

# РЕШЕНИЕ № 343

гр.Плевен, 26.07.2019год.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

ПЛЕВЕНСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, гражданско отделение в публично заседание на двадесет и седми юни през две хиляди и деветнадесета година, в състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:** ЕКАТЕРИНА ПАНОВА

**ЧЛЕНОВЕ:** МЕТОДИ ЗДРАВКОВ

ЖАНЕТА Д.

при секретаря ..... Вергиния П. .... и в присъствието на прокурора ..... като разгледа докладваното от ..... член-съдията Здравков ..... в.гр. дело № 330 по описа за 2019год. и на основание данните по делото и Закона, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл.258 и сл. ГПК.

С решение № 297/18.02.2019г. по гр.д. № 1718/2018г. на ПлРС съдът е **ПРОГЛАСИЛ** на основание чл.26, ал.2, предл.3, вр. чл.44, ал.1, вр. чл.37, ал.1 от ЗЗД, вр чл.576 и сл. от ГПК, **НИЩОЖНОСТТА** на пълномощно с нотариална заверка на подписа с рег. №2/12.02.2013г. и на съдържанието - рег. № 2-А/12.02.2013г., на Кметство с. \*\*\*, общ. \*\*\*, с упълномощител Й.Д.Н., починала на 15.03.2017г. - Акт за смърт № 67/15.03.2017г. на Община Варна, и пълномощник С.Г.К., ЕГН\*\*\*\*\* , поради **НЕСПАЗВАНЕ НА ПРЕДВИДЕНАТА ОТ ЗАКОНА ФОРМА.**

**ПРИЗНАЛ ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл.42 ал.2 от ЗЗД** спрямо Р.Т.С., ЕГН\*\*\*\*\* и Г.Т.Н., ЕГН \*\*\*\*\* - като наследници при равни права на Й.Д.Н., поч. 15.03.2017г., акт за смърт №67/15.03.2017г. на Община Варна, че Договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт за покупко- продажба № 66/14.03.2013г., том I, рег.№ 718, нот. дело №58/2013г. на Нотариус И.И., рег. № 007 при НК с район на действие района на ПлРС, с предмет: ЗАЛЕСЕНА ТЕРИТОРИЯ, в землището на с.\*\*\*, м. „\*\*\*”, имот № \*\*\*, с площ от 2,880 дка, при съсед: имот № \*\*\* - залес. терит. на насл. на И.Н.Т., имот № \*\*\* - залес. терит. на насл. на Р.Т.Р. и др., имот № \*\*\* - залес. терит. на С.Е.К. и имот № 000528 - пасище с храсти на Община Д. \*\*\*, с продавач Й.Д.Н., поч. 15.03.2017г., и купувачи: В.Н.Д., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.Д.Д., ЕГН \*\*\*\*\* , **Е НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН, като сключен от представител - С.Г.К.,** ЕГН\*\*\*\*\* , **без представителна власт.**

**ПРИЗНАЛ ЗА УСТАНОВЕНО**, спрямо В.Н.Д., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.Д.Д., ЕГН \*\*\*\*\* , че Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\* и Г.Т.Н., ЕГН \*\*\*\*\* , **СА СОБСТВЕНИЦИ**, в качеството им на наследници, при равни права на насл. Й.Д.Н., поч. 15.03.2017г., акт за смърт №67/15.03.2017г. на Община Варна, на следния недвижим имот: ЗАЛЕСЕНА ТЕРИТОРИЯ, в землището на с. \*\*\*, м. „\*\*\*”, имот № \*\*\*, с площ от 2,880 дка, при съсед: имот № \*\*\*- залес. терит. на насл. на И.Н.Т., имот № \*\*\*- залес. терит. на насл. на Р.Т.Р. и др., имот № \*\*\*- залес. терит. на С.Е.К. и имот № 000528- пасище с храсти на Община Д. \*\*\*, и на **основание чл. 108 от ЗС, ГИ ОСЪДИЛ ДА ПРЕДАДАТ ВЛАДЕНИЕТО ВЪРХУ ИМОТА** на ищците Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\* и Г.Т.Н., ЕГН \*\*\*\*\* .

**ПРИЗНАЛ ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл.42, ал.2 от ЗЗД** спрямо Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\* и Г.Т.Н., ЕГН \*\*\*\*\* - като наследници, при равни права на насл. Й.Д.Н., поч. 15.03.2017г., акт за смърт №67/15.03.2017г. на Община Варна, че Договор за покупко- продажба, обективиран в нот. акт № 69/18.03.2013г., том I, рег.№ 741, н.д. №

