

РЕШЕНИЕ

№ 16

гр. Тутракан, 22.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ТУТРАКАН в публично заседание на седемнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Огнян К. Маладжиков

при участието на секретаря Светлана Н. Генчева Гвоздейкова
като разгледа докладваното от Огнян К. Маладжиков Гражданско дело №
20233430100494 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Делото е образувано по редовна и допустима искова молба с вх.№ 3790/08.09.2023 на С. С. М. с ЕГН ***** против В. Ю. М. с ЕГН ***** и Н. Н. Х. с ЕГН ***** за:

1. Обявяване за недействителни спрямо ищцата на сделките, които счита за увреждащи я, сключени между двамата ответници с **Нотариален акт** за дарение, вписан в СВ-Тутракан с вх.рег.№ 604/28.03.2023 под акт № 14, том 3, дело № 398/2023 и **Нотариален акт** за покупко-продажба, вписан в СВ-Тутракан с вх.рег.№ 605/28.03.2023 под акт № 15, том 3, дело № 399/2023, и двете сделки отнасящи се за по 1/4 ид.ч. от **Дворно място**, представляващо УПИ с ид.№ 73496.501.3734 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-6/04.02.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота ***, целият с площ 430 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор 73496.501.903, номер по предходен план 501.903, квартал 98, парцел 4, ведно с построените в него сгради, сред които жилищна сграда - еднофамилна с ид.№ 73496.501.3734.1, площ 75 кв.м., при съсед: 73496.501.3735; 73496.501.902; 73496.501.300; 73496.501.904 и 73496.501.906.
2. Обявяване на предварителен договор от 04.08.2022 г. за окончателен, по силата на който ответницата В. Ю. М. се е задължила да продаде на ищцата своята 1/2 ид.ч. от гореописания недвижим имот за цената от

30000 лева.

3. Осъждане на ответницата В. Ю. М., в условията на евентуалност, ако бъдат отхвърлени първите два кумулативно съединени иска, да върне 14265,44 лева, която сума ищцата ѝ е платила по предварителния договор като цена за имота.

Предвид местоположението на недвижимата вещ и размера на данъчната оценка на спорната 1/2 ид.ч. от нея, която е 6107,20 лева, делото е местно и родово подсъдно на Тутраканския районен съд на основание чл. 109 и чл. 103 вр. чл. 104, т. 4 ГПК.

Платена е държавна такса за първите два иска по 122,14 лева, общо 244,28 лева, като съдът неправилно е указал този размер, пропускайки да забележи, че данъчната оценка от 12214,30 лева се отнася за целия имот. При 6107,20 лева, които се отнасят за спорната 1/2 ид.ч., държавната такса по първите два иска е 2 x 61,07 лева, или общо 122,14. Надплатените 122,14 лева подлежат на връщане от съда след нарочна молба за това.

Ищцата С. М. твърди, чрез своя процесуален представител, че ответницата В. М. ѝ е леля. Сключили са предварителен договор на 04.08.2022 г. за продажбата на 1/2 ид.ч. от недвижимата вещ, собственост на лелята, като цената от 30000 лева е подробно уговорена в самия договор на какви вноски и с какъв падеж да бъде платена. Ищцата признава, че не е успявала навреме и в пълен размер да изпълни уговорения падежен план, но твърди, че за промяната му се е разбрала с леля си устно. Настоява, че до завеждане на иска е платила 14265,44 лева; представя разписки за общо 14247,44 лева (- 18 лв). След частичното плащане на цената ищцата разбрала, че леля ѝ се е разпоредила със своята 1/2 ид.ч. от имота, като е прехвърлила идеалните части на сина си чрез двете сделки, описани по-горе. Моли съда да уважи първите два кумулативно съединен иска, под условие че ще доплати продажната цена, а евентуално, ако бъдат отхвърлени, да осъди ответницата В. М. да ѝ върне частично платената досега цена.

