

РЕШЕНИЕ

№ 19796

гр. София, 30.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря ГАЛИНА ХР. Х.
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20231110120490 по описа за 2023 година

Предявен е конститутивен иск с правно основание по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Софийският районен съд е сезиран с искова молба от Д. Г. Н., от гр. Димитровград, срещу „Сайт Инженеринг“ ООД, със седалище гр. София, в която се твърди, че на 06.02.2017 г. между страните бил сключен нотариален акт за продажба на обекти: апартамент № и паркомясто 7, находящи се в град София, СО-район „Лозенец“, местността „ в сграда - блок / от квартал 134 /сто тридесет и четири/ по плана на град София, ведно с прилежащите съответни мазе и с идеални части от общи части и от право на строеж. Сочи, че с нотариалния акт е определен срок за прехвърляне на правото на собственост върху идеални части от описаното УПИ една година, считано от подписването на нотариалния акт. Твърди се, че сключеният нотариален акт е в изпълнение на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот (сключен на 19.01.2013 г.), ведно с допълнително споразумение към него за заместването на г-жа П. Н. от г-н Д. Н. в правата и задълженията по предварителния договор и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот (сключен на 06.02.2017 г.). Сочи се още, че по силата на предварителния договор ответното дружество се задължило в срок до август 2013 г. да построи и продаде на клиентите съответните обекти от жилищна сграда в комплекс “”, включително и да прехвърли правото на собственост върху 3,75% идеални части от дворно място, представляващо УПИ находящ се в град София, СО-район „Лозенец“, м. „К, с площ по документи от 2875 кв.м., върху което е разположена сградата, в която се намират описаните обекти. Твърди се, че със сключения на 06.02.2017 г. нотариален акт ответното дружество изпълнило част от поетите задължения, като е прехвърлило в полза на ищеца правото на собственост върху отделните обекти, но не и правото на собственост върху 3,75 % идеални части от дворното място, върху което е изграден комплексът. В пункт 2 от нотариалния акт ответното дружество се задължило да прехвърли на купувача идеалните части от земята в срок до 06.02.2018 г. срещу цена, която съгласно пункт 4 от нотариалния акт е вече заплатена на продавача. Поради

изложеното моли съда да обяви за окончателен предварителния договор за прехвърляне на 3,75 % идеални части от описания по-горе недвижим имот. Претендират разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника „Сайт Инженеринг“ ООД. Оспорва иска като неоснователен. Признава факта на сключен предварителен договор от 19.01.2013 г., допълнително споразумение към него и нотариален акт от 06.02.2017 г. Сочи, че ищецът неправилно се позовава на права, произтичащи от сключения между страните предварителен договор от 19.01.2013 г., които счита за прекратени със сключването между страните на окончателния договор от 06.02.2017 г. С нотариалния акт страните били договорили по нов начин съществените елементи на предходно правоотношение между тях. С нотариалния акт било поето ново задължение от продавача за прехвърляне на „идеалните части“ без конкретизация на техния размер или препратка към предварителния договор. Сочи, че в предварителния договор имало допусната грешка относно припадащите се на ищеца ид. части от недвижимия имот според площобразуването, като същите не следвало да са 3,75 %, а 1,101%. Поради тази причина с нотариалния акт ответното дружество се е задължило да прехвърли ид. части, но без да е конкретизирано в какъв процент. В условията на евентуалност прави възражение за изтекла погасителна давност относно правото на ищеца да иска обявяване на предварителния договор за окончателен. Сочи, че давностният срок за предявяване на конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е петгодишен, като същият е изтекъл на 07.02.2023 г. съобразно уговореното в нотариалния акт от 06.02.2017 г., а искът е предявен след неговото изтичане. Счита за погасени по давност и правата по предварителния договор от 19.01.2013 г., като сочи, че възможността на ищеца да предяви иск съгласно него е погасена по давност на 19.01.2018 г. Поради изложеното моли предявения иск да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

За основателността на предявения иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е сключен валиден предварителен договор, по силата на който ответникът се е задължил да му продаде 3,75 % ид. части от описания недвижим имот, чийто собственик е той; че ищецът е изпълнил насрещното си задължение, в това число и за плащане на цена, ако е уговорена такава, както и че е настъпил падежът на задължението на ответника.