61/2013г. на Нотариус И.И., рег. № 007 при НК с район на действие района на ПЛРС с предмет **1. НИВА**, имот № \*\*\*, с площ от 5,000 дка, в землището на с.\*\*\*, м. „\*\*\*”, IV кат.; при съседни: имот № 071023-нива на Б.И. Б. и др, имот № 071003- нива на Х.Г.Ц., ивот№ 071004- нива на ЕТ”\*\*\*”, имот№ \*\*\*- нива на ЗКПТУ „\*\*\*” \*\*\*, имот № 000196- полски път на Община Д. \*\*\*; **2. НИВА**, в землището на с.\*\*\*, м. \*\*\*, имот № \*\*\*, с площ от 43,801 дка, IV кат., при съседни: имот № 213017-нива на И.Д.Ц., имот № 213016- нива на С.Д.Ц., имот№ 000149- полски път на Община Д. \*\*\*, имот № 000123- полски път на Община Д. \*\*\*, имот № 213003- нива на \*\*\* ООД и др.; **3. НИВА**, в землището на с.\*\*\*, в м. „\*\*\*”, имот № 353006, с площ от 0,730 дка, IV кат., при съседни: имот № 353005- нива на насл. на М.А.И. и др., имот № 000455- напоит.канал на Община Д. \*\*\*, имот №353007- нива на насл. на Т.П.Д., имот № 000472- полски път на Община Д. \*\*\*; **4. НИВА**, в землището на с. \*\*\*, в м. „\*\*\*”, имот № 269020, с площ от 0,920 дка, IV кат. При съседни: имот№ 000263- полски път на Община Д. \*\*\*, имот№ 269001- нива на В.А.Ц., имот№ 269018-нива на М. Х. П., имот№ 269019- нива на насл. на Т. Г. Х., с купувач Р.И.Т., ЕГН \*\*\*\*\* **Е НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН**, като сключен от представител - С.Г.К., ЕГН\*\*\*\*\* , без представителна власт.

**ПРИЗНАЛ ЗА УСТАНОВЕНО**, спрямо И.М.Б., ЕГН \*\*\*\*\* и Ж.С.Б., ЕГН \*\*\*\*\* , че Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\* и Г.Т.Н., ЕГН \*\*\*\*\* , СА СОБСТВЕНИЦИ, в качеството им на наследници, при равни права на насл. Й.Д.Н., поч. 15.03.2017г., акт за смърт №67/15.03.2017г. на Община Варна, на следните недвижими имоти: **1. НИВА**, имот № \*\*\*, с площ от 5,000 дка, в землището на с. \*\*\*, м. „\*\*\*”, IV кат.; при съседни: имот № 071023-нива на Б.И. Б. и др, имот № 071003- нива на Х.Г.Ц., ивот№ 071004- нива на ЕТ”\*\*\*”, имот№ \*\*\*- нива на ЗКПТУ „\*\*\*” \*\*\*, имот № 000196- полски път на Община Д. \*\*\*; **2. НИВА**, в землището на с. \*\*\*, м. \*\*\*, имот № \*\*\*, с площ от 43,801 дка, IV кат., при съседни: имот № 213017-нива на И.Д.Ц., имот № 213016- нива на С.Д.Ц., имот№ 000149- полски път на Община Д. \*\*\*, имот № 000123- полски път на Община Д. \*\*\*, имот № 213003- нива на \*\*\* ООД и др.; **3. НИВА**, в землището на с. \*\*\*, в м. „\*\*\*”, имот № 353006, с площ от 0,730 дка, IV кат., при съседни: имот № 353005- нива на насл. на М.А.И. и др., имот № 000455- напоит.канал на Община Д. \*\*\*, имот№ 353007- нива на насл. на Т.П.Д., имот № 000472- полски път на Община Д. \*\*\*; **4. НИВА**, в землището на с. \*\*\*, в м. „\*\*\*”, имот № 269020, с площ от 0,920 дка, IV кат. При съседни: имот№ 000263- полски път на Община Д. \*\*\*, имот№ 269001- нива на В.А.Ц., имот№ 269018-нива на М.Х.П., имот№ 269019- нива на насл. на Т.Г.Х., и на **основание чл. 108 от ЗС, ГИ ОСЪДИЛ ДА ПРЕДАДАТ ВЛАДЕНИЕТО** върху описаните имоти на ищците Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\* и Г.Т.Н., ЕГН \*\*\*\*\* .

**ПРЕКРАТИЛ на основание чл.232 от ГПК**, частично производството по гр.д. №1718/2018г. на ПЛРС, по предявения от Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\* , като наследник на Й.Д.Н., поч. 15.03.2017г., акт за смърт №67/15.03.2017г. на Община Варна, против С.Г.К., ЕГН\*\*\*\*\* – като пълномощник, иск с правно основание с правно основание чл.26, ал.2, предл.2, вр. чл.44, ал.1 от ЗЗД, за прогласяване нищожността на пълномощно с нотариална заверка на подписа с рег.№ 2/12.02.2013г. и на съдържанието- рег.№ 2-А/12.02.2013г. на Кметство с. \*\*\*, общ. \*\*\*, поради липса на съгласие, от страна на упълномощителя Й.Д.Н., поч., поради ОТТЕГЛЯНЕ НА ИСКА.

**ОТХВЪРЛИЛ** предявеният от Г.Т.Н.,\*\*\*, като наследник, иск с правно основание с правно основание чл.26, ал.2, предл.2 вр. чл.44, ал.1 от ЗЗД, за прогласяване нищожността на пълномощно с нотариална заверка на подписа с рег. № 2/12.02.2013г. и на съдържанието - рег. № 2-А/12.02.2013г. на Кметство с.\*\*\*, общ. \*\*\*, поради липса на съгласие, от страна на упълномощителя Й.Д.Н., поч. 15.03.2017г., акт за смърт №67/15.03.2017г. на Община Варна, против С.Г.К., ЕГН \*\*\*\*\* като пълномощник, като НЕОСНОВАТЕЛЕН И НЕДОКАЗАН.

