

РЕШЕНИЕ

№ 82

гр. Силистра, 14.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СИЛИСТРА в публично заседание на пети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Теодора В. Василева

Членове: Добринка С. Стоева
Кремена Ив. Краева

при участието на секретаря Данаила Т. Георгиева
като разглежда докладваното от Теодора В. Василева Въззивно гражданско дело № 20223400500162 по описа за 2022 година

Предявена е въззивна жалба от Б. Д. СТ., ЕГН*****, чрез адв. Б.С. от РАК, против решение №260008/06.04.2022 г. постановено по гр.д. №255/2019г. по описа на Тутраканския районен съд, в частта, с която с която първоинстанционният съд е ПРИЗНАЛ ЗА УСТАНОВЕНО по иск, предявен от Й. В. Д., с ЕГН ***** (конституиран като правопреемник на починалата в хода на процеса Т Ба Г, с ЕГН *****), срещу Б. Д. СТ., с ЕГН 750922544, че Предварителен договор за покупко — продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариални заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между Т Б Г, в качеството й на продавач и Б. Д. СТ., в качеството му на купувач, е нищожен поради заобикаляне на закона, в частност разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗС, и е ОТХВЪРЛИЛ като неоснователен иска, предявен от Б. Д. СТ., с ЕГН ***** срещу Й. В. Д., с ЕГН ***** (конституиран като правопреемник на починалата в хода на процеса Т Б Г, с ЕГН *****), за обявяване за окончателен на Предварителен договор за покупко - продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариална заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. по описа на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между Т Б Г, в качеството й на продавач и Б. Д. СТ., в качеството му на купувач, като е присъдил на Й В.Д. разносните по делото. Жалбоподателят счита, че обжалваното решение е незаконосъобразно, необосновано и неправилно, в обжалваната част, поради което моли съда да го отмени и постанови ново, с което да обяви за окончателен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 14.03.2018 година, с нотариална заверка на подписите с рег. №1566/14.03.2018

година по описа на нотариус Любен Шилков с рег. №624 на НК, сключен между Т Б Г / починала в хода на процеса е конституиран правопреемник Й. В. Д./ и него, по силата на който първата, чрез пълномощника си К Г Г, в качеството на продавач ма продава в качеството му на купувач, 1/3 /една трета/ идеална част от земеделска земя, находища се в землището на с. Старо село, ЕКАТТЕ 69078, общ. Тутракан, обл. Силистра, подробно описана в жалбата. Претендира и разноски за двете инстанции. В с.з. пред тази инстанция се явява адв. С., която поддържа жалбата.

Ответникът по въззивната жалба Й. В. Д., ЕГН ***** не е депозирал писмен отговор по реда на чл. 263 ГПК, въпреки предоставената му от районния съд възможност. За с.з. пред тази инстанция е постъпило писмено становище от адв. Е.Г. като процесуален представител на ответника, която счита, че жалбата е неоснователна, моли да бъде оставена без уважение, като излага подробни мотиви в тази насока.

ОС, като съобрази доводите на страните и данните по делото, прие за установено следното: Жалбата е допустима, тъй като е предявена от надлежна страна срещу подлежащ на обжалване съдебен акт и при спазени процесуални изисквания на чл. 258 и сл. ГПК.

Пред районния съд настоящият въззивник Б.С., представляван от адв. Б.С. от Адвокатска колегия - гр. Русе е предявил иск против ответницата Т Б Г за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко - продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариални заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. по описа на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между ответницата, в качеството ѝ на продавач и ищеца, в качеството му на купувач, с който е уговорено прехвърлянето на собствеността върху 1/3 ид. ч. от процесните недвижими имоти.

