

ДО РАЙОНЕН СЪД ГР. ПЛЕВЕН
гр. Плевен 5800, ул. Димитър Константинов № 25
ХІІ гр. Състав, гр. д. № 1718/2018г.
Съдия Ралица Маринска

ОТГОВОР НА РАЗПОРЕЖДАНЕ № 2639 от 12.03.2018 г.

От:

Ренета Тодорова Стоянова, ЕГН 57[...], пост. адрес гр. Варна 9010, ул. “Георги Бакалов” 17, вх. 7, ет. 1, ап. 80, стац. тел. 052988600, моб. тел. 0888609072, email: rennie@softisbg.com

гр. Варна
19.03.2018 г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО СЪДИЯ МАРИНСКА,

Отн. Ваше разпореждане № 2639 от 12.03.2018 г.

Благодаря за своевременното разпореждане, което получих вчера, на 18.03.2016. Преди всичко най-учтиво моля за удължаване на едноседмичния срок по обективни, независещи от мен причини – необходимост от технологично време за изготвяне и издаване от съответните служби на скици, данъчни оценки и др. Заявявам готовност да отстраня всички нередовности по ИМ. Отговарям на всички дадени указания, както следва.

1. По указанието брат ми Геннадий Тодоров Найденов да приподпише ИМ или да депозира нарочна писмена молба, с която да потвърди извършеното от негово име, без представителна власт, действие по подаване на настоящата ИМ.

Брат ми Геннадий е и мой съсобственик на процесните имоти, чиято ревандикация искам. Сестрата действително няма право да представлява брат си – чл. 32, т.2 ГПК, но съсобственикът може да ревандикира целия имот и без участието на другия съсобственик, т.к. по иск за ревандикация съсобствениците не са необходими, а само обикновени другари:

1. Решение №70/16.08.2017 по дело №3991/2016 на ВКС, ГК, II г.о.: “Няма пречка ищцата, като съсобственик на процесния имот да ревандикира целия имот. Съсобствениците са обикновени, а не необходими другари по иск за ревандикация и всеки един от тях има право и може да предяви срещу всяко трето на съсобствеността лице иск за ревандикация на цялата вещ.”

2. Решение на ОС-Плевен от 13.05.2013г., 2-ри въззивен гр.състав, о. с.з. на 17.04.2013 год.: “При съсобственост, какъвто е настоящият случай, няма противоречие в практиката по въпроса, че съсобственикът е легитимиран да предяви ревандикационен иск срещу всяко трето лице, упражняващо фактическа

власт върху съсобствена вещ без правно основание, както за връщане на владението на цялата вещ, така и само за своята идеална част от вещта. Участието на останалите съсобственици в процеса не е предпоставка за допустимост на иска, тъй като съсобствениците са обикновени другари.”

3. Решение на РС-Плевен от 24.04.2017 год. по гр.д. 787/2016 г.:

“Предявяването на иск за собственост от един от съсобствениците или само от някои от тях е действие на обикновено управление на съсобствения имот /обикновени другари/ и всеки от тях има право да предяви срещу всяко трето на съсобствеността лице, иск за ревандикация на цялата вещ. При съсобственост, съсобственикът е легитимиран да предяви ревандикационен иск срещу всяко трето лице, упражняващо фактическа власт върху съсобствената вещ без правно основание, както за връщане владението на цялата вещ /когато става въпрос за действие на управление/, така и само за своята идеална част от вещта. В тази насока е и съдебната практика /Р №774/10.02.11г по гр д №643/09г на ВКС IVг.о, Р №774/10.02.11г по гр д №643/09г на ВКС IVг. о, Р №378/28.07.10г по гр д №148/09г IVг о на ВКС/. Ако не съществува правно основание ответникът да владее или държи имота, то е без правно значение, каква идеална част от имота е собственост на ищеца и той може, макар да притежава само ид. част от този имот, да го ревандекира целия от третото лице, което го държи и владее без основание. В тази връзка, съгл. чл. 31 ал 1 ЗС, всеки съсобственик може да си служи с общата вещ, съобразно нейното предназначение и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея, според правата им, а владелецът- държателят на чужд имот без правно основание, няма какво да противопоставя на това право на собственика, притежаващ макар и идеална част от имота./Р 774/11г по гр. д. №643/09г на ВКС IVг.о./. С оглед изложеното съдът приема, че независимо от факта, че ищцата не е единствен собственик на имота и въпреки, че в процеса не участват останалите наследници на наследодателя, ищцата има правен интерес и може да ревандекира целия имот от третото лице – отв.И.Р.”