ОСТАВИЛ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищеца Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\*, за постановяване на решение при признание на иска, по чл.237 от ГПК, спрямо ответниците В.Н.Д., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.Д.Д., ЕГН \*\*\*\*\*, като НЕОСНОВАТЕЛНО.

ОСЪДИЛ на основание чл.78 ал.1 от ГПК, С.Г.К., ЕГН \*\*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТИ на Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 198,42лв. - разноси по делото.

ОСЪДИЛ на основание чл.78 ал.1 от ГПК В.Н.Д., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.Д.Д., ЕГН \*\*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТЯТ НА Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 198,42лв. - разноси по делото - за всеки.

ОСЪДИЛ на основание чл.78, ал.1 от ГПК, И.М.Б., ЕГН \*\*\*\*\* и Ж.С.Б., ЕГН \*\*\*\*\* ДА ЗАПЛАТЯТ НА Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 198,42лв. - разноси по делото - за всеки.

ОСЪДИЛ на основание чл.78 ал.3 от ГПК Р.Т.С., ЕГН \*\*\*\*\* и Г.Т.Н., ЕГН \*\*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТЯТ на С.Г.К., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 150лв. – общо - разноси по делото.

ОСЪДИЛ на основание чл.78 ал.6 от ГПК, С.Г.К., ЕГН \*\*\*\*\* ДА ЗАПЛАТИ по сметка на ПлРС, сумата от 50лв.- държавна такса.

ОСЪДИЛ на основание чл.78 ал.6 от ГПК В.Н.Д., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.Д.Д., ЕГН \*\*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТЯТ по сметка на ПлРС, сумата от 50лв. - общо държавна такса

ОСЪДИЛ на основание чл.78 ал.6 от ГПК Р.И.Т., ЕГН \*\*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТИ по сметка на ПлРС, сумата 50,33лв. - държавна такса.

С определение № 1360/01.04.2019г. по настоящото дело по реда на чл.248 ГПК съдът е оставил без уважение молбата на В.Н.Д., ЕГН \*\*\*\*\* и Е.Д.Д., ЕГН \*\*\*\*\*, за изменение на решение № 297 /18.02.2019г. по гр.д. № 1718/2018г. на ПлРС в Частта за разностите като неоснователна.

Недоволни от решението са останали Ж. \*\*\*, които го обжалват изцяло с оплакване, че ПлРС неправилно приел, че Договорът за покупко – продажба от 18.03.2013г. е сключен без представителна власт и не е породил вещно – правни последици, защото подписаното пълномощно от наследодателката на ищите Й.Д.Н., починала на 15.03.2017г., не отговаря на изискванията на Закона досежно формата му – няма печат под заверката на съдържанието от заверяващия – Кмета на с.\*\*\*, Община гр.\*\*\*, Област гр.Разград. Навеждат доводи, че наследодателката на ищите е упълномощила ответника С.Г.К. да продаде собствените й недвижими имоти, като принадлежността на подписа на упълномощителката е установена със заключение на СГРЕ. При това Кметът на с.\*\*\* е заверил и декларация по чл.264 ДОПК от Й.Д.Н., като е описал тези заверки в Регистъра на нотариалните заверки на Кметството.

Твърдят, че няма нарушение на чл.578 ал.4 ГПК, защото упълномощителката се е явила лично пред Кмета на с.\*\*\*, който се е запознал със самоличността и дееспособността й, както и при удостоверяване на подпис и съдържание на частен документ – пълномощното, е направена бележка в специален Регистър за това. Излагат съображения, че Наредба № 32/29.01.1997г. за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори на МП не е задължителна за извършваните нотариални заверки от лице, което не е нотариус, а всеки Общински съвет издава наредби, в които определя начина на водене на книгите за нотариални удостоверявания в съответните кметства, като за 2013г. не е изискана такава книга от ОБНС гр.\*\*\*.

Навеждат доводи, че ПлРС неправилно е приел, че ищите са доказали кумулативните предпоставки на чл.108 ЗС – те владеят имотите – Ниви и имат основание за това – Договор за покупко – продажба на недвижими имоти, изразен в нот. акт от

19.02.2014г., продавач по който е била ответницата Р.И.Т.. В тази връзка считат, че ПЛРС не е прав в извода си, че към датата на придобиване на имотите Ж. и И.Б. не са доказали, че не са знаели, че праводателят им Р.И.Т. не е собственик на имотите.

Молят въззивния съд да отмени обжалвания съдебен акт на ПЛРС изцяло и да постанови решение, с което да отхвърли исковете като неоснователни, както и да им присъди разноските по делото за двете инстанции.