Ответниците В. М. и Н. Х. се представляват от общо упълномощен адвокат, който счита иска за нередовен, повдигайки съмнение за липса на представителна власт у адв. С. Б.. Настоява да приложи пълномощното от нейната доверителка в оригинал. Извън възражението за нередовност на исковата молба, счита същата за допустима, но неоснователна. Ответницата В. М. отрича да има устни уговорки с ищцата за промяна на падежния план по предварителния договор. Пзовава се на виновното изпълнение на задължението за цена от страна на купувача, като твърди, че с писмено уведомление, изпратено на адреса на ищцата, но неполучено от нея поради промяна на адреса ѝ, е развалила предварителния договор. Отговорът на исковата молба съдържа признание, че ответницата е получила 14265,44 лева, като след връчване на исковата молба е предложила на ищцата да ѝ върне 12265,44 лева, задържайки 2000 лева, платени като задатък при подписването на предварителния договор. Тъй като не последвал отговор на предложението, сумата от 12265,44 лева е наредена чрез три пощенски записа на името на ищцата. Липсват твърдения същата да ги е получила. Ответниците молят за отхвърляне на исковете, претендират разноски.

В откритото съдебно заседание порокът с представителната власт на адв. Б. е отстранен чрез представяне на оригинално пълномощно за процесуално представителство.

Ищцовата страна поддържа исковата молба.

Процесуалният представител на ответниците поддържа отговора и допълва със следното становище за изключението по чл. 87, ал. 2 от ЗЗД, с което аргументира недаването на подходящ срок на другата страна да изпълни задължението за цената. Предварителният договор за покупко-продажба на процесната 1/2 ид.ч. от имота в гр. Тутракан бил сключен от ответницата В. М., защото парите ѝ трябвали за покупка на друг имот в с. Старо село. След като ищцата не изпълнила в сроковете и размерите, както са уговорени в предварителния договор, ответницата М. се обърнала към „Банка ДСК“ за заем, с който да финансира купуването на желан от нея имот в с. Старо село, където да се премести да живее. В къщата в гр. Тутракан, която е съсобствена и е предмет на предварителния договор, идеята ѝ била да остане да живее нейната дъщеря, за която това жилище се явява единствено и в момента живеела там; там е и адресът ѝ по лична карта (***). Предварителният договор станал безпредметен, тъй като къщата, която г-жа М. купила в с. Старо село, се нуждаел от доста сериозен ремонт. В него тя инвестирала над 30 хил.лв. и продължавала да инвестира още. В тази връзка, за нея не бил нужен и нямало смисъл от предварителния договор за продажба на нейната 1/2 ид.ч. от имота в ***. Обобщено, становището на ответната страна е, че е отпаднала необходимостта от финансовите средства, които В. М. е следвало да получи като покупна цена за нейната 1/2 ид.ч. от съсобствената недвижима вещ, предмет на предварителния договор за продажба.

Съдът, след преценка на събраните доказателства, наведените твърдения и признатите от страните неизгодни за тях факти, намира от фактическа страна следното:

Ответницата В. М. е леля на ищцата и майка на ответника Н. Х. – по съвпадащи твърдения на страните.

На 04.08.2022 г. с Нотариален акт за дарение, вписан под № 145, том VI, дело № 1104/2022 на СВ-Тутракан, ищцата С. М. придобива от баба си Р. Ю. М. 1/2 ид.ч. от Дворно място, представляващо УПИ с ид.№ 73496.501.3734 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-6/04.02.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота ***.

Същият ден, 04.08.2022 г., ищцата сключва с ответницата В. М., която е собственица на другата 1/2 ид.ч. от същата недвижима вещ, предварителен договор за прокупо-продажба на нейната 1/2 ид.ч. за цена 30 хил.лева.

Договорът е с нотариална заверка на подписите – с рег.№ 4516 на заверката от Нотариус А. Н.-Р., рег.№ 315 на НК. В него е посочено, че в деня на сключването му купувачът е платил на продавача 2 хил. лева като капаро, а останалите 28 хил.лв. са разсрочени на четири вноски по 7 хил.лв. с падежи: края на ноември 2022, края на февруари 2023, края на май 2023 и в деня на подписване на окончателния договор, но не по-късно от 31.08.2023 г., когато

страните са уговорили да се явят пред нотариус за изповядване на сделката и съставяне на нотариален акт, освен ако се разберат за по-ранна дата. Единственият адрес, който е посочен за такъв на ищцата М. като купувач, е в уводната част на договора и е пояснен, че е постоянният ѝ в ***. Адресът на продавача – ответницата М., е посочен като постоянен в ***, където се намира имотът, предмет на сделката. В чл. 3, ал. 3 от договора е уговорено задължението на всяка от страните по него да уведоми писмено другата, в случай на промяна на адреса си, като посочи новия си адрес. В чл. 4, ал. 4 продавачът се е задължил да не обещава на други лица същия имот и да не сключва други предварителни договори с предмет продажбата му. Съдът приема, от аргумент за по-голямото основание, че тази клауза забранява на продавача да сключва окончателни прехвърлителни договори във формата на нотариален акт с трети лица.