Оспорвайки исковата претенция с отговора по чл. 131 ГПК пред първата инстанция, ответницата, чрез адв. Е.Г. от АК, гр. Силистра е предявила кумулативно и алтернативно обективно съединени инцидентни установителни иски по чл. 212 от ГПК, във вр. с чл. 124, ал. 1, предл. 2, във вр. с чл. 26 и чл. 40 от ЗЗД за установяване на нищожността на упълномощителната сделка, обективирана в пълномощно с нот. зав. на подписите с рег. № 1908 и на съдържанието № 1909 от 14.02.2018 г. на Нотариус № 221 - Георги Георгиев, издадено от ответника на пълномощника К Г Г, поради липса на съгласие по смисъла на чл. 26, ал. 2, предл. 2 от ЗЗД, тъй като ищцата поради здравословното си състояние и неграмотността си не е имала възможност да възприеме съдържанието на подписаното пълномощно, алтернативно, претендира установяване на недействителността на предварителен договор за покупко - продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариални заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. по описа на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, поради липса на представителна власт по арг, от чл. 42, ал. 2 от ЗЗД, тъй като горепосоченото пълномощно е било вече оттеглено към момента на подписването на процесния договор и имотите, посочени в пълномощното не съответстват на тези в предварителния договор, както и установяване на недействителността на предварителния договор на осн. чл. 40 от ЗЗД, тъй като представителя К Г и ищеца са се договорили във вреда на ответника или установяване на нищожността на предварителния договор на осн.

чл. 26, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД - поради заобикаляне на чл. 33, ал. 1 от ЗС.

В хода на първоинстанционното производство е починала ответницата по първоначалния иск, поради което на осн. чл. 227 от ГПК като неин правоприемник е конституиран сина ѝ Й. В. Д., който поддържа становището както по заведения против нея иск по чл. 19 ЗЗД, така и по отношение на предявените инцидентни установителни иски.

От събраните по делото доказателства пред районния съд е установено, че съгласно решение № 2010 от 16.01.1995 г. по преписка СС336, изд. от ОСЗ — гр. Тутракан на наследниците на Л К Н е възстановена собствеността върху процесните имот № 022008 и № 028031, с решение № 2010 от 16.01.1995 г. по преписка СС711, изд. от ОСЗ - гр. Тутракан на наследниците на Б Л К е възстановена собствеността върху процесните имот № 035039 и № 022005. Представени са и писмени доказателства – удостоверения за наследници, от които е видно, че ответницата, в качеството си на наследница на тези двама праводатели е съсобственик на 1/3 ид. част от имотите.

Въз основа на Пълномощно с нот. зав. на подписите с рег. № 1908 и на съдържанието № 1909 от 14.02.2018 г. на Нотариус № 221 - Георги Георгиев, с което Т Б Г е упълномощила К Г Г да извършва от нейно име разпоредителни сделки с процесните недвижими имоти на 14.03.2018 г. е сключен предварителен договор за покупко - продажба на недвижими имоти, с нотариални заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. по описа на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, съгласно който К Г, действаща като пълномощник на ищеца Т Б Г, се задължава да прехвърли собствеността върху 1/3 ид. ч. от процесните имоти на отв. Б. Д. СТ.. Договорена е продажна цена от 32 000 лв., от които 20 000 лв. - платими при подписването на предв. договор (за което същият служи като разписка) и останалите 12 000 лв. - при нотариалното изповядване на сделката, което е уговорено да се състои на 30.04.2018 г. На същата дата по банкова сметка на пълномощника К Г от Б. Д. СТ. е преведена сумата от 20 000 лв. Банковата сметка на получателя е заверена на същата, тъй като и двете сметки са разкрити в „Обединена българска банка” АД. Междувременно, обаче, преди сключване на предварителния договор, пълномощното е оттеглено със заявление с нот. заверка на подписа с рег. № 669/19.02.2018 г. на Нотариус № 315 - Анелия Николов – Раева. На 20.02.2018 г. заявлението за оттегляне на пълномощното е връчено по пощата на пълномощника К Г Г - лично в гр. Русе, което не е оспорено от ищеца по първоначалния иск и настоящ въззивник.

Предявявайки инцидентните установителни иски, ищцата по тях твърди, че на 14.02.2018 г. пълномощника по предварителния договор К Г я завела гр. Русе и я накарала да подпише някакви документи без да и обясни какво подписва. Като възрастна жена на 89 години, слабо грамотна, с изключително сериозни здравословни проблеми – силно намалено зрение на дясното око, а лявото око било ударено преди години, и с него изобщо не виждала, поради което не е била в състояние да прочете поднесения за подпис текст, който не и бил прочетен от никого. Твърди също, че посочената сума по предварителния договор не била заплатена, нито пък разполагала с екземпляр от подписания от нея документ. След като споделила с близките си, че на 14.02.2018 г. К Г я е