С проекта за доклад по делото, обективиран в определение от 14.09.2023 г., и приет за окончателен в проведеното открито съдебно заседание на 09.11.2023 г. без възражения от страните, като безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните по делото фактите, че: 1/ на 19.01.2013 г. е сключен предварителен договор с ответника, че ищецът и ответника са страни по допълнително споразумение към предварителния договор, както и по нотариален акт от 06.02.2017 г.; 2/ че ответникът е собственик на процесния недвижим имот.

Ето защо и на осн. чл. 153 ГПК съдът приема за доказани отделените като безспорни обстоятелства.

От представените писмени доказателства се установява, че на 19.01.2013 г. между „Сайт Инженеринг“ ООД, като продавач, и П. В. Н., като купувач, е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който „Сайт Инженеринг“ ООД се е задължил да продаде на посочено от купувача трето лице (чл.5, ал.1, т.2 от договора) два самостоятелни недвижими имота: 1/ апартамент № в сграда бл.2 със застроена площ 52,56 кв.м., при съсед: коридор, апартамент №5, двор, апартамент №2-второ ниво, заедно с припадащите се 3,75% ид.ч. от общите части

в сградата или 7,01 кв.м., прилежащото му мазе № с площ 2,5 кв.м. на ниво сутерен на сградата блок 2 и 3,75% ид.ч. от УПИ III- , находящ се в гр. София, м. „, район Лозенец, с площ по документи за собственост 2875 кв.м., както и 2/ паркомиято №7, находящо се в подземен гараж на сграда блок 2, изградено в груб строеж и разписан Акт 14, с обща застроена площ 12,50 кв.м. при съсед: паркомиято №, срещу посочена в предварителния договор за всеки обект продажна цена.

От представено като писмено доказателство по делото допълнително споразумение към предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 19.01.2013 г. между „Сайт Инженеринг“ ООД, П. Н. и Д. Н. се установява, че страните се съгласяват Д. Н. да замени купувача П. Н. в правата и задълженията по отношение на продажбата на апартамент №4 и паркомиято №7, продавачът „Сайт Инженеринг“ ООД приема посоченото трето лице като купувач на посочените обекти, а П. Н. се съгласява да действа от името и за сметка на Д. Н. по отношение на посочените обекти.

Установява се, че на 06.02.2017 г. с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 45, т.І, нот. дело № 36/2017 г. по описа на нот. Силиян Тютюнджиев, „Сайт Инженеринг“ ООД продава на Д. Г. Н. два недвижими имота: 1/ апартамент № 4, находящ се в гр. София, район „Лозенец“, м. „Кръстова вада“, ет.2, кота +2,55 м., бл.2, със застроена площ 52,56 кв.м., заедно с мазе №, находящо се на сутеренен етаж в бл. №, с площ 2,57 кв.м., заедно с 3,80% ид.ч. от общите части на сградата и толкова ид.ч. от правото на строеж върху дворно място, съставляващо УПИ III-а“, с площ 2875 кв.м. и 2/ подземно паркомиято №6 (с посочен стар № 7 преди екзекутивни чертежи/, находящо се в подземен гараж на сграда блок 2 и 3, с обща застроена площ 12,50 кв.м. при съсед: паркомиято №5, маневрена улица, двор, паркомиято №7 от блок №3, заедно с 3,70% ид.ч. от общите части на сутерена и съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място, съставляващо идеална част от подземен паркинг с разпределено право на ползване на паркомиято №6, съставляващо УПИ с обща площ от 2875 кв.м. В т. 2 от нотариалния акт е уговорено, че продавачът се задължава да прехвърли правото на собственост върху идеална част от УПИ III-с обща площ от 2875 кв.м. в 1-годишен срок от сключване на нотариалния акт. Посочено между страните е, че купувачът е заплатил на продавача сумата от 36750 лева с включен ДДС като продажна цена на двата недвижими имота, посочени в нотариалния акт.

Горните обстоятелства не са спорни между страните и се установяват от приетите по делото доказателства /предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 19.01.2013 г.; допълнително споразумение към предварителен договор, нотариален акт № 06.02.2017 г./.

