

РЕШЕНИЕ

№ 318

гр. К., 10.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – К., I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Светослав Н. Николов

при участието на секретаря М. Г. Г.
като разгледа докладваното от Светослав Н. Николов Гражданско дело № 20231850100593 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по предявен иск от страна на В. Д. А., с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД срещу В. К. М..

В молбата се твърди, че на 02.03.23 г., между В. К. М., като „продавач“, от една страна и В. Д. А., от друга страна, като „купувач“, е сключен предварителен договор за покупко-продажбата на следния недвижим имот, собственост на В. К. М.- ПИ, с площ от 690, 00 кв. м., находящ се в строителните граници на село Ч., община К., съставляващ имот №43, квартал 29 по действащия регулационен план на селото, който имот е включен като основа на урегулиран поземлен имот УПИ 9-43, отреден за имот с планоснимачен номер 43, квартал 29 по действащия регулационен план на селото, при съседни съгл. акт. скица: тупик, ПИ №42, ПИН№309, ПИ №44, ПИН№305, ведно с 4/6 идеални части от построената в имота двуетажна масивна жилищна сграда, цялата със застроена площ от 43 кв.м., както и всички подобрения извършени в имота.

В исковата молба се твърди, че продавачът се легитимирал като собственик на имота с Договор за продажба чрез търг на общински недвижим имот от 02.11.2004 г., вписан на 05.11.2004 г. в СВ при РС- К., както и по наследство оставено след смъртта на Д. А..

Страните са договорили продажната цена за имота да е в размер на 2000 лева, която сума е изплатена от „купувача“ на „продавача“ изцяло и в брой на 02.03.23 г., съгласно условието на чл. 2 от предварителния договор.

В чл. 1 от предварителния договор било уговорено, че страните ще сключат окончателен договор най-късно до 03.04.22 г.

Налице са твърдения, че до 03.04.22 г., включително и към момента на депозиране на иска, „продавачът“ не се е свързал с „купувача“.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото не е постъпил писмен отговор от ответника. Ответникът, редовно призован, не се явява за насроченото по делото открито съдебно заседание, не изпраща представител и не е поискала разглеждане на делото в нейно отсъствие.

В проведеното съдебно заседание по делото ищецът, поддържа депозираната искова молба, като е направил изрично искане съдът да се произнесе с неприсъствено решение, при условията на чл. 238 от ГПК.

Съдът като съобрази, че на ответника не са били указани последиците от неподаване на отговор/въпреки дадените указания/ и неявяване в съдебно заседание, без нарочно искане за разглеждане на делото в негово отсъствие, намира, че не са налице визиранията в чл. 239, ал.1, във вр. с чл. 238, ал.1 от ГПК, поради което е оставено без уважение отправеното искане от страна на процесуалния представител на ищеца.

Съдът намира, че предварителният договор по арг. на чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД, имащ за предмет прехвърляне право на собственост или ограничено вещно право, представлява двустранен договор, по силата на който едно лице наричано обещател /продавач/ поема задължението да прехвърли по нотариален ред притежавано от него право на собственост или ограничено вещно право срещу насрещното задължение на друго лице - купувач, да заплати договорената цена, като уговорката може да бъде плащането да се извърши изцяло или отчасти в/до определен срок. Целта на предварителния договор е да подготви сключването на окончателния договор между страните в съответната форма, а именно под формата на нотариален акт, чл. 18 ЗЗД. Когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, какъвто е настоящият случай, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – чл. 363 ГПК, както и дали е налице самостоятелен обект на правото на собственост, годен да бъде предмет на разпоредителна сделка.

По делото се установява, че процесният имот е собственост на ответника, в която насока са и приложенията по делото доказателства. Съдът намира, че липсват пречки за прехвърлянето на процесния имот.

Предварителният договор съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор /чл. 19, ал. 2 ЗЗД/, като обема на задължението на ответника е определяемо, което е достатъчно за неговата валидност. Ищецът е заплатил продажната цена изцяло на ответника, поради което на ответника не се дължи присъждане на допълнителна сума, на основание чл. 362, ал. 1 ГПК. Предварителният договор има характер на разписка относно заплащането на продажната цена, както е уговорено в договора. Относно основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е без значение неизправността на някоя от двете страни, щом предварителният договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен – виж решение № 28 от 1.07.2011 г. на ВКС по т. д. № 207/2010 г., II т. о., решение № 1241 от 12.01.2000 г. на ВКС по гр. д. № 366/98 г., II г. о., решение № 195 от 28.05.2019 г. на ВКС по т. д. № 2393/2017 г., I т. о.

Ищецът доказва по производството всички елементи от фактическия състав на претенцията. Поради гореизложеното съдът счита, че искът с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да плати следващите се разноси по прехвърлянето на имота – местен данък по сметка на община К. в размер на 3 % от уговорената цена /чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ/, а именно сумата от 60 лв. както и нотариална такса по сметка на Районен съд- К., изчислена съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на 56,50 лв.

Заверен препис от решението може да се издаде след представяне на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота – арг. от чл. 364, ал. 2 ГПК.

От актуално удостоверение за данъчна оценка се установява, че няма непогасени задължения за имота.

Следва да бъде даден 6-месечен срок на ищеца, считано от влизане на решението в сила, да извърши отбелязване в Службата по вписванията по представен препис от решението, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба по настоящия иск губи действието си /чл. 115, ал. 1 и ал. 2 ЗС/.

По отношение на разноските:

Ищецът не е поискал присъждането на разноски с исковата молба, поради което съдът не следва да се произнесе служебно по този въпрос.

Водим от горните мотиви и на основание чл. 19, ал.3 от ЗЗД, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН заключения на 02.03.23 г. предварителен договор, между В. К. М., ЕГН*****, гр. К., като „продавач“ и В. Д. А., ЕГН*****, с адрес гр. С., ап.38 като „купувач“, за покупко- продажба на недвижим имот, собственост на В. К. М.- ПИ, с площ от 690, 00 кв. м., находящ се в строителните граници на село Ч., община К., съставляващ имот №43, квартал 29 по действащия регулационен план на селото, който имот е включен като основа на урегулиран поземлен имот УПИ 9-43, отреден за имот с планоснимачен номер 43, квартал 29 по действащия регулационен план на селото, при съседни съгл. акт. скица: тупик, ПИ №42, ПИ№309, ПИ №44, ПИ№305, ведно с 4/6 идеални части от построената в имота двуетажна масивна жилищна сграда, цялата със застроена площ от 43 кв.м., както и всички подобрения извършени в имота, с продажна цена 2000 лева.

ОСЪЖДА В. Д. А., ЕГН*****, с адрес гр. С., ап.38 да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Районен съд- К., сумата от 56,50 лева, представляваща дължимата нотариална такса на основание чл. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, както и 5 лева, в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

ОСЪЖДА В. Д. А., ЕГН*****, с адрес гр. С., ап.38, да заплати по сметка на община К., сума в размер на 60 лева, представляваща дължим местен данък.

ПОСТАНОВЯВА на основание чл. 364, ал.2 от ГПК, че съдът не издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за прехвърляното имущество.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок считано от 10.11.23 г. пред СОС с въззивна жалба.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – К.: _____