водила в Русе и я е накарала да подпише някакви документи, по техен съвет на 19.02.2018 г. в нотариалната кантора на Нотариус Анелия Николова - Раева изготвила Заявление за оттегляне на пълномощно рег. № 669/19.02.2018 г. на Нотариус № 315 от РНК - Анелия Николова - Раева, с което оттеглила пълномощията, дадени на К Г Г Изпратила екземпляр от гореописаното Заявление за оттегляне на пълномощно с писмо с обратна разписка на К Г, както на постоянния ѝ адрес, посочен в пълномощното в с. Старо село, общ. Тутракан, така и на неин адрес в гр. Русе. Пратката била получена на 20.02.2018 г. от майката на К Г - А К Т, а на втория - в Русе - на 20.02.2018 г. от К Г Г - лично. Според твърденията пред районния съд, ответницата разбрала за сключения Предварителен договор за покупко - продажба на недвижим имот, предмет на настоящото дело едва след получаване на исковата молба по настоящото дело. Твърди се, че пълномощникът не я е уведомила нито за сключения от нея договор, нито за неговите параметри, нито и е дала получената като задатък от купувача по предварителния договор сума, нито я е уведомила за задължението да се яви при конкретен нотариус за изповядване на окончателен договор. Тези са основанията, на които заявява инцидентните установителни искове.

Правилно първоинстанционният съд е приел, че уважаването на първоначалният иск по чл. 19 ЗЗД, за обявяване на предварителния договор за окончателен зависи от основателността на инцидентните искове, преядеви в условията на евентуалност. В тази връзка, приемайки, че при този вид съединяване на искове съдът не е обвързан с поредността на заявените от ищеца основания е решил, че се явява удачно да бъдат разгледани приоритетно основанията, водещи до по - тежки материалноправни последици, доколкото наличието на по - тежкия порок би обезсмислило разглеждането на основанията, обуславящи по - лекия порок като е счел, че следва да бъде изследвано първо наличието на пороците водещи до абсолютна нищожност на сделката (в резултата на които тя не поражда никакви правни последици), а именно заобикаляне на закона (чл. 26, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД).

На следващо място следва да бъдат разгледани пороците свързани с т. н. „мнимо упълномощаване” (при които сделката принципно може да породи правни последици в зависимост от волята на упълномощителя), а именно липса на представителна власт (чл. 42, ал. 2 от ЗЗД) и договаряне във вреда на представлявания (чл. 40 от ЗЗД).

Разглеждайки основанията за нищожност на предварителния договор, районният съд правилно е отхвърлил исковата претенция за нищожност на упълномощителната сделка, поради липса на съгласие, тъй като наследодателката на въззиваемия, първоначалната ищца по инцидентните установителни искове, поради здравословното си състояние и неграмотността си не е имала възможност да възприеме съдържанието на подписаното пълномощно. Въпреки, че в тази част решението не е обжалвано, въззивната инстанция счита за нужно да преповтори доводите на РС за отхвърляне на иска с оглед на останалите насрещни искиви претенции, засягащи редовността на упълномощаването. По делото са представени доказателства, че имала проблеми със зрението, безспорна е и възрастта и от 89 години когато е подписала пълномощното. Същевременно, обаче, са разпитани пред районния съд водени от нея свидетели А и Т, които, освен, че потвърждават за наличието на

затруднения със зрението у Т Б Г, заявяват, че споделила и с двамата, че „са я излъгали“, тъй като трябвало да получи за нивите две плащания - от 20 000 лв. и след това неуточнен остатък, а не ѝ било заплатено нищо, поради което тя считала, че е измамена и това я е мотивирало да оттегли пълномощията си, както и сторила. Няма как да се приеме, че не е разбирала какво подписва, че недовижда и е неграмотна, след като пред двама свидетели е споделила и текста на пълномощното, и опасенията си, че може да я измамят.

Районният съд е възприел за доказана исковата претенция за нищожност на договора, поради заобикаляне на закона – разпоредбата на чл. 33 ЗС. Основавайки се на съдържанието на пълномощното и предприетата стъпка за сключване първоначално на предварителен договор, въпреки, че пълномощното е давало свобода за сключване направо на договор, съдът прави извода, че тази форма е избрана, за да се избегне необходимостта от съгласие на останалите съсобственици по чл. 33 ЗС, тъй като съгласно съдебната практика, при предявен иск по чл. 19 ЗЗД този въпрос не се изследва, а при сключване на договор, нотариусът изисква такова съгласие. Този извод е неправилен, изграден основно на догадки и предположения. Преди всичко, разпоредбата на чл. 33 действително задължава нотариусите да изискват доказателства за съгласие на останалите съсобственици.