Спорно между страните е обстоятелството дали със сключване на нотариален акт от 06.02.2017 г. правата по предварителния договор от 19.01.2013 г. са прекратени и дали с нотариалния акт е поето ново задължение от продавача за прехвърляне на идеални части без конкретизация на техния размер, както и за размера на идеалните части, които продавачът се е задължил да прехвърли на купувача. Ответникът твърди, че нотариалният акт съставлява ново задължение за прехвърляне на идеалните части, а в предварителния договор е допусната грешка в изчисленията и припадащите се на ищеца идеални части след площообразуването следвало да бъдат 1,101 %, а не 3,75%.

По така направените възражения и спорни въпроси, **съдът намира следното:**

От данните по делото е видно, че между страните по допълнителното споразумение към предварителния договор от 19.01.2013 г. е сключен окончателен договор за продажба на два недвижими имота под формата на нотариален акт № г. по описа на нот. Тютюнджиев, с който имотите, предмет на предварителния договор, изменен с цитираното допълнително споразумение, са прехвърлени на купувача,

посочен в допълнителното споразумение. От сравнението на договорките между страните в предварителния договор и допълнителното споразумение към него, от една страна, и нотариалния акт, от друга, се установява, че има различия по съществени елементи на договора за продажба: така в предварителния договор общата продажна цена за апартамент № и паркомясто №7 е уговорена в размер на 52 915 евро, а в нотариален акт № г. е посочена обща продажна цена за двата обекта от 36750 лв. с ДДС. В т.2 на нотариален акт № 45 от 06.02.2017 г. е посочено, че продавачът се задължава да прехвърли правото на собственост върху идеална част от УПИ обща площ от 2875 кв.м. в 1-годишен срок от сключване на нотариалния акт. В посочената уговорка от нотариалния акт не се препраща към сключения предварителен договор между страните, но не е посочена и идеалната част от съответния недвижим имот, който продавачът се задължава да прехвърли.

Страните по окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот могат да се отклонят от уговореното в предварителния договор, както е в процесния случай, относно цената на недвижимите имоти. По отношение на клаузите по договора, относно които страните не са договорили нещо различно, продължават да се прилагат клаузите по предварителния договор. В процесната уговорка по т.2 от нотариалния акт от 06.02.2017 г. продавачът се е задължил да прехвърли на купувача правото на собственост върху идеална част от УПИ III-1435 в 1-годишен срок от сключване на нотариалния акт. Не е посочена идеалната част от имота, който подлежи на прехвърляне на купувача, поради което за извличане на действителното съдържание на договорната клауза съответната уговорка подлежи на тълкуване съобразно правилата на чл. 20 ЗЗД.

При тълкуване на неясни и непълни договорни клаузи, на първо място, следва да се търси съдържанието, което произтича от целия договор, тълкуван систематично и с оглед целта на договора. След като в предварителния договор страните са уговорили, че като прилежаща част към апартамент № ще се прехвърлят и 3,75% ид.ч. от дворното място УПИ 134 и след като сключват окончателен договор, в който не договарят прехвърляне на различни идеални части от посочения имот, а е договорена само, че продавачът се задължава да прехвърли правото на собственост на идеални части от имота, следва, че между страните се запазва уговорката от предварителния договор. Следва да се приеме, че към датата на нотариалния акт за двете страни съществува яснота какви идеални части от дворното място подлежат на прехвърляне от страна на продавача, тъй като не е уговорен различен процент от вече уговорения такъв с предварителния договор, поради което е договорен единствено нов срок за изпълнение на задължението на продавача – до 1 година от сключване на нотариалния акт. Твърденията на ответника, че след като не е посочен размер на идеалните части в т.2 от нотариалния акт се има предвид идеални части, припадащи се на закупените имоти съгласно площообразуването на закупените с нотариалния акт имоти, не отговарят на систематичното тълкуване на договорката в т.2 от нотариалния акт от г. с клаузите на предварителния договор от 19.01.2013 г. След като между страните е имало действащ предварителен договор, в който е уговорено задължение на продавача да прехвърли на купувача конкретен размер на идеални части от УПИ кв. 134 и ако действително продавачът е установил, че е допусната техническа грешка при изчисляване на идеалните части и е постигнато съгласие с купувача да променят размера на идеалните части, които се прехвърлят с окончателния договор, то правилата на логиката налагат да се възприеме, че страните е следвало да посочат това изрично и недвусмислено в нотариалния акт, а не да формулират предмета на задължението на продавача с неопределения израз „правото на собственост върху идеални части от следния недвижим имот ... УПИ който предполага вече известна и ясна на страните договорка относно размера на подлежащата на прехвърляне идеална част. Противният извод не

