.“, ул.,*“№“, с площ от 236 кв.м., номер по предходен план 186, квартал 6, парцел XIV, при съседни и граници - по КК: имоти с идентификатор *; *; *; 6*, ведно с построената в имота двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1 по КККР, със застроена площ от 201 кв.м., е недействителен като сключен във вреда на представлявания продавач, на осн. чл.40 от ЗЗД.

ОБЕЗСИЛВА решение №132/06.06.2023г., постановено по гр.д.№216/22г. по описа на СОС, в частите му, с които: 1/ е признато за установено по отношение на ответниците М. С. Д., Х. С. Х. - Д. и С. Г. Д., че договор за дарение, обективиран в н.а.№14, том I, рег. №361, дело №14 от 2019г. по

регистъра на нотариус рег.№710 на НК, с който първите двама са дарили последния с гореописания недвижим имот, не поражда правни последици; 2/ са осъдени М. С. Д., Х. С. Х., С. Х. Х. и С. Г. Д. да заплатят на ТПК „Мебел“ разноски по този иск, представляващи за всеки разликата над 1 352, 40 лв. до присъдените 1 571, 03лв., и

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д.№216/22г. по описа на СОС и по в.гр.д.№307/23г. по описа на ВАпС в частите им по този иск.

ПОТВЪРЖДАВА решение №132/06.06.2023г., постановено по гр.д. №216/22г. по описа на СОС, **в частите му**, с които: 1/ е признато за установено по отношение на М. С. Д., Х. С. Х. - Д., С. Х. Х. и С. Г. Д., че ТПК „Мебел“ е собственик на недвижим имот с идентификатор 66425.514.343 по КККР на гр.Силистра, одобрена със Заповед РД-18-66/02.06.2008г. на ИД на АГКК, с административен адрес гр.С., ПЗ „З.“, ул. „*“№*, с площ от 236 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор - няма, номер по предходен план 186, квартал 6, парцел XIV, ведно с построената в имота двуетажна промишлена сграда с идентификатор 66425.514.343.1 по КККР, със застроена площ от 201 кв.м., при съседи и граници - по КК: имоти с идентификатор *; *; *; 6*, и са осъдени М. С. Д. и Х. С. Х. да предадат владението му на ТПК „Мебел“; 2/ са осъдени М. С. Д., Х. С. Х., С. Х. Х. и С. Г. Д. да заплатят на ТПК „Мебел“ разноски, всеки от тях по 1 352, 40 лв.

ОТМЕНЯ решение №132/06.06.2023г., постановено по гр.д.№216/22г. по описа на СОС, **в частта му**, с която С. Х. Х. е осъден да предаде владението върху гореописания недвижим имот на ТПК „Мебел“, и вместо него **ПОСТАНОВЯВА**:

ОТХВЪРЛЯ искането на ТПК „Мебел“, ЕИК *, за осъждане на С. Х. Х., ЕГН *****, да ѝ предаде владението върху гореописания недвижим имот.

ОТМЕНЯ решение №132/06.06.2023г., постановено по гр.д.№216/22г. по описа на СОС, **в частта му**, с която е отхвърлен предявеният от М. С. Д. против ТПК „Мебел“ насрещен иск **в частта му**, с която претендира ТПК „Мебел“ да бъде осъдена да му заплати сумата от 750лв., представляваща ½ от направените необходими разноски за запазване на гореописания имот, представляващи разходи по окабеляване, и вместо него **ПОСТАНОВЯВА**:

ОСЪЖДА ТПК „Мебел“, ЕИК *, да заплати на М. С. Д., ЕГН *****, сумата от 750лв., представляваща ½ от направените необходими разноски за запазване на гореописания имот, представляващи разходи за окабеляване/ел. инсталация на склад и офис на първия етаж/кабелни канали, лампени/контактни/ излази, монтирани контакти с монофазен ток и контакти с трифазен ток, монтиране на табло, монтиране на пури за осветителни тела и аплици/, извършено в периода 05.09.2018г.-05.10.2018г.

ПОТВЪРЖДАВА решение №132/06.06.2023г., постановено по гр.д.

№216/22г. по описа на СОС, **в частта му**, с която е отхвърлен предявеният от М. С. Д. против ТПК „Мебел“ насрещен иск в частта му, с която претендира ТПК „Мебел“ да бъде осъдена да му заплати сумата, представляваща разликата над 750лв. до 7 569лв., представляваща $\frac{1}{2}$ от направените общи разходи от 15 138лв. за вътрешен ремонт, настилка, изработка и монтаж на ПВЦ дограма, доставка и монтаж на метална врата.

ОБЕЗСИЛВА решение №132/06.06.2023г., постановено по гр.д.№216/22г. по описа на СОС, **в частите му**, с които: **1/** е отхвърлен предявеният от Х. С. Х. - Д. иск против ТПК „Мебел“, с който претендира кооперацията да бъде осъдена да ѝ заплати $\frac{1}{2}$ от сумата от 15 138лв./т.е. 7 569лв./, представляваща разходите, които е заплатила, представляващи $\frac{1}{2}$ от всяка от сумите: 7 000лв.- разходи за вътрешен ремонт, 4 999лв.-за покупка и инсталиране на дограма, 540лв.-за покупка и инсталиране на врата, 1 099лв.- за подова настилка, 1 500 лв.-за майстори по окабеляване, почистване; **2/** е отхвърлено искането на М. С. Д. и Х. С. Х. - Д. на осн. чл.72, ал.3 от ЗС да упражнят право на задържане по отношение на недвижимия имот до заплащане на сумата, представляваща цена на процесния имот, както и до заплащане на подобренията, като и

ИЗПРАЩА подадената от Х. С. Х. - Д. искова молба вх. №2803/01.11.2022г. **в частта ѝ** по предявения против ТПК „Мебел“ извън срока по чл.211 от ГПК насрещен иск, с който претендира кооперацията да бъде осъдена да ѝ заплати $\frac{1}{2}$ от сумата от 15 138лв./т.е. 7 569лв./, представляваща разходите, които е заплатила, представляващи $\frac{1}{2}$ от всяка от сумите: 7 000лв.-разходи за вътрешен ремонт, 4 999лв.-за покупка и инсталиране на дограма, 540лв.-за покупка и инсталиране на врата, 1 099лв.-за подова настилка, 1 500 лв.-за майстори по окабеляване, почистване, на ОС-Силистра за образуване в отделно производство.

ОСЪЖДА М. С. Д., ЕГН *****, Х. С. Х., ЕГН *****, С. Х. Х., ЕГН *****, и С. Г. Д., ЕГН *****, да заплатят на ТПК „Мебел“, ЕИК *, сумата от 7 650лв., представляваща съдебно-деловодни разноски, сторени пред въззивна инстанция, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА ТПК „Мебел“, ЕИК *, да заплати на М. С. Д., ЕГН *****, сумата от 132, 62лв., представляващи разноски по предявения от него насрещен иск, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните пред Върховен касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____