Стабилността на договора, обаче, не е застрашена, ако декларацията за съгласие е неистинска или ако третото лице купи частта на съсобственика при условия, уговорени привидно във вреда на останалите съсобственици, докато заинтересованият съсобственик не предяви иск за да изкупи тази част при действително уговорените условия в двумесечен срок от узнаването. Договорът се стабилизира окончателно след изтичане на този срок без да е предприето действие от страна на правоимащите съсобственици. Вярно е, че в исковото производство по чл. 19 ЗЗД съдът не изследва въпросът за съгласието на съсобствениците, най – малкото защото те не са страна по делото, но тяхното право на изкупуване не е отречено, поради което те могат да предявят иска по чл. 33 в същите срокове от вписване на съдебното решение, заместващо окончателния договор. В този см. вж. решение № 38 от 12.04.2021 г. на ВКС по гр. д. № 2357/2020 г., II г. о., ГК и решение № 313 от 26.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 584/2009 г., III г. о., ГК, и много други. По настоящото дело ситуацията е аналогична, съсобствениците на въззиваемия имат същите права в случай на уважаване на иска по чл. 19 ЗЗД при приключване на настоящото производство. Всеки ищец по иск по чл. 19 ЗЗД е заплашен от риска да бъде заведено дело по чл.33 ЗС от съсобствениците на ответника, които лесно могат да узнаят от него кой е точният момент да сторят това, в случай, че имат интерес. И в тази ситуация проблемите за ищеца ще са еднакви, независимо от това дали ответникът би имал пряка изгода от такъв развой на събитията. Ето защо, не може да се приеме за доказано, че се отива на вариант за сключване на предварителен договор с мисълта, че ще последва дело по чл. 19 ЗЗД, за да се избегне необходимостта от съгласие по чл. 33 ЗС, тъй като това не създава никаква правна сигурност за стабилността на сделката, поне не по – голяма от това да се сключи договор с неистинска декларация за съгласие или купи частта на съсобственика при условия, уговорени привидно във вреда на останалите съсобственици. В случай не е налице заобикаляне на закона, не е налице и нищожност на предварителния договор на това основание, поради което и решението в тази

част е неправилно, а жалбата – основателна. Същото следва да бъде отменено и да бъде отхвърлена тази искова претенция, което възстановява висиящността на останалите евентуални инцидентни установителни иски.

По отношение на твърденията за липса на представителна власт към момента сключване на предварителния договор, тъй като пълномощното към тази дата – 14.03.2022 г. е било оттеглено и на пълномощничката и е било известно това, тъй като на 20.02.2022 е получила с обратна разписка известие за това от упълномощителката, настоящият въззивник прави възражение, че по силата на чл. 41, ал. 2 от ЗЗД прекратяването на пълномощието не може да му се противопостави, тъй като е трето добросъвестно лице, което е нямало как да знае за оттеглянето на пълномощното. В тази връзка, въз основа на показанията на св. Ш, нотариусът, който е заверил предварителния договор и който твърди, че Б. Д. СТ., който по време на сделката бил притеснен, защото жената, която продавала земите, била „с пълномощно“, поради което го накарал да направи проверка в „Регистър пълномощни недвижими имоти“, от която нотариусът констатирал, че пълномощното е действащо и договорът бил подписан, както и въз основа на назначените пред първата инстанция технически експертизи, от които е видно, че при извършването на справка по издаденото пълномощно в системата не се извежда информация за оттеглянето, т. е. не може да бъде направена връзка между пълномощното и оттеглянето му. Нещо повече, дори по време на делото пред РС от информационната система не се извличала информация за оттеглянето му.

Наред с тази непрецизност, друг елемент, формиращ добросъвестността на ищеца е и факта, че този регистър е достъпен само за ограничен кръг длъжностни лица, измежду които и нотариусите, които са длъжни да въвеждат и изпращат незабавно в информационната система на Нотариалната камара, извлечение от пълномощно, след нотариално удостоверяване на подпис, когато в него е включено упълномощаване за извършване на действие пред банка, както и документ е нотариално удостоверен подпис, с който се оттегля дадено такова пълномощно. Същите разполагат и с достъп до регистъра, но алгоритъм, по който да извършват проверките няма, поради което от техническите експертизи е установено, че информацията за оттегляне на пълномощното се получава опосредствано по технически път, не чрез изписване номера на пълномощното, а по ключови думи. Като не е сторил това нотариус Шилков, извършвайки проверката по начин, който не му е отворил тази информация, същият несъзнателно е подвел въззивника относно действието на пълномощното.