С оглед на гореизложеното, най-учтиво моля да приемете исковата молба като **подадена от името само на единия съсобственик**, а именно – Ренета Тодорова Стоянова, ЕГН 57[...] (аз), **за ревандикация на процесните имоти в цялост, в пълния им размер**. След отстраняване на всички нередовности по ИМ, ще подам поправената ИМ само от мое име.

2. По указанието за посочване като ответници и пълномощника Станимир Георгиев Кожухаров, както и купувача по сделката от 18.03.2013 г. – Райна Илиева Толева (майката на пълномощника, която впоследствие, на 19.02.2014г., се е разпоредила с имотите като с чужда вещ в полза на втория ответник по ревандикационния иск - Ивайло Милчев Бировски)

Приемам с благодарност указанието да посоча като ответници пълномощника и купувачката по сделката от 18.03.2013г., доколкото в противен случай не би било възможно да се прогласи нищожността на упълномощителната сделка от 12.02.2013г., нито окончателната недействителност на договора за покупко-продажба от 18.03.2013г., като моля за ответник по иска за прогласяване

нищожността на упълномощителната сделка да бъде конституиран Станимир Георгиев Кожухаров, ЕГН 74[...], пост. адрес гр. София 1343, р-н Люлин, ж.к. Люлин, бл. 12, вх. Б, ет. 3, ап. 26, а по иска за прогласяване окончателната недействителност на договора за покупко-продажба от 18.03.2013г. като сключен в условията на мнимо представителство – като ответница да бъде конституирана Райна Илиева Толева, ЕГН 39[...], пост. адрес с. Ставерци, общ. Д. Митрополия, обл. Плевен, ул. “Искър” № 10, семейно положение към датата на договора от 18.03.2013г. – разведена от 1978 г. (по данни от нейна декларация, приложена към нотариално дело № 61/2013г. за сделката от 18.03.2013г.)

Ако е необходимо да заплатя допълнителна д.т. за исковете срещу Станимир Кожухаров и Райна Толева, моля да ми бъде указано. След отстраняване на всички нередовности по ИМ, ще подам поправената ИМ с посочени и тези двама ответници.

3. По указанието да насоча иска по чл. 108 ЗС и срещу съпругите на двамата ответници (владеещите неособственици) – изпълнено още при подаването на ИМ № 6629/12.03.2018г., като едновременно е подадена и молба за издаване на СУ, платена е д.т., разпоредено е издаването на съответното СУ.

4. По указанието да изложа ясни и конкретни фактически твърдения, на които се основават предявените искове.

По иска за прогласяване нищожност на упълномощителната сделка от 12.02.2013г. излагам следните три ясни и конкретни фактически твърдения въз основа на **изцяло писмени** доказателства: **1) ЛИПСА НА ПРЕДПИСАНА ОТ ЗАКОНА ФОРМА** за валидност на пълномощни за разпореждане с имот поради неспазване при процесното пълномощно на разпоредбите на чл. 37, пр. 2 ЗЗД, вр. чл. 18 ЗЗД, чл. 590, ал. 4 ГПК (отн. завишената форма за действителност на пълномощни за разпореждане с имот в сила от 01.03.2008). Подробно изложение е налично в ИМ, част II, стр. 13-21, с представени 6 писмени доказателства и заключение на стр. 21. Упълномощаването е формална сделка, неспазването на формата се санкционира с нищожност – чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД (липса на предписана от закона форма), вр. чл. 44 ЗЗД (правилата за договорите се прилагат и за едностранните сделки); **2) НИЩОЖНОСТ НА НОТАРИАЛНОТО УДОСТОВЕРЯВАНЕ** на процесното пълномощно поради неспазване на императивните разпоредби на чл. 574, чл. 578, ал. 4, чл. 580, т. 3 и т. 6 и чл. 589, ал. 2 ГПК – всички изрично посочени в чл. 576 ГПК (нищожни нотариални удостоверявания). Подробно изложение е налично в ИМ, част III, стр. 22-27, с представени 4 писмени доказателства и заключение на стр. 27. Неспазването дори само на една от изчерпателно изброените в чл. 576 ГПК разпоредби се санкционира с прогласяване нищожността на нотариалното удостоверяване, което означава липса на официален документ, годен за удостоверяване на представителна власт (самото пълномощно е частен документ, но нотариалното му удостоверяване е официален); и **3) НЕПРИСЪСТВЕНА ЗАВЕРКА НА ПРОЦЕСНОТО ПЪЛНОМОЩНО** поради изброените 13 доказателства, подробно изложени в ИМ, част I, стр. 5-21, като на стр. 5 е поискана експертиза на подписа от вещо лице графолог на оригинала, съхраняван в материалите по ДП № 2924/2013г. по описа на