следва и от тълкуването на уговорката в съответствие с правилата на добросъвестността и обичаите в практиката, тъй като е възможно да съществуват недвижими имоти, към които няма придадени идеални части от дворното място (например при придобиване на недвижим имот чрез право на строеж – чл. 64 ЗС) и обратно – възможно е да има недвижими имоти, които да разполагат с по-големи идеални части от дворното място, в сравнение с припадащите им се при площобразуването. Видно от представената като доказателство по делото скица на поземлен имот № . за поземлен имот с идентификатор по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г., от която се установява, че върху процесното дворно място УПИ са построени три сгради, което логически изключва възможността дворното място да се притежава като обща част към етажна собственост по смисъла на чл. 38 ЗС. Дворното място, върху което са построени трите сгради, се притежава в обикновена съсобственост между собствениците на сградите и на самостоятелни обекти в тях, построени върху имота, поради което е възможно да има собственици на самостоятелни обекти в сградите, които не разполагат с никакви идеални части от дворното място и обратно – възможно е да има собственици на самостоятелни обекти, които разполагат с по-големи идеални части от дворното място, в сравнение с припадащите им се при площобразуването. На следващо място, направеното от ответника тълкуване на клаузата на т.2 от нотариалния акт противоречи на правилата на добросъвестността, тъй като предоставя право на продавача да изчисли и определи едностранно размера на идеална част от УПИ , която да прехвърли на купувача в посочения срок. Тоест, при такова тълкуване би се предоставило право на продавача едностранно да определи размера на своята престация. Поради това съдът намира, че в клаузата на т.2 от нотариален акт № г., имаща характер на анекс към предварителния договор от 19.01.2013 г. в тази част, ответникът „Сайт Инженеринг“ ООД, като продавач, се е задължил да прехвърли на Д. Н., като купувач, 3,75% ид.ч. от дворно място, представляващо УПИ III-1435, находящ се в гр. София, район „Лозенец“ от кв. 134 по плана за гр. София, м. „“, с площ 2875 кв.м., в срок от 1 година от сключване на нотариалния акт, т.е. най-късно на 06.02.2018 г.

При разглеждане на иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД съдът действа като нотариус, като следва да провери и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – арг. чл. 363 ГПК. Видно от представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № г., ответникът „Сайт Инженеринг“ ООД е придобил чрез покупко-продажба от Г С. С Н., Б Г.а и СГ. 74,32% ид.ч. от процесният УПИ , находящ се в гр. София, район „Лозенец“ от кв. 134 по плана за гр. София, м. „“, с площ 2875 кв.м. По делото няма данни преди вписването на исковата молба по настоящото дело в Агенция по вписвания ответникът да се е разпоредил с процесния имот.

Относно възражението за давност на ответника съдът намира следното: Задължението за прехвърляне на собствеността е станало изискуемо на 07.02.2018 г., след изтичане на последния ден за доброволно изпълнение на задължението за сключване на окончателен договор, съгласно т.2 от № по описа на нот. Т и от тази дата е започнала да тече погасителната давност (чл. 114, ал.1 ЗЗД), която е 5-годишна. Следва да се вземе предвид спирането на давността по време на извънредното положение. Съгласно чл. 3, т. 2 от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. /ЗМДВИП/, за срока от 13.03.2020 г. до отмяната на извънредното положение спират да текат давностните срокове, с изтичането на които се погасяват или придобиват права от частноправните субекти /каквито са страните по делото/. В случая се касае за потестативно право за обявяване на договор за окончателен, което също попада в обхвата на действие на цитираната разпоредба. Възобновяването на течението на