Ищцата не твърди, че е уведомила ответницата М. за някаква промяна в своя адрес.

Съдът приема за процесуално признати факти, че в къщата на *** живее дъщерята на ответницата М. и там е адресът ѝ по лична карта, а от това, че къщата в с. Старо село, където предстои да се премести ответницата М., се ремонтира, съдът стига до извода, че тя все още живее на постоянния си адрес, или поне към 18.04.2023 г. е било така.

На същия адрес – *** е постоянният такъв на Р. М. – бабата на ищцата, видно от текста на пълномощното, с което е упълномощена да представлява внучка си в нотариалното производство при придобиване на недвижимата вещ.

От представените платежни документи се установява, че на 04.08.2022 ищцата е платила на ответницата М. 2000 лева по банков път; на 01.12.2022 г. чрез Изипей е направила два превода – един за 3000 лева и друг за 4000 лева; на 07.03.2023 отново чрез Изипей два превода за по 2623,72 лева. Общо 14247,44 лева. Страните не оспорват тези плащания, както и че други не са последвали.

Изпълнение е неточно, защото липсва писмено съгласие на продавача по предварителния договор за промяна в платежния план като дати и размери на вноските. Първото плащане от 7000 лева, което е уговорено да се случи до края на ноември 2023 г., а това, на осн. чл. 72, ал. 5 от ЗЗД, означава последният ден от месеца, е извършено със закъснение от един ден. Второто е частично – за 5247,44 лева, което е с 1752,56 лева по-малко от договорените 7000 лева, при това със забава от 7 дни. Третото плащане, което е следвало да е до 31.05.2023 г., не е извършено изобщо, както и последното четвърто.

С Нотариален акт за дарение, вписан в СВ-Тутракан с вх.рег.№ 604/28.03.2023 под акт № 14, том 3, дело № 398/2023 (за 1/4 ид.ч.) и с Нотариален акт за покупко-продажба, вписан в СВ-Тутракан с вх.рег.№ 605/28.03.2023 под акт № 15, том 3, дело № 399/2023 (за другата 1/4 ид.ч.), ответницата М. се разпорежда в полза на сина си със своята 1/2 ид.ч. от процесната недвижима вещ. Към датата на тези разпоредителни сделки – 28.03.2023 г., ищцата е в забава само по втората вноска от платежния план по

предварителния договор с 28 дни, като неизпълнението е за 1752,56 лева.

С писмо, датирано на 24.03.2023, **но реално предадено в пощенската станция на 11.04.2023 г.**, видно от пощенското клеймо за приемане на лицевата страна на плика, което означава, че е след двете прехвърлително-придобивни сделки между ответниците, г-жа М. уведомява ищцата, че разваля предварителния договор поради виновно неизпълнение на задължението за плащане на цената. В писмото не е даден предупредителен срок по чл. 87, ал. 1 от ЗЗД, в който г-жа М. да изпълни дължимите по втората вноска и единствено изискуеми към онзи момент 1752,56 лева. Същото е адресирано до адреса ѝ на ***, но също и до ***, а като подател е посочена В. М. от ***. Писмото не е доставено на получателя, а в разписката от 18.04.2023 г. за невръчената пратка пощенският служител е удостоверил, че получателят се е преместил на друг адрес.

С три пощенски записи от 24.11.2023 г. ответницата М. прави неуспешен опит да върне на ищцата парите, които е получила до този момент като цена по предварителния договор, но с 2000 лева по-малко.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:

Правната квалификация на исковете са: по чл. 135 от ЗЗД – с ответници В. М. и Н. Х. – за обявяване спрямо ищцата за недействителни сключените между ответниците два прехвърлителни договора, и по чл. 19, ал. 3 ЗЗД с ответник само В. М. – за обявяване на предварителния договор за продажба за окончателен. Исковете са кумулативно съединени помежду си.

Срещу иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е предявено възражение по чл. 87 от ЗЗД за разваляне на предварителния договор.

Евентуалният иск е по иск 55, ал. 1 от ЗЗД с ответник само В. М. за плащане на сумата от 14265,44 лева на ищцата, и насрещно възражение по чл. 93, ал. 2 от ЗЗД за задържане на сумата от 2000 лева, представляваща задатък.