Ответницата по въззивната жалба и ищец по делото пред ПЛРС Р.Т.С. \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\* изразява становище, че ПЛРС е извършил констатация на Регистъра за нотариални заверки на Кметство с.\*\*\* за 2013г. и е установил, че липсва удостоверяване в хронологичен ред на съдържанието на пълномощното от Й.Д.Н. на С.Г.К. под № 2А, защото под № 2 до № 5 са удостоверени заверките на пълномощно от 12.02.2013г. от Й.Д.Н., а на следваща страница за м.януари 2013г. са удостоверени нотариални заверки от № 2 до № 4 на други лица. От № 30 до № 40 са отбелязани за м.февруари 2013г. без да е вписано името на Й.Д.Н.. Тези обстоятелства са дали основание на съда да приеме, че липсва удостоверяване на нотариална заверка на съдържанието на пълномощното от 12.02.2013г., което води до нищожност на пълномощното поради липса на форма за действителност – нотариална заверка. Твърди, че дори да има съмнение досежно подписа на пълномощното дали принадлежи на Й.Д.Н., щом нотариалната заверка не е отбелязана в Регистъра за нотариалните заверки на Кметството, то удостоверяването е нищожно освен на това основание и поради това, че липсва печат под заверката на съдържанието на пълномощното. Навежда доводи, че за правомощията на Кмета по чл.83 ЗННД важат всички разпоредби на Наредба № 32/29.01.1997г. за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори на МП, които имат отношение към тези правомощия. Излага съображения, че по делото е установено, че в Кметство с.\*\*\* не се води Специална книга за преписите от документи с удостоверено съдържание по чл.4 ал.1, т.6 от Наредбата и по тази причина в Кметството не съществува преписа от нотариално завереното пълномощно на нейната наследодателка, който иначе на осн. чл.4 ал.2 от Наредбата следва да се пази десет години. Възразява, че добросъвестността, т.е. това че Ж. и И.Б. не са знаели, че Р.И.Т. не е собственик на продадените им имоти – ниви, не може да произлезе от това, че същата се е явила лично при нотариуса – тя е била представлявана от пълномощник – купувача по сделката И.М.Б., който е сключил сделката със самия себе си. Твърди също така, че към датата на ИМ – **09.03.2018г.** – не е изтекъл нито десетгодишния срок на владение за придобиване на процесните имоти по давност, нито петгодишния такъв, като тези обстоятелства няма да настъпят дори и Ж. и И.Б. да присъединят към твърдяното тяхно владение на имотите това на тяхната праводателка Р.И.Т. – сделките чрез пълномощника С.Г.К. за продажба на имотите на В.Н.Д. и на Р.И.Т. са от 14.03.2013г. и от 18.03.2013г. Поради това е без значение дали ответниците – жалбоподатели са добросъвестни или недобросъвестни владелци. Моли съда да отхвърли жалбата като неоснователна и да потвърди решението на ПЛРС.

Ответникът по въззивната жалба и ищец по делото пред ПЛРС Г.Т.Н. \*\*\*, ЕГН \*\*\*\*\* изразява становище решението да се потвърди.

Ответниците С.Г.К. \*\*\*, Р.И.Т. \*\*\*, Е.Д.Д. и В.Н.Д., \*\*\* не изразяват становище по жалбата на Ж. и И.Б..

Жалба против определението от 01.04.2019г. по чл.248 ГПК са подали В.Н.Д. и Е.Д.Д. с искане да се отмени и да бъдат освободени да заплащат разноски на ищците, както и да им бъдат заплатени направените от тях разноски по настоящото дело. Твърдят, че не са дали повод за завеждане на делото и не са знаели, че С.Г.К. не е имал представителна власт. За пороците на упълномощителната сделка разбрали от ИМ. Покупко – продажбата на залесената територия е извършена с нот. акт и след като нотариусът не е забелязал, че пълномощното е нищожно, как тяхното извънпроцесуално поведение е довело до

завеждане на иска. От друга страна твърдят, че са изпълнили и втората предпоставка на чл.78 ал.2 ГПК – да признаят иска.

Ищците по делото на ПЛРС Р.Т.С. \*\*\* и Г.Т.Н. \*\*\* изразяват становище, че са съгласни ответниците Е. и В. Д. да бъдат освободени от заплащане на разноски.

Въззивният съд като обсъди оплакванията на жалбоподателите, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ГПК, намира за установено следното:

Жалбите са подадени в срока по чл.259 ал.1 ГПК, допустими са и са НЕОСНОВАТЕЛНИ.

По жалбата на Ж. и И.Б.:

За да постанови обжалваното решение ПЛРС е приел за безспорно, видно от представеното с ИМ удостоверение за наследници на насл. Й.Д.Н., поч. 15.03.2017г., че ищците в настоящето производство - Р.Т.С. и Г.Т.Н., са единствени наследници на същата, и съответно легитимирани страни в настоящето производство.

Приел също така, видно от представеният н.а. за признаване право на собственост №191, н.д. №1174/20.12.1999г. на Нотариус В.П., че Й.Д.Н. е призната за собственик, по наследство от Г.Х.О., б.ж. на с.\*\*\*, обл. Плевен, на процесните имоти, находящи се в землището на с.\*\*\*, а именно: 1. НИВА с площ от 5 дка, в м. \*\*\*, имот №71022, 2. НИВА с площ от 43,801 дка, в м. \*\*\*, имот №\*\*\*; 3. НИВА с площ от 0,920 дка, в м. \*\*\*, имот №269020; 4. НИВА с площ от 0,730дка, в м. \*\*\*, имот №353006.; а с нот. акт за признаване право на собственост № 62, н.д. №810/28.09.2006г. на Нотариус В.П. същата е призната за собственик, по наследство от Г.Х.О., б.ж. на с. \*\*\*, на имот №\*\*\* - ЗЕЛЕСЕНА ГОРСКА ТЕРИТОРИЯ от 2,880 дка в м. \*\*\*”.