спрените срокове е извършено с § 13 от ПЗР на Закона за изменение и допълнение на Закона за здравето (обн. ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.), според който сроковете, спрели да текат по време на извънредното положение по ЗМДВИП, продължават да текат след изтичането на 7 дни от обнародването на този закон в „Държавен вестник“. Посоченият Закон е обнародван на 13.05.2020 г., поради което течението на давностният срок е възобновено на 21.05.2020 г. Следователно процесният давностен срок е бил спрял за период от 2 месеца и 7 дни, считано от 13.03.2020 г. до 20.05.2020 г. включително. След продължаване на процесния давностен срок с периода от 2 месеца и 7 дни, през който не е текла давност, следва изводът, че петгодишната погасителна давност за процесните вземания е изтекла на датата 14.04.2023 г., който обаче е бил неработен ден, а исковата молба е изпратена по пощата с клеймо с дата 18.04.2023 г., което е първият работен ден след изтичане на срока, поради което и на основание чл. 60, ал. 6 вр. чл. 62, ал. 2 ГПК следва да се приеме, че към момента на подаването на исковата молба срокът не е изтекъл. Исковата молба е подадена в последния ден от 5-годишния давностен срок. Правото на ищеца не е погасено по давност, поради което направеното от ответника възражение е неоснователно.

Ето защо, при съвкупна преценка на събрания доказателствен материал, съдът намира, че са налице предпоставките за обявяване за окончателен на предварителен договор за прехвърляне на правото на собственост на 3,75% ид.ч. от дворно място, представляващо УПИ III-1435, находящ се в гр. София, район „Лозенец“ от кв. 134 по плана за гр. София, м. „„, с площ 2875 кв.м. С оглед разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК и уговореното в т. 2 от нотариалния акт . по описа на нот. С задължение на ответника за прехвърляне на собствеността върху посочената идеална част, след като цената на имота е била изцяло заплатена от купувача, решението следва да бъде постановено, като заместващо окончателния договор.

По разноските:

От представените по делото доказателства се установява, че ищецът е направени разноски в размер на 1328,00 лева, от които 1278 лева заплатено адвокатско възнаграждение и 50 лева заплатени държавни такси по делото. Ответникът е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, което е неоснователно. В случая възнаграждението на адвоката на ищеца е в размер на 1278 лв., а минималното адвокатско възнаграждение, определено по правилата на чл.7, ал.6 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минимални размери на адвокатски възнаграждения, е 1500 лв., поради което заплатеното и претендирано от ищеца възнаграждение е под минималния размер и не подлежи на намаляване. На ищеца по реда на чл. 78, ал. 1 ГПК следва да се присъдят направените разноски в общ размер на 1328,00 лв.

На основание чл. 364, ал.1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да плати следващите се разноски по прехвърлянето на имотите – местен данък по сметка на Столична община, дирекция "ПАМДТ" към съответния район, в размер на 3 % от данъчната оценка на недвижимия имот (арг. чл. 46, ал.2, т.1 ЗМДТ, вр.с чл. 35, ал.2 от Наредба на Столичен общински съвет за определяне на размера на местните данъци), който съгласно приетото удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ и пропорционално на процесния процент ид. части възлиза на общо 153,31 лв., както и нотариална такса по сметка на Софийски районен съд, изчислена съобразно т.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на общо 96,93 лв.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал.3 ЗЗД сключеният на 19.01.2013 г. между Д. Г. Н., ЕГН *****, като купувач, заместил с допълнително споразумение в правата и задълженията по предварителния договор П. В. Н., ЕГН *****, и „САЙТ ИНЖЕНЕРИНГ“ ООД, ЕИК: 175186413, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Д“, като продавач, предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, изменен с допълнително споразумение към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 19.01.2013 г. и с т. 2 от нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № по описа на нот. С, рег. № на НК, **в частта** за прехвърляне на правото на собственост върху 3,75% идеални части УПИ находящ се в гр. София, район „Лозенец“, м. „К“, с площ 2875 кв.м., при съсед: УПИ

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК „САЙТ ИНЖЕНЕРИНГ“ ООД, ЕИК: 175186413, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. да плати на Д. Г. Н., ЕГН ***** сумата от **1328,00 лева** разноски по делото.

ОСЪЖДА на осн. чл. 364, ал. 1 ГПК Д. Г. Н., ЕГН: ***** да плати на Столична община, дирекция "ПАМДТ" към съответния район сумата от **153,31 лева**, представляваща местен данък за възмездно придобиване на имота.

ОСЪЖДА на осн. чл. 364, ал. 1 ГПК ГПК Д. Г. Н., ЕГН: ***** да плати по сметка на Софийски районен съд сумата от **96,93 лева** държавна такса.

НАРЕЖДА на основание чл. 364, ал.2 ГПК заверен препис от съдебното решение да се издава на страните **след** представяне на доказателства за плащане на дължимите местен данък и държавна такса.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____