Предварителният договор е съставен в изискуемата от чл. 19, ал. 1 от във вр. чл. 18 от ЗЗД писмена форма и понеже не са наведени никакви твърдения от страните, поставящи под съмнение неговата недействителност, съдът намира, че същият е валидно сключен и породил действие. Същият е облигационен, с него не се прехвърлят вещни права, а се създава задължение между страните да сключат последващ и необходим за прехвърлянето на вещните права договор във формата на нотариален акт. Затова чл. 87, ал. 3, изр. първо от ЗЗД, който се отнася за съдебното разваляне на договори, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, не намира приложение към договорите по чл. 19 от ЗЗД. Предварителният договор се разваля извънсъдебно.

Съгласно чл. 87, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от ЗЗД, когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. Предупреждението трябва да се направи писмено, когато договорът е сключен в писмена форма. Кредиторът може да

заяви на длъжника, че разваля договора и без да даде срок, ако изпълнението е станало невъзможно изцяло или отчасти, ако поради забава на длъжника то е станало безполезно или ако задължението е трябвало да се изпълни непременно в уговореното време. Разваляне на договора не се допуска, когато неизпълнената част от задължението е незначителна с оглед на интереса на кредитора.

Ищцата не е изпълнила точно задълженията си на купувач по предварителния договор, като е допуснала закъснение от един ден при плащането на първата от четирите вноски по 7000 лева, а втората е платила с 1752,56 лева по-малко, при това със забава от 7 дни. Твърдението ѝ, че след сключване на предварителния договор е постигнала уговорка с насрещната страна за промяна на платежния план, остана недоказано.

Ответницата М. е спазила изискването за писмена форма на изявлението за разваляне на договора, но не и за даването на срок за изпълнение, какъвто задължително е следвало да съдържа писмото ѝ до г-жа М.. Няма значение, че в предварителния договор се съдържат точните срокове и суми за погасяване на задължението за цена, тъй като законът в чл. 87, ал. 1 от ЗЗД не прави разлика дали задължението е срочно, или е с неопределен срок – така в Решение № 1186 от 19.V.1960 г. по гр. д. № 1448/60 г., III г. о. Срокът по ал. 1 на чл. 87 ЗЗД, който кредиторът следва да даде на длъжника за изпълнение на договора, е допълнителен такъв, извън срока, уговорен в самия договор – така в Решение № 15 от 3.II.1959 г. по гр. д. № 135/57 г., ОСГК.

Не е налице никоя от хипотезите по чл. 87, ал. 2 от ЗЗД за изключение от правилото за даване на предупредителен срок. Първо, изпълнението на задължението за цена не е било, нито е станало невъзможно изцяло или отчасти както към момента на отправяне на волеизявлението по ал. 1, така и след това. Касае се за обикновена забава от няколко дни към датата на изявлението, при това за изискуема сума в неголям размер спрямо цялата цена и спрямо вече платеното дотогава, както и спрямо оставащо дължимо. Съгласно ал. 5, в такива случаи не се допуска разваляне на договора, защото неизпълнената част от задължението е била незначителна с оглед интереса на кредитора. Последният личи от това, че на 07.03.2023 г. г-жа М. е приела, на осн. чл. 66 от ЗЗД, частичното плащане по изискуемата вноска. Съгласието ѝ следва от факта, че тя не е отказала на касата в Изипей да ѝ бъде изплатена сумата от 5247,44 лева, и освен това, чак на 24.11.2023 г., в хода на процеса, прави опит да върне получените пари. Второ, задължението за цена не е такова, което ако не бъде изпълнено непременно в уговореното време, би станало безполезно за кредитора. Учебникарският пример за подобно задължение е поръчката за ушиване на булчинска рокля, която трябва да е готова непременно преди деня на сватбата. Никак не прилича на него историята, която процесуалният представител на ответната страна съчини в съдебното заседание, и която страда от вътрешни противоречия – г-жа М. имала да връща заем и ѝ предстоял скъп ремонт, същевременно твърди, че ѝ е отпаднала нуждата от пари; искала да остави имота на дъщеря си, пък го прехвърлила на сина си.

Освен липсата на допълнителен срок по чл. 87, ал. 1 от ЗЗД, писменото изявление на ответницата М. страда и от други пороци.