Намерил също, че от представеното по делото пълномощно - л.27, с упълномощител Й.Д.Н. и пълномощник - отв. С.Г.К. от 12.02.2013г, с нотариална заверка на подписа №2/12.02.2013г. и отразена нотариална заверка на съдържанието №2-А на Кмета на с.\*\*\*, общ. \*\*\*, е видно че отв. Ст. К. е упълномощен да дари или продаде, на когото намери за добре и на цена, каквато прецени, включително и да договоря сам със себе си, по отношение на процесните земеделски земи, находящи се в землището на с. \*\*\*.

Първостепенният съд приел и това, че въз основа на процесното пълномощно от 12.02.2013г, отв. С.К. - като пълномощник на Й.Н., е сключил Договор за покупко - продажба на процесния недвижим имот, съставляващ ЗЕЛЕСЕНА ГОРСКА ТЕРИТОРИЯ от 2,880 дка в м. \*\*\*”, имот №\*\*\*, с купувач - отв.В.Н.Д., обективиран в нот. акт № 66, н.д. №58/14.03.2013г. на Нотариус И.И.. Съгласно отразеното в съдържанието на нот. акт, в същия е описано като представено при сключването на договора, процесното пълномощно, с нотариална заверка на подписа №2/12.02.2013г. и нотариална заверка на съдържанието №2-А на Кмета на с.\*\*\*, общ. \*\*\*.

Пак с процесното пълномощно от 12.02.2013г. отв.С.К. - като пълномощник на Й.Н., е сключил Договор за покупко - продажба с отв. Р.И.Т., с предмет- имотите – Ниви, обективирани в нот. акт № 69, н.д.№ 61/18.03.2013г. на Нотариус И.И.. Видно от отразеното в съдържанието на нот. акт, е описано като представено при сключването на договора, процесното пълномощно, с нотариална заверка на подписа №2/12.02.2013г. и нотариална заверка на съдържанието, №3 на Кметство с. \*\*\*, общ. \*\*\*. Процесното пълномощно е приложено в кориците на нотариалното дело. Съдът констатирал и това, че въпреки че е посочено, че пълномощното е с нотариална заверка на съдържанието № 3, се касае до същото пълномощно - със заверка на съдържанието№ 2-А на Кмета на с.\*\*\*, Общ. гр.\*\*\*.

Намерил за установено също, че въз основа на Договор за покупко - продажба,

обективиран в нот. акт за покупко - продажба на недвижими имоти - земеделска земя № 25, н.д.№ 19/19.02.2014г. на Нотариус А.П.- л.305, отв. Р.И.Т. чрез пълномощник И.М.Б. е продала на отв. И.М.Б., имотите – Ниви, описани по- горе.

Приел също, че с протоколно определение от 27.11.2018г., е признато за безспорно и ненуждаещо се от доказване между страните, че отв. В. Д. и Е. Д. - от една страна и отв. Ив. Б. и Ж. Б., са във владение на процесните имоти, описани по- горе. В отговорите на ИМ, отв. В. и Е. Д., признават иска с правно основание чл.108 от ЗС.

За процесното пълномощно със заверка на подписа на упълномощителката Й.Н., рег.№ 2/12.02.2013г. и на съдържанието - рег.№ 2-А/12.02.2013г. на Кмета на с.\*\*\*, общ.\*\*\* за установяване на твърденията на ищците, че не е спазена предвидената от Закона форма и правила относно нотариалното удостоверяване на подписа и съдържанието на пълномощното, изискал в оригинал, водената от Кметство с.\*\*\* Книга на нотариалните удостоверявания.

Представени са в заверено копие Книгата за 2013г., след което е констатирал идентичност на оригинала и представените по делото преписи, за посочената календарна година. Установил от водените записки за календарната 2013г., че за м. февруари 2013г., под №2 е записано – Й.Д.Н., вид на документа - пълномощно, дата - 12.02.2013г., без да има пояснения и уточнения в Книгата, какво е заверено - само подпис, само съдържание или и двете. Следващите номера - от №3 до №5 вкл. са посочени - Й.Д.Н., вид на документа- декларации, дата 12.02.2013г. От направената заверка върху процесното пълномощно с правоъгълен печат приел, че е отразено, че подписаният И.С.Д., изпълняващ длъжността Кмет на Кметство с.\*\*\*, извършващ нотариална дейност, е удостоверил, че подписът в същото пълномощно, е положен от Й.Д.Н., отбелязан с № 2/12.02.2013г. в Книгата за нотариалните заверки. Под удостоверяването, са положени надлежно подпис от Кмета и печат на Кметството. След удостоверяването на подписа на процесното пълномощно следва изписано на ръка удостоверяване на съдържанието на същото, като е отразено, че на 12.02.2013г. Кметът на с.\*\*\* - И.С.Д., извършващ нотариална дейност, удостоверява съдържанието на представеното му пълномощно, от страна на Й.Д.Н., вписано под № 2-А, том I, акт № 2. Съдът констатирал, че след това удостоверяване няма положен подпис и печат от страна на Кмета, като има положен втори печат и подпис над текста, успоредно с първия печат и подпис, безспорно отнасящи се до заверката на подписа. В Книгата няма отразяване на заверка на пълномощно с № 2-А от дата 12.02.2013г. Съобразно нормата на чл.19 ал.1 от Наредбата, проектите за всички документи се изготвят върху двете страни на листа, като на страницата, на която свършва текстът, трябва да има достатъчно място за подписите на страните, за съответните надписи и за подписа и печата на нотариуса, а при липса на място върху долната част на страницата се залепва продължение- алонж, скрепено с подписа и печата на нотариуса най-малко на две места./ал.2/. Поради това приел, че в случая с оглед на цитираната разпоредба, не е налице валидно заверяване на съдържането на процесното пълномощно, чрез поставяне на подпис и печат от длъжностното лице, след текста, или на алонж, което е самостоятелно основание за нарушение на предписаната от закона форма за валидност на пълномощно по чл.37 от ЗЗД, въз основа на което се сключва договор в нотариална форма. Налице е нищожност на упълномощаването, обективирано в пълномощно от 12.02.2013г, поради неспазване на формата за действителност.