Както сочи РС, съдебната практика по въпроса дали „Регистър пълномощни недвижими имоти“ е публичен по своя характер и вписването на обстоятелства в него е достатъчно да елиминира добросъвестността по чл. 41, ал.2, е противоречива, но настоящата инстанция споделя изложеното в обжалваното решение напълно, като добавя и една по актуална съдебна практика – определение № 633 от 18.09.2019 г. на ВКС по гр. д. № 4630/2018 г., III г. о., съгласно което и „електронният регистър към Нотариалната камара е достъпен само за ограничен от Наредба № 32/29.01.1997 г. кръг от лица. Поради това

вписаното извлечение от акта, с който се оттегля нотариално заверено пълномощно е негодно да удовлетвори предвиденото в чл. 41, ал. 2 ЗЗД. Ето защо, съдът счита, че исковата претенция за обявяване недействителността на договора, поради липса на представителна власт също е неоснователен.

Съгласно чл. 40 ЗЗД, ако представителят и лицето, с което той договаря, се споразумеят във вреда на представлявания, договорът не произвежда действие за представлявания. Това е поредното основание, на което се позовава ищецът по насрещните искове за обявяване на недействителност на процесния предварителен договор. В насрещната искова молба не са посочени конкретни обстоятелства, говорещи за договаряне във вреда на представлявания. Косвено такива могат да се извлекат от факта, че в отговор на разпределаната от съда доказателствена тежест въззиваемият да докаже намерението на пълномощника и въззивника да го увредят, е поискано назначаване на СЦЕ за пазарната цена на имотите към момента на сключване на предварителния договор. По – нататък въпросът за договарянето във вреда на упълномощителката не е повдиган нито в хода по същество пред РС, нито в отговора на жалбата пред тази инстанция. Тъй като най-честият порок, говорещ за увреда на упълномощителя е продажбата на ниска цена, като на това навежда и експертизата в тази насока, съдът счита, че следва да изследва доколко договорената цена от 32 000 лв. общо за прехвърлените 1/3 ид. част от имотите е ошетила първоначалната ищца по този иск. От назначената СЦЕ пред РС се установява, че тяхната пазарна стойност е 39 000 лв., като е съобразено, че се продават в идеални части, което винаги занижава цената заради неудобството на съсобствеността. Т.е, действително договорената цена е занижена но с по – малко от 1/6 спрямо пазарната.

В мотивите към т. 3 на ТР № 5 от 12.12.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г., ВКС посочва, че фактическият състав на чл. 40 ЗЗД включва два елемента – обективен и субективен. Обективният елемент изисква договорът, сключен от представителя и насрещната страна по него, да уврежда интересите на представлявания и това увреждане да не е незначително, като преценката за наличието на увреждането, респ. за сигурното му настъпване, се извършва според конкретните обстоятелства за всеки отделен случай към момента на сключване на договора. Субективният елемент – "споразумяване" се свежда до недобросъвестност на представителя и насрещната страна по договора за увреждането на представлявания, при което споразумяването по смисъла на чл. 40 ЗЗД не съставлява отделна, различна правна сделка между представителя и насрещната страна по договора, а е обективирано в самия договор.

Увреждането на интереса на представлявания по смисъла на чл. 40 ЗЗД е налице, когато договорът е сключен при явно неизгодни условия или когато предоставените на упълномощителя права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му власт, от което е произтекла вреда за представлявания. Когато договорената от пълномощника при продажбата цена е многократно по-ниска от пазарната, е налице вреда, защото настъпва значимо накърняване на интереса на продавача поради несъответствие между получената от него парична сума и тази, която той реално би могъл да получи при

продажбата на имота. Добросъвестността изисква пълномощникът да положи усилия да избере купувач, с който да договори цена, съотнесима към пазарните условия. В случая, договорената цена, макар и по – ниска от пазарната, е занижена незначително, което не може да даде основание да се счита, че и у въззивника е било налице намерение за увреда на представлявания.