Първо, писмото е адресирано неправилно до два адреса и така не става ясно, кой от тях е посетил пощенският служител, дали изобщо е посетил адреса на ***, или само този на ***, и от кой адрес е получил сведения, че получателят не просто отсъства, каквато е една от опциите в клишираната разписка за непредадена пратка, а че се е преместил на друг адрес. Тази конкретика в разписката предполага пощенският служител да е влязъл в комуникация с някого и съдът приема, че това не е изключено да е някой от живущите на втория посочен адрес – ***, където живеят ответницата М. и дъщеря ѝ. Те имат интерес от развалянето на договора, респ. от поставянето на ищцата в колкото се може по-дълга забава, за която фиктивното връчване би допринесло. Поради горното съдът не приема, че по делото е доказано достигането на писмото на 18.04.2023 г. до адресата, на посочения в договора адрес на ***.

Второ, изявлението за разваляне на договора е изпратено на 11.04.2023 г., след като самата ответница вече е станала неизправен длъжник, съгласно чл. 4, ал. 4 от предварителния договор, прехвърляйки на 28.03.2023 г. своята идеална част от имота на трето лице – сина ѝ. Датата в изявлението 24.03.2023 г. не е достоверна, такава е датата на пощенското клеймо за приемане в пощенската станция. Съгласно цитираното Решение № 15 от 3.ІІ.1959 г. по гр. д. № 135/57 г., ОСГК, страната, която отправя изявление за разваляне на договора, трябва да е изправна към момента на отправянето му. Ето защо, въпреки нередовността на платежите за цената, изявлението на продавача по предварителния договор за развалянето му е било поначало негодно да породя целения правен ефект, дори ако в него беше предоставен допълнителен срок за изпълнение.

Неизпълнението на г-жа М. на задължението ѝ по чл. 4, ал. 4 от предварителния договор да не обещава и да не прехвърля своите идеални части от имота на трето лице, прави поведението на г-жа М., изразяващо се в неплащане на останалите дължими суми в общ размер 15752,56 лева, правомерно, на основание чл. 89 от ЗЗД, тъй като от обстоятелствата е станало ясно, че не просто е възникнала опасност насрещната страна да не изпълни задължението си за сключване на окончателен договор, но такова действие е юридически невъзможно след 28.03.2023 г., защото оттогава ответницата вече не е собственик на половината недвижима вещ.

Това обстоятелство е една от причините за невъзможността да се даде срок по чл. 87, ал. 3, изр. 2 ЗЗД на купувача в рамките на процеса да плати останалите дължими суми от цената по предварителния договор и същата е във връзка с вече коментираната от съда неприложимост на чл. 87, ал. 3, изр. 1 от ЗЗД. Логиката е, че вещно-прехвърлителните договори, чието разваляне се иска по съдебен ред, са породили своя ефект и плащането на цената в хода на процеса, макар и със забава, би довело до отхвърляне на исковете, оттам и до запазването на договорите. За разлика от тях, при предварителните договори плащането на цената не води само по себе си до прехвърляне на вещните права. Затова производството по обявяване на предварителен

договор за окончателен е специално – Глава тридесет и първа на ГПК, и това е втората причина да не се даде срок в рамките на процеса по чл. 87, ал. 3, изр. 2 ЗЗД, защото такъв срок е предвиден при уважаване на иска и тече от влизане в сила на решението – чл. 362, ал. 1 от ЗЗД. Според тази норма, ако в предварителния договор е уговорено, че ищецът, трябва да изпълни своето насрещно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. В този случай ищецът трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизането в сила на решението.

Съгласно клаузите на процесния предварителен договор, последната вноска от 7000 лева за цената е трябвало да се плати при подписването на договора и затова хипотезата на чл. 362, ал. 1 от ЗЗД е напълно приложима в случая. Към тази сума трябва да се добавят другите неплатени вноски, а именно – непогасените при второто плащане 1752,56 лева, и третата предпоследна вноска от 7000 лева, които отново съдът подчертава, са правомерно отказани, на основание чл. 89 от ЗЗД, да бъдат платени. Така, искът по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД следва да се уважи, защото възражението за разваляне на договора е неоснователно – нито към момента на отправянето му преди процеса, нито към момента на приключване на съдебното дирене. Сума, която ищцата следва да бъде осъдена да плати на ответницата е 15752,56 лева и същата представлява дължимият остатък от договорената цена за недвижимата вещ.