РП-Плевен - л. 178, том IV, с молба към Съда оригиналът да бъде изискан служебно от РП-Плевен за целите на експертизата заедно с образци от подписа на покойната мнимо представлявана, които тя е дала пред надлежен орган през лятото на 2013 г. и които също се съхраняват в материалите по ДП № 2924/2013 по описа на РП-Плевен. Към ИМ № 6629/12.03.2018г. са приложени заверено от РП-Плевен копие от процесното пълномощно (с неистинския подпис на упълномощителката) и заверено от РП-Плевен копие от регистъра за нотариални удостоверявания на кметство Гороцвет за 2013 г. (с липсващия регистрационен номер за заверка на съдържанието на процесното пълномощно). Поради лошото качество на предоставеното от РП-Плевен заверено копие от регистъра за нотариални удостоверявания на кметството, е поискано СУ, платена е д.т., като издаването на съответното СУ е разпоредено.

Изрично подчертавам, че дори – теоретично – подписът да е истински, пълномощното пак е нищожно поради липса на предписаната от закона форма при извършването на нотариалното му удостоверяване (официалната част).

По иска за прогласяване окончателна недействителност на двата договора за покупко-продажба респ. от 14 и 18 март 2013г. като сключени без представителна власт – този иск следва да бъде признат като основателен след признаване основателността на иска за прогласяване нищожност на упълномощителната сделка. След установяването по несъмнен начин, че Йорданка Дикова Найденова (покойната ми майка и наследодателка) не е упълномощила представител за извършването на двете процесни сделки на 14 и 18 март 2013г. за покупко-продажба на притежаваните от нея поземлени имоти, следва, че тези два договора са окончателно недействителни, като сключени от пълномощник без представителна власт и без последващо потвърждаване от лицето, от чието име са сключени. Като такива те не са породили целения вещно-правен ефект и не са прехвърлили валидно собствеността върху недвижимите имоти, а те са останали в патримониума на Йорданка Д. Найденова от гр. Варна, а след смъртта ѝ на 15.03.2017г. са преминали в патримониума на наследниците ѝ – син Геннадий Тодоров Найденов и дъщеря Ренета Тодорова Стоянова (ищца по настоящето гр. д. № 1718/2018г.)

По иска за прогласяване липса на вещно-прехвърлителен ефект на договора за покупко-продажба от 19.02.2014 като сключен в условията на продажба на чужда вещ (продажбата на чужда вещ не е нищожна) – този иск следва да бъде признат като основателен след признаване основателността на иска за прогласяване окончателната недействителност на договора от 18.03.2013г. .

По иска за осъждане на Васко Н. Данаилов и Ивайло М. Бировски да върнат владението – този иск следва да бъде признат като основателен след признаване основателността на гореизложените икове.

5. По указанията за заявяване передност на отделните основания за нищожност на упълномощителната сделка.

Предността следва да се преценява от най-тежкия порок към най-лекия. В този смисъл са Определение № 244 от 16.04.2013 г. на ВКС по ч. гр. д. № 2572/2013

г., IV г. о., ГК, Решение № 984 от 3.11.2005 г. на ВКС по гр. д. № 271/2004 г., ТК, II о. В настоящия случай, въз основа на **изцяло писмени доказателства**, са предявени следните основни пороци на упълномощителната сделка – всички засягащи официалната част на пълномощното (самото пълномощно е частен документ, но нотариалното му удостоверяване е официален): **1) ЛИПСА НА ПРЕДПИСАНАТА ОТ ЗАКОНА ФОРМА** за валидност на пълномощните за разпореждане с имот поради неспазване при процесното пълномощно на разпоредбите на чл. 37, пр. 2 ЗЗД, вр. чл. 18 ЗЗД, чл. 590, ал. 4 ГПК (отн. завишената форма за действителност на пълномощни за разпореждане с имот в сила от 01.03.2008); **2) НИЩОЖНОСТ НА НОТАРИАЛНОТО УДОСТОВЕРЯВАНЕ** на процесното пълномощно поради неспазване на императивните разпоредби на чл. 574, чл. 578, ал. 4, чл. 580, т. 3 и т. 6 и чл. 589, ал. 2 ГПК – всички изрично посочени в чл. 576 ГПК (нищожни нотариални удостоверявания); и **3) НЕПРИСЪСТВЕНА ЗАВЕРКА НА ПОДПИСА НА УПЪЛНОМОЩИТЕЛКАТА**, като в тази вр. е поискана експертиза на подписа от вещо лице графолог на оригинала, съхраняван в материалите по ДП № 2924/2013г. по описа на РП-Плевен - л. 178, том IV, с молба към Съда оригиналът да бъде изискан служебно от РП-Плевен за целите на експертизата заедно с образци от подписа на покойната мнимо представлявана, които тя е дала пред надлежен орган през лятото на 2013 г. и които също се съхраняват в материалите по ДП № 2924/2013 по описа на РП-Плевен.