Вярно е, че самият текст на пълномощното съдържа клаузи, които са спорни и говорят по – скоро за мандатно правоотношение, като например упълномощителят е получил продажната цена за гореописаните имоти, независимо, че вида на прехвърлителната сделка и параметрите ѝ би следвало да се определят към по - късен момент от между приобретателя и пълномощника), че продавачът освобождава пълномощника от отчетна сделка. От една страна, според тези клаузи в пълномощното, става ясно, че договорката относно параметрите на продажбата е била постигната още към момента на съставянето на пълномощното, но от друга - Теменуга Борисова Ганева не е получила първоначалната вноска от 20 000 лв., независимо от отбелязаното в пълномощното.

Не са налице доказателства за увреда на представлявания, поради което следва да бъде отхвърлен и искът по чл. 40 ЗЗД.

Липсата на основания за нищожност или недействителност на пълномощното и предварителния договор, води до разглеждане на основателността на първоначалния иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД.

Пред първоинстанционния съд ответникът по този иск е направил възражения, че не били изпълнени задълженията за заплащане продажната цена, предварителния договор не е породил действие, тъй като договореният задатък не бил предаден на пълномощника и че в предв. договор нямало уговорена дата за изпълнение.

Според представения предварителен договор, сключен на 14.03.2018 г, с нотариални заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. по описа на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, между Т Б Г, в качеството ѝ на продавач и въззивника, в качеството му на купувач, страните са уговорили прехвърлянето на собствеността върху 1/3 ид. ч. от процесните недвижими имоти. Договорена е продажна цена от 32 000 лв., от които 20 000 лв. са преведени по сметка на пълномощника в деня на сключване на предварителния договор и което се удостоверява в него, а останалите 12 000 е договорено да се платят при нотариалното изповядване на сделката, което е уговорено да се състои на 30.04.2018 г. По делото са приложени скици на имотите, както и актуални удостоверения за данъчната им оценка. Относно изискването на чл. 33 ЗС съдът взе по – горе становище, че при иски за производство по чл. 19, ал.3 ЗЗД не е необходимо да се изисква декларация за съгласие на останалите съсобственици. Представени са и доказателства за правото на собственост на първоначалната ответница върху продадените имоти в обема, в който е сторено. След смъртта ѝ и конституирането като ответник на нейния правопреемник, настоящият въззиваем, също са представени доказателства за неговите наследствени права, определящо правото му на собственост върху същите имоти и в същия обем.

Предвид гореизложеното и с оглед изискването на чл. 363 ГПК, съдът служебно да провери дали отчуждителят е собственик на имота, както и наличието на предпоставките за прехвърляне на имота по нотариален ред, защото решението на съда поражда последиците на окончателен договор, като прехвърля правото на собственост върху недвижимия имот, се установява, че тези условия в случая са налице. Що се отнася до остатъка за доплащане от 12 000 лв., съгласно чл. 362 ГПК ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при сключването на окончателния договор, той трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизането в сила на решението. Що се отнася до това, че задатъкът не е предаден на продавача, въззивникът не е обвързан нито според пълномощното, нито по закон да отговаря за това, след като е превел сумата на пълномощника, според уговореното между него и упълномощителя.

Съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да се сключи в писмена форма, а съгласно ал. 2 на чл. 19 от ЗЗД, предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. В настоящият казус посочените изисквания са налице. Представеният предварителен договор е действителен, отговаря на изискванията за писмена форма и съдържа уговорки за съществените условия на договора за продажба - вещта и цената, както и обещание за прехвърляне на имота по нотариален ред. Договорът е породил задължения и за двете страни, които те е следвало да изпълнят. Купувачът е изпълнил своето задължение по договора, състоящо се в заплащане на част от уговорената цена на вещта, а продавачът не е изпълнил насрещното си задължение за прехвърляне на собствеността в уговорения срок. Що се отнася до възражението на въззиваемия, че няма доказателства, че ищецът е изпълнил задължението си да се яви за сключване на договора до или на 30.04.2018 г. и че в предварителния договор не е уговорена такава дата, то последното не е вярно, защото такава уговорка има. Иначе дали се е явил или не касае основателността на иска, тъй като не е елемент от изискванията по чл. 363 ГПК. Освен това, при готовност от страна на ответника, няма пречка да се сключи договора извънсъдебно и по нотариален ред и да прекрати производството по настоящото дело, което не е сторено и досега.