Искът по чл. 135 от ЗЗД също е основателен и следва да се уважи. Съгласно текстовете на ал. 1 и ал. 2 от тази законова разпоредба, кредиторът може да иска да бъдат обявени за недействителни спрямо него действията, с които длъжникът го уврежда, ако длъжникът при извършването им е знаел за увреждането. Когато действието е възмездно, лицето, с което длъжникът е договарял, трябва също да е знаело за увреждането. Знанието се предполага до доказване на противното, ако третото лице е съпруг, низходящ, възходящ, брат или сестра на длъжника.

Госпожа М. е длъжник по задължението в предварителния договор да сключи окончателен такъв, а неин кредитор е г-жа М.. С двете прехвърлителни сделки в полза на сина си ответницата е увредила интересите на ищцата. Знанието на длъжника за увреждането личи от бързането ѝ да сключи сделките, преди да е отправила волеизявлението за разваляне на предварителния договор. Знанието у сина ѝ – другият ответник по този иск, по договора за дарение е без значение, а по продажбения договор се презумира на осн. чл. 135, ал. 2 от ЗЗД.

Тъй като двата кумулативно съединени иска следва да се уважат, не се сбъдва вътрешнопроцесуалното условие за разглеждане на евентуалния иск, поради което съдът не дължи произнасяне по него.

По разностите

Съгласно чл. 364, ал. 1 ГПК съдът следва да осъди ищеца да плати на Община Тутракан 2,5 на сто върху оценката на прехвърленото имущество, за която следва да се приеме, че е уговорената цена от 30000 лева, което прави

750 лева местен данък, на основание чл. 37, ал. 2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Тутракан /Приета с Решение №218, по Протокол №18 от 26.11.2020 г./.

Нотариалната такса по чл. 8 от Тарифа за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, която съгласно разясненията, дадени в т. 19 от Тълкувателно решение № 6/2012 на ВКС, ОСГКТ, следва да бъде присъдена в полза на държавният бюджет, възлиза на 320,50 лева (160,50 лева + 0,8% за горницата над 10000 лева). Тъй като съдът дължи връщане на 122,14 лева надплатена държавна такса за завеждане на иска, прави прихващане, като ищцата следва да внесе само разликата от 198,36 лева.

Съгласно чл. 362, ал. 2 от ГПК и чл. 115, ал. 3 от ЗС, във вр. с чл. 264 от ДОПК за издаването на препис от решението, който препис след това трябва да бъде вписан в Служба по вписванията, следва да бъдат представени доказателства за:

- заплащането на разноските по прехвърлянето на имота (местен данък и нотариална такса);

- липсата на непогасени данъци и такси за имота – същите следва да бъдат удостоверени с актуално удостоверение за данъчна оценка на имота (което може да наложи довносяне на дължимия местен данък по чл. 44 от ЗМДТ, определен върху представената по делото неактуална данъчна оценка);

- липсата на непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски на ответника – същите следва да бъдат доказани с удостоверение от страна на НАП и Община Главиница, за снабдяването с които на ищцата могат да бъдат издадени съдебни удостоверения, след заплащането на дължимата държавна такса.

Ответниците следва да бъдат осъдени за направените от ищцата разноски по делото в размер на 122,14 лева държавна такса за завеждане на двата уважени иска и 10 лева държавна такса за вписване на исковата молба.

Не е доказано, че между ищцата и нейния процесуален представител е сключен писмен договор за правна защита и съдействие. Писмената форма по чл. 1 от Наредба № 1 От 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения е за доказване, в т.ч. за размера на договорения хонорар и начинът му на плащане; когато възнаграждението е заплатено в брой, този факт следва да бъде отразен в договора за правна помощ, а самият договор да е приложен по делото – така в т. 1 на Тълкувателно решение № 6/2012 от 6 ноември 2013 год. на ОСГТК. Доказателствата, в т.ч. за разноските, се събират до приключване на съдебното дирене, затова подадената след обявяване на делото за решаване по електронната поща на съда разписка за платен хонорар не се допуска от съда, тя не е годна за целите, за които се представя, най-малкото защото е извън срока и не доказва договора, но и защото разписката е издадена от длъжника по задължението за хонорар, в противоречие с правната логика и с разпоредбата на чл. 77, ал. 1 от

ЗЗД, че разписката се издава от кредитора.