6. По указанието за уточняване на петитума по отношение на договора по покупко-продажба по н.а. 186/2014г. с приобретател втория ответник Ивайло Милчев Бировски

Петитумът е за прогласяване липсата на вещно-транслативен ефект при този договор, като сключен в условията на продажба на чужда вещ (продажбата на чужда вещ не е нищожна). Договорът с приобретател Ивайло Бировски е вписан с № от вх. рег.: 1654, № дв. вх. рег.: 1646, Книга: ПРЕХВЪРЛЯНИЯ, Тип акт: покупко-продажба на недв. имот с н.а., Акт Том: 4, Акт номер: 186, № от описна книга: 834 от 19/02/2014 (по данни за вписванията в Имотния регистър) и представлява последващ договор, с който Райна Илиева Толева (купувачката от сделката на 18.03.2013 г., която не е придобила вещни права) на свой ред се е разпоредила с вещта в полза на втория ответник Ивайло Бировски. Поради това договорът от 18.02.2014г. не е недействителен по см. на чл. 42, ал. 2 ЗЗД, но също не е породил вещно - транслативен ефект по чл. 24, ал. 1 ЗЗД, т.к. представлява разпореждане с чужда вещ. Продажбата на чужда вещ не е нищожна и следва да остане облигационната връзка, за да се реализират правата на купувача при евикция, но неговите права (на втория ответник) са непротивопоставими на правата на действителните собственици – наследниците на Йорданка Дикова Найденова, починала в гр. Варна на 15.03.2017г., а именно син Геннадий Тодоров Найденов и дъщеря Ренета Тодорова Стоянова (ищца по настоящето гр. д. № 1718/2018г.) Това е, което се иска – прогласяване липсата на вещно-транслативен ефект и непротивопоставимост на правата на действителните собственици.

Изрично подчертавам, че не се иска прогласяване на нищожност на договора от 19.02.2014г., т.к. продажбата на чужда вещ не е нищожна.

7. По указанието за представяне на скици и данъчни оценки

Подадена е молба за издаване на СУ, платена е д.т., разпоредено е издаването им. Отказано е издаването на технически характеристики на земеделските имоти, както и на таксационна характеристика на горския имот. Тези характеристики съдържат данни за отстоимост от населено място и от път, за описание на месторастенето в горските имоти и др. задължителни данни, необходими за изготвянето (изчисляването) на данъчната оценка съгл. ЗМДТ, Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имоти, V. Данъчна оценка на земеделски земи, чл. 19, ал. 1, 3 и 4. Ако не бъдат представени, ще бъде отказано издаването на удостоверение за данъчна оценка. Поради това най-учтиво моля да бъде удовлетворена молбата ми за издаването им. Платена е д.т., приложени са проекти на исканите 2 бр. СУ, готови за подписване и подпечатване.

8. По указанието за изпълнение на разпореждането в едноседмичен срок.

Най-учтиво моля за удължаване на срока по обективни, независещи от мен причини, а именно необходимо технологично време за издаване на скици, данъчни оценки и др. документи – някои от ГРАО Плевен, други – от ОСЗ и Община Д. Митрополия, трети – от кметство Гороцвет, Разградско. Ще положя всички усилия за ускоряване на услугата, където и доколкото е възможно, чрез подаване на заявления за спешни услуги и заплащане на най-високата такса, но в крайна сметка изпълнението не зависи от мен, а от съответните служби. Освен това ще се наложи да пътувам няколко пъти от гр. Варна, където живея, до посочените дестинации, което също ще отнеме време. Поради гореизложеното, моля за разпореждане на нов, няколко пъти по-дълъг срок, по Ваша преценка.

С уважение:

Ренета Тодорова Стоянова, ЕГН 57[...], пост. адрес гр. Варна 9010, ул. “Георги Бакалов” 17, вх. 7, ет. 1, ап. 80, стац. тел. 052988600, моб. тел. 0888609072, email: rennie@softisbg.com

гр. Варна
19.03.2018 г.