От правна страна приел, че нормата на чл.37 от ЗЗД постановява, че упълномощаването за сключване на Договори, за които законът изисква особена форма, трябва да бъде дадено в същата форма, но ако договорът трябва да бъде сключен в нотариална форма, упълномощаването следва да бъде направено писмено, **с нотариално удостоверяване на подписа и съдържанието, извършени едновременно, като форма за действителност.** Съгласно [чл. 83 от ЗННД](#) /в ред. ДВ бр. 95/2012г., действаша към момента на упълномощаването/, когато в населеното място няма Нотариус или Районен

съд, Кметът на населеното място, което не е общински център, а ако е общински център-Кметът, заместник-кметът, секретарят на общината, както и Кметският наместник, удостоверяват подписите на частни документи, които са едностранни актове и не подлежат на вписване, подписа и съдържанието на пълномощно по [чл. 37 от ЗЗД](#), както и верността на преписи и извлечения от документи и книга.

В Книгата на нотариалните заверки на Кметството липсва удостоверяване в хронологичен ред на удостоверяване съдържанието на процесното пълномощно, на основание чл.7 т.4 от Наредба № 32, дори и с посочената в него номерация № 2-А. Поради това е приел, че липсва изцяло нотариална заверка на съдържанието на процесното пълномощно от 12.02.2013г., а това води до нищожност на същото поради липса на форма за действителност, поради което С.Г.К. няма качеството на пълномощник спрямо лицето Й.Д.Н.. Намерил, че следва да бъде прогласена нищожността на пълномощното от 12.02.2013г. с нотариална заверка на подписа №2/12. 02.2013г. на Кмета на с.\*\*\*, общ. \*\*\*, с упълномощител наследодателката на ищците Й.Д.Н..

След като няма упълномощаване то сделките, сключени въз основа на процесното пълномощно от отв. Ст. К., като пълномощник на насл. Й.Н. за покупко - продажба на процесните недвижими имоти, съставляващ ЗЕЛЕСЕНА ГОРСКА ТЕРИТОРИЯ от 2,880 дка в м. \*\*\*”, имот №\*\*\*, с купувач- отв. В.Н.Д., обективирани в нот. акт № 66, н.д. №58/14.03.2013г. на Нотариус И.И. и в нот. акт № 69, н.д.№61/2013г. на Нотариус И.И., въз основа на който процесните имоти - Имот № \*\*\*- Нива с площ от 5 дка, в м. \*\*\*, 2. Имот № 269020 - Нива с площ от 0,920дка, в м. \*\*\*, 3. Имот № \*\*\*- Нива с площ от 43,801 дка, в м. \*\*\* и 4. Имот № 353006 - Нива с площ от 0,730дка, в м.\*\*\*, са продадени на отв. Р.И.Т. съдът е приел, че са атакувани с иск с правна квалификация на иска по чл.42 ал.2 от ЗЗД - визиращ случая на т.нар. „висяща недействителност”, в съответствие с постановеното ТР № 5/2014г., т.2 на ОСГТК на ВКС. Нормата на чл.42, ал.2 от ЗЗД, предвижда възможността, сключената без представителна власт сделка, да бъде потвърдена от мнимо представлявания, респ. от неговите наследници, до размера на притежавана ид. част от наследството. В случай, че мнимо представлявания, респ. на неговите наследници, не желае да потвърди сделката и изрично се позовава на нейната недействителност пред съда, тази висяща недействителност приел, че се превръща в окончателна. По делото не е установено мнимо представляваното лице - насл. Й.Д.Н. приживе да е потвърдила извършените действия от мнимия представител отв. Ст. К. действия - сключването на договорите за покупко- продажба. Налице е изрично позоваване на недействителността на договорите за покупко - продажба от страна на наследниците на мнимо представляваното лице - ищци в настоящето производство, поради което, искът се явява изцяло основателен и сключените договори следва да бъдат обявени за недействителни.

Досежно исковете по чл.108 ЗС ПЛРС приел, че за този против ответниците В. и Е. Д. с предмет - ЗЕЛЕСЕНА ГОРСКА ТЕРИТОРИЯ от 2,880 дка в м. \*\*\*”,за имот №\*\*\* е налице признание от страна на

ответниците Д. на този иск, както и на факта на упражняване владението върху този имот. Искането на ищцата Р. С. за постановяване на решение при признание на исковете спрямо отв. Д. оставил без уважение и приел, че следва да бъде постановено решение по общия ред, защото е налице признание само на равандикационния иск с правно основание чл.108 от ЗС, чиято основателност се предпоставя от уважаването на иска по чл. 42 ал.2 от ЗЗД и обсъждането на въпроса налице е ли е валидно пълномощно, даващо представителна власт на посоченият за пълномощник – С.Г.К. спрямо упълномощителя Й.Д.Н.. След като искът с правно основание чл.42 ал.2 от ЗЗД е конститутивен /преобразуващ/ по своята правна същност, то по него не може да бъде постановено решение при признание на иска. Приел, че от фактите по делото са налице предпоставките за уважаване на предявеният иск - ищците да са собственици и ответниците да владеят имота без да имат правно основание.