Водим от гореизложеното, Тутраканският районен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за недействителни спрямо С. С. М. с ЕГН ***** следните сделки сключени между В. Ю. М. с ЕГН ***** и Н. Н. Х. с ЕГН ***** с:

- **Нотариален акт** от 28.03.2023 г. за дарение на идеална част от недвижим имот № 171, том 1, рег.№ 942, дело 115 от 2023 г. на нотариус М. К., рег.№ 648 на Нотариалната камара, вписан в СВ-Тутракан с вх.рег.№ 604/28.03.2023 под акт № 14, том 3, дело № 398/2023; и

- **Нотариален акт** от 28.03.2023 г. за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 172, том 1, рег.№ 943, дело 116 от 2023 г. на нотариус М. К., рег.№ 648 на Нотариалната камара, вписан в СВ-Тутракан с вх.рег.№ 605/28.03.2023 под акт № 15, том 3, дело № 399/2023,

с които В. Ю. М. прехвърля на Н. Н. Х. по 1/4 ид.ч., или общо 1/2 ид.ч., от **Дворно място**, представляващо УПИ с ид.№ 73496.501.3734 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-6/04.02.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота ***, целият с площ 430 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор 73496.501.903, номер по предходен план 501.903, квартал 98, парцел 4, ведно с построените в него сгради, сред които жилищна сграда - еднофамилна с ид. № 73496.501.3734.1, площ 75 кв.м., при съсед: 73496.501.3735; 73496.501.902; 73496.501.300; 73496.501.904 и 73496.501.906.

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 04.08.2022 г., с нотариално заверени подписи рег.№ 4516, от нотариус А. Р., рег. № 315 на Нотариалната камара, с който е уговорено В. Ю. М. с ЕГН ***** да продаде на С. С. М. с ЕГН ***** своята 1/2 ид.ч. (една втора идеална част) от **Дворно място**, представляващо УПИ с ид.№ 73496.501.3734 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-6/04.02.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота ***, целият с площ 430 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор 73496.501.903, номер по предходен план 501.903, квартал 98, парцел 4, ведно с построените в него сгради, сред които жилищна сграда - еднофамилна с ид.№ 73496.501.3734.1, площ 75 кв.м., при съсед: 73496.501.3735; 73496.501.902; 73496.501.300; 73496.501.904 и 73496.501.906., за продажна цена от 30000 лева, от които са платени 14247,44 лева, ПРИ УСЛОВИЕ в двуседмичен срок от влизане на решението в сила С. С. М. да плати на В. Ю. М. дължимия остатък от 15752,56 лева, и с предупреждението, че ако не бъде изпълнено условието, по искане на В. Ю. М. решението ще бъде обезсилено.

ОСЪЖДА С. С. М. с ЕГН ***** да плати на Община Тутракан 750 лева местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин.

ОСЪЖДА С. С. М. с ЕГН ***** да плати по сметката за държавни такси на Районен съд Тутракан нотариална такса в размер на **198,36 лева**.

ОСЪЖДА В. Ю. М. с ЕГН ***** и Н. Н. Х. с ЕГН ***** солидарно да платят на С. С. М. с ЕГН ***** общата сума в размер на 132,14 лева за разноси по гр.д.№ 494/2023 г. на ТнРС.

РАЗПОРЕЖДА на Службата по вписванията Тутракан да впише възбрана върху **Дворно място**, представляващо УПИ с ид.№ 73496.501.3734 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-6/04.02.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота ***, целият с площ 430 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор 73496.501.903, номер по предходен план 501.903, квартал 98, парцел 4, ведно с построените в него сгради, сред които жилищна сграда - еднофамилна с ид. № 73496.501.3734.1, площ 75 кв.м., при съсед: 73496.501.3735; 73496.501.902; 73496.501.300; 73496.501.904 и 73496.501.906. до размера на разноските по прехвърлянето му за местен данък и нотариална такса, **общо 948,36 лева**.

УКАЗВА на ищцата да предприеме действия в шестмесечен срок от влизане на решението в сила за отбелязването му към вписването на исковата молба, извършено с акт № 175, том II, вх.рег.№ 2528/23.10.2023 на СВ-Тутракан.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок пред Окръжен съд Силистра.

Незаверено копие от решението да се връчи на страните.

ЗАВЕРЕН ПРЕПИС от решението **да не се издава** на страните, докато не бъдат представени доказателства за заплащането на разноските по прехвърлянето на имота (местен данък и нотариална такса), за липсата на непогасени данъци и такси за имота, както и за липсата на непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски на ответниците.

Съдия при Районен съд – Тутракан: _____