Предвид гореизложеното съдът счита, че следва да отмени обжалваното решение в частта, с която исковата претенция по чл. 19, ал.3 ЗЗД е отхвърлена и да обяви за окончателен процесния предварителен договор. Съдебното решение по делото замества договора, за чиято действителност е предвидена по-тежка форма, в конкретния случай нотариален акт. Съгласно нормата на чл. 364, ал. 1 ГПК, в тежест на ищеца е да заплати следващите се нотариална такса и местен данък, като върху имота следва да се впише възбрана като обезпечение на дължимите от ищеца разноски по прехвърлянето на имота.

Ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Районен съд – Силистра, на основание чл. 87 ЗННД нотариална такса в размер на 336,50 лева, определена по реда на чл. 8 от Тарифа за нотариалните такси, както и такса за вписване на възбрана върху имота до

изплащане на разносните по прехвърлянето в размер на 15. 00 лева, съгласно т. 37 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК във връзка с чл. 47, ал. 3, чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ и чл. 42, ал. 2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Силистра, ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Община Силистра местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер 800 лева / 2, 5 % върху 32 0000 лева. На основание чл. 364, ал. 2 ГПК следва да се укаже в диспозитива на решението, че препис от него ще бъде издаден, само след представяне от ищеца на документи, удостоверяващи заплащане към съда на разносните по прехвърлянето, както и на дължимите към Община Силистра данъци по чл. 10 и сл. ЗМДТ (данък върху недвижимите имоти) и чл. 44 и сл. ЗМДТ (данък при придобиване на имущество по възмезден начин). На основание чл. 362 ГПК въззивникът следва да бъде осъден да заплати на ответника сумата от 12 000 лв. , представляващ остатък от уговорената по предварителния договор продажна цена на имотите в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение. При неизпълнение, съгласно ал.2 на чл.362 ГПК съдът може да обезсили настоящото решение по искане на ответника Й.Д..

Предвид изхода от делото пред тази инстанция и с оглед направеното от въззивника искане за разноси за двете инстанции, съдът счита, че следва да му се дължат такива в общ размер от 4 808, 50 лв. съгласно представените списъци по чл. 80 ГПК пред районния и окръжния съд. тъй като с решението на РС част от тях са му присъдени – 996,97 лв. и в тази част решението не е обжалвано, съдът счита, че следва да му бъдат присъдени разноси за двете инстанции в размер на 3811,83 лв.

Водим от горното, Силистренски окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение №260008/06.04.2022 г. постановено по гр.д. №255/2019г. по описа на Тутраканския районен съд, в частта, с която с която първоинстанционният съд е ПРИЗНАЛ ЗА УСТАНОВЕНО по иск, предявен от Й. В. Д., ЕГН ***** (конституиран като правопреемник на починалата в хода на процеса Т Б Г, с ЕГН *****), срещу Б. Д. СТ., ЕГН 750922544, че Предварителен договор за покупко — продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариални заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между Т Б Г, в качеството й на продавач и Б. Д. СТ., в качеството му на купувач, е нищожен поради заобикаляне на закона, в частност разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗС, и е ОТХВЪРЛИЛ като неоснователен иска, предявен от Б. Д. СТ., с ЕГН ***** срещу Й. В. Д., с ЕГН ***** (конституиран

като правопреемник на починалата в хода на процеса Т Б Г, с ЕГН *****), за обявяване за окончателен на Предварителен договор за покупко - продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариална заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. по описа на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между Т Б Г в качеството ѝ на продавач и Б. Д. СТ., в качеството му на купувач, като е присъдил на ЙВ.Д. разносните по делото, като вместо това постановява:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Й. В. Д., с ЕГН ***** (конституиран като правопреемник на починалата в хода на процеса Т Б Г, с ЕГН *****), срещу Б. Д. СТ., с ЕГН *****, с който претендира да се признае за установено ,че предварителен договор за покупко - продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариална заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между Т Б Г, в качеството ѝ на продавач и Б. Д. СТ., в качеството му на купувач, е нищожен поради заобикаляне на закона, в частност разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗС, като неоснователен и недоказан.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Й. В. Д., с ЕГН ***** (конституиран като правопреемник на починалата в хода на процеса Т Б Г, с ЕГН *****), срещу Б. Д. СТ., с ЕГН *****, с който претендира да се признае за установено ,че предварителен договор за покупко - продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариална заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между Т Б Г, в качеството ѝ на продавач и Б. Д. СТ., в качеството му на купувач е недействителен поради липса на представителна власт по арг, от чл. 42, ал. 2 от ЗЗД, тъй като горепосоченото пълномощно е било вече оттеглено към момента на подписването на процесния договор и имотите, посочени в пълномощното не съответстват на тези в предварителния договор.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Й. В. Д., с ЕГН ***** (конституиран като правопреемник на починалата в хода на процеса Т Б Г ЕГН *****), срещу Б. Д. СТ., с ЕГН *****, с който претендира да се признае за установено ,че предварителен договор за покупко - продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариална заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между Т Б Г, в качеството ѝ на продавач и Б. Д. СТ., в качеството му на купувач е недействителен на осн. чл. 40 от ЗЗД, тъй като представителя К Г и ищеца са се договорили във вреда на ответника.