За иска с правно основание чл.108 от ЗС с ответници И.Б. и Ж.Б., съдът намерил, че въз основа на договор за покупко - продажба, обективиран в нот. акт за покупко- продажба на недвижими имоти- земеделска земя, № 25, н.д.№ 19/19.02.2014г. на Нотариус А.П.- л. 305, отв. Р.И.Т. чрез пълномощник И.Б. е продала на отв. И.М.Б. процесните имоти: 1. Имот № \*\*\*- нива с площ от 5 дка, в м. \*\*\*, 2. Имот № 269020-нива с площ от 0,920дка, в м. \*\*\*, 3. Имот № \*\*\*- с площ от 43,801 дка, в м. \*\*\* и 4. Имот № 353006- нива с площ от 0,730дка, в м. \*\*\*. При сключването на този договор, същата се е легитимирила като собственик на имотите, въз основа на договор за покупко- продажба, обективиран в нот. акт №69, н.д.№61/2013г на Нотариус И.И., предмет на изследване на иска по чл. 42, ал.2 от ЗЗД, сключен от мнимият представител- отв. Ст. К.- като продавач. Констатирал, че отв. Р.Т. е майка на пълномощника С.К. - удостоверение за родствени връзки на Т. – л. 166 от делото. По делото е установено, че насл. Й.Н., е призната за собственик по наследство от Г.Х.О., б.ж. на с. \*\*\*, въз основа на констативен н.а за признаване право на собственост №191, н.д. №1174/20.12.1999г. на Нотариус В.П.. Съответно - след откриване на наследството на същата, като собственици на имота се легитимират нейните наследници по закон- низходящи - при равни права - ищците Р.С. и Г.Н.. Съдът намерил, че в случая, при упражнено потестативно право по реда на чл.42, ал.2 от ЗЗД, от страна на наследниците на мнимо представляваното лице – насл. Н., спрямо сключеният договор за покупко- продажба от 18.03.2013г. без представителна власт, то този договор, като недействителен, не е породил никакви правни последици, вкл. и вещно - правни по смисъла на чл.24 ал.1 от ЗЗД, собствеността върху имотите не е прехвърлена, нито купувачът по него има качеството на добросъвестен владелец, тъй като не владее на основание, годно да го направи собственик. Сключеният последващ договор за покупко- продажба обаче - в случая с отв. Ив. Б./ сключен по време на брака му с отв. Ж. Б./ не е недействителен на основание [чл. 42, ал. 2 ЗЗД](#). Този последващ договор за покупко- продажба е породил своето облигационно действие /но



не и вещно-правно/, поради което купувачът Б., придобил владението върху имотите въз основа на него, е добросъвестен владелец по смисъла на [чл. 70, ал. 1 ЗС](#), стига да не е знаел към момента на сключването му, че праводателят му не е собственик, т. е. - че последният / отв. Р. Т./ е договарял с мним представител, при сключването на предходния недействителен договор по [чл. 42, ал. 2 ЗЗД](#). /арг. ТР№5/2016г. ОСГТК/. По делото, с проекто- доклада си, съдът е указал на отв. И. и Ж.Б., с оглед на направените от тях възражения в отговорите на ИМ, че владеят имотите на правно основание, че в тяхна тежест е да докажат факта, че са били добросъвестни към момента на сключване на договора. По делото, от страна на ответниците, не са ангажирани никакви доказателства, за твърдяната от тях добросъвестност при сключването на договора, доколкото на доказване подлежат само положителните факти. По делото, с протоколно определение е постановено за безспорно, че отв. Б., са във владение на процесните имоти. За уважаването на иска по чл. 108 от ЗС, е необходимо ищецът по този иск да установи, в кумулативна даденост, че е собственик на имота и че имотът се намира във владение на ответника, които съдът намира, че за безспорно установени по делото. Установяването на факта на добросъвестността си, при сключването на договора, съдът намира, че е част от защитата на ответника срещу иска, която се явява недоказана. Следва предявеният ревандикационен иск против отв. И. Боровски и отв. Ж.Б., да бъде уважен изцяло и същите бъдат осъдени да предадат владението върху процесните имоти на ищите, като съсобственици, при равни права.

Съображенията за добросъвестността и доказателствената тежест на това обстоятелство на Ж. и И.Б. не е нужно да се анализират и подкрепят, защото както ответницата по жалбата сочи, от сключването на сделката през 2014г., когато И.Б. придобива владението върху имотите не е изтекъл петгодишен давностен срок до подаване на ИМ – 12.03.2018г., като такъв срок не е изтекъл дори тези ответници да прибавят към своето владение това на Р.И.Т. – тя купува имотите чрез пълномощника С.Г.К. на 18.03.2013г. Поради това и възражението на Ж. и И.Б., че са станали собственици на имотите по давност е неоснователно и не може да се противопостави на иска по чл.108 ЗС на ищите.

Съгласно чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като **по останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.**

С други думи на изследване, установяване и отговор подлежат единствено конкретните оплаквания по въззивните жалби на ответниците, защото обжалваното решение е валидно и допустимо.