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, предварителен договор за покупко - продажба, на недвижими имоти от 14.03.2018 г, с нотариална заверка на подписите с рег. № 1566/14.03.2018 г. по описа на Нотариус № 624 на НК - Любен Шилков, сключен между Т Б Г, в качеството ѝ на продавач и Б. Д. СТ., с ЕГН *****, в качеството му на купувач, с който е уговорено прехвърлянето на собствеността върху 1/3 ид. ч. от следните недвижими имоти:

Нива в землището на с. Старо село, с ЕКАТЕ 69078, с площ 23,001 дка, съставляваща имот М 035039, пета категория, в местност "Василев Кладенец", при граници (съседи): имот

№ 035023 - нива, имот № 035001- полски път, имот № 035062 - нива, имот № 035077 - нива, имот № 035076 - нива и имот № 035075 - нива;

Нива в землището на с. Старо село, е ЕКАТЕ 69078, с площ 15,999 дка., съставляваща имот М 022005, пета категория, в местност "Лозянска чешма", при граници (съседни): имот № 022004 - нива, имот № 022013 - нива, имот № 022006 - нива и имот № 021001 -полски път;

Нива в землището на с. Старо село, с ЕКАТЕ 69078, с площ 13,499 дка., съставляваща имот М 028031, трета категория, в местност "Юрта", при граници (съседни): имот № 028035 - нива, имот № 028034 - нива, имот № 028002 - полски път, имот № 028082 - нива, имот № 028081 - нива и имот № 028080 -нива;

Нива в землището на с. Старо село, с ЕКАТЕ 69078, с площ 41,998 дка, съставляваща имот № 022008, пета категория, в местност "Лозянска чешма", при граници (съседни): имот № 022007 - нива, имот № 020002 - полски път, имот № 022001 - полски път, имот № 022009 - нива и имот № 022006 - нива.

за сума в размер на 32000. 00 / тридесет и две хиляди / лева.

ОСЪЖДА Б. Д. СТ., с ЕГН ***** да заплати по сметка на ОССилистра, в полза бюджета на съдебната власт, нотариална такса в размер 336. 50 / триста тридесет и шест лв. и 50 ст. / лева и такса за вписване на възбрана в размер 15. 00 /петнадесет / лева, а по сметка на Община Силистра – местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер на 800 /осемстотин / лева.

ОСЪЖДА Б. Д. СТ., с ЕГН ***** да заплати на Й. В. Д., с ЕГН ***** сумата от 12 000 /дванадесет хиляди/ лева, представляваща остатък от уговорената по предварителния договор продажна цена на имотите в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение, като при неизпълнение решението може да бъде обезсилено по искане на Й.Д..

ДА СЕ ВПИШЕ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК възбрана върху описания по-горе недвижим имот до изплащане на следващите се разноски по прехвърлянето от страна на Б. Д. СТ., с ЕГН *****.

На основание чл. 364, ал. 2 от ГПК препис от решението да не се издава до представяне на доказателства за внасянето на разноските по прехвърлянето и дължимите данъци.

ОСЪЖДА Й. В. Д., с ЕГН ***** , да заплати на Б. Д. СТ., ЕГН ***** , направените по делото разноски пред двете инстанции след приспадане на тези възлизали на 996,67 лв. (деветстотин деветдесет и шест лева и шестдесет и седем стотинки) по решението на РС, в размер на 3811,83 / три хиляди осемстотин и единадесет лв. и 83 ст./ лв., съгласно представените списъци с разноски по чл. 80 ГПК.

В останалата част решение №260008/06.04.2022 г. постановено по гр.д. №255/2019г. по описа на Тютраканския районен съд не е обжалвано и е влязло в сила.

Решението може да се обжалва пред Върховния Касационен съд на РБългария в едномесечен срок от получаването му от страните по делото по реда на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____