Оплакването на жалбоподателите за неправилна преценка досежно недействителността на Договора за покупко – продажба от 18.03.2013г. поради нищожност на пълномощното от страна на ПЛРС е неоснователно. Неприемливо е противопоставянето на твърдението, че всеки ОБНС приема подзаконовни нормативни актове, с които определя правила за водене на Книгите за нотариални удостоверения в Кметствата, като за 2013г. такава наредба не е изискана от Община гр.\*\*\*. Наредба № 32/29.01.1997г. за служебните

архиви на нотариусите е издадена от Министъра на правосъдието и въвежда единен държавен стандарт досежно два вида Книги, които следва да се водят от лицата по чл.83 ЗННД, които ще извършват нотариални удостоверявания без да се нотариуси – Книга за нотариалните удостоверявания и Специална книга, в която се подреждат документите със заверено съдържание – такава в Кметство с.\*\*\* няма. Каквито и правила да въвежда ОБНС гр.\*\*\* те трябва да са съобразени със ЗННД и Наредба № 32, за да се осъществява законосъобразно дейността на лицата по чл.83 ЗННД в предвидените от Закона случаи. Ето защо установената липса на нотариална заверка на съдържанието на пълномощното от 12.02.2013г. от Й.Д.Н. на С.Г.К., водеща до нищожност на упълномощаването поради липса на форма за действителност и нарушение на чл.37 ЗЗД, постановяващ, че Упълномощаването за сключване на Договори, за които законът изисква особена форма, трябва да бъде дадено в същата форма; но ако Договорът трябва да бъде сключен в нотариална форма, упълномощаването може да бъде направено и **писмено с нотариално удостоверяване на подписа и съдържанието, извършени едновременно**, водят до изводите, направени от ПлРС за недействителност на сделките поради липса на представителна власт, а от там и за основателност на исковете по чл.108 ЗС спрямо всяка от двете групи ответници, които в момента са във владение на имотите.

Втората група възражения на жалбоподателите за добросъвестното владение, което осъществяват върху закупените от ответницата Р.И.Т. недвижими имоти и това, че не са знаели, че същата не е собственик на продаваните имоти, също е неоснователно – не е необходимо да му се отговаря по същество защото срокът от пет години давностно владение при условията на добросъвестност не е изтекъл до датата на предявяване на исковете от която и дата на сделките да се преценява същия.

Като е стигнал да същите изводи ПлРС е постановил законосъобразно решение, което следва да се потвърди и при условията на чл.272 ГПК ПлОС при мотивиране на своето решение по съществуването на исковете препраща към мотивите на ПлРС.

След като жалбата е неоснователна, на жалбоподателите Ж. и И.Б. не се дължат разноски, а от ответниците по жалбата не се претендират разноски за въззивната инстанция поради което предвид задължението си по чл.81 ГПК ПлОС намира, че не следва да се признае за разноски.

#### По жалбата на Е. и В. Д.:

Видно от отговорите на ИМ от тези ответници – л.190 и л.202 от делото на ПлРС, в същите фрагментарно се изразява становище, че искът по чл.108 ЗС е допустим и основателен. От ИМ и приложеното по същата пълномощно твърдят, че се вижда разликата в подписа на покойната Й.Д.Н.. С това може да се приеме признание на иска за нищожност на пълномощното. Приемат искането за връщане на владението на процесния имот – Залесена територия, с което признават и иска по чл.108 ЗС, като молят ПлРС да постанови решение при признание на иска.

В отговорите обаче няма отношение по втория иск – за недействителност на сделката по купко – продажба като сключена без представителна власт, а становището на ответниците по този въпрос във връзка с преценката на предпоставките по чл.78 ал.2 ГПК не може да се извлича чрез тълкуване от различни техни изявления – следва да бъде недвусмислено по всеки от трите иска, насочени срещу тях. Обективно кумулативно съединените искове са предявени в преюдициална връзка но не и в условията на евентуалност, както счита ПлРС – прав е обаче в това, че по конститутивен иск какъвто е този по чл.42 ЗЗД не може да се постановява решение при признание на иска – ищците нямат друг път за защита освен съдебния чрез прогласяване недействителността на сделката, извършена без представителна власт и установяване нищожността на пълномощното. С други думи след като са придобили владението върху процесния имот ответниците – жалбоподатели са станали причина за водене на делото и по трите

съединени иска, защото без съдебната санкция ищците не могат да си върнат имотите. По тази причина дължат разноските, направени от ищците за водене на делото за техния имот, защото за да се освободят от разноски следва да се налице кумулативно двете предпоставки на чл.78 ал.2 ГПК – с поведението си да не са дали повод за завеждане на делото и да признаят исковете.

Ето защо обжалваното определение по чл.248 следва да се потвърди като законосъобразно, а на жалбоподателите не се дължат разноски за двете инстанции, защото жалбата им е неоснователна.

Водим от горното и на основание чл.271 ГПК и чл.272 ГПК, Окръжният съд

#### Р Е Ш И :

ПОТВЪРЖДАВА решение № 297/18.02.2019г. и определение № 1360/01.04.2019г., постановени по гр.д. № 1718/2018г. по описа на Районен съд гр.Плевен като правилни и законосъобразни.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл.280 и сл. ГПК.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

2.