

# РЕШЕНИЕ

№ 3319

гр. С., 02.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 167 СЪСТАВ**, в публично заседание на седемнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ

при участието на секретаря АЛБЕНА Н. КИТАНОВА  
като разгледа докладваното от КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ Гражданско дело № 20211110148019 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 124 и сл. от ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от Р. С. И., чрез адв. П., срещу „СМ-5“ ООД, с която са предявени обективно кумулативно съединени иски, както следва:

- конститутивен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор, обективиран в т. VII от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот НОМЕР, по силата на който ответникът се задължил безвъзмездно да прехвърли на ищцата, след пълното реализиране на инвестиционното намерение в имотите с идентификатори НОМЕР и НОМЕР припадащите се към Апартамент № А36, с идентификатор НОМЕР.10.18, находящ се в АДРЕС, идеални части от гореописаните поземлени имоти, не по-късно от уговорения в полза на дружеството 5-годишен срок от 2014 г. - датата на разрешаване за ползване на сградата, в която се намира имота;

- осъдителен иск с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 82 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищцата сумата в размер на 6102,19 лв. – обезщетение за вредите, претърпени от неизпълнението на договорното задължение за прехвърляне на идеалните части от гореописаните поземлени имоти с идентификатори НОМЕР и НОМЕР.

Ищецът извежда съдебно предявените субективни права при твърденията, че на 23.01.2015 г. с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот НОМЕР закупила от ответника следния недвижим имот: Апартамент № А36, с идентификатор НОМЕР.10.18, находящ се в АДРЕС, със застроена площ 60,84 кв.м. и мазе №33, с площ 2,09 кв.м., ведно с 1,88% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 7,97 кв.м. и 3,12% идеални части от общите части на сутерена на сградата, равняващи се на 3,07кв.м., заедно с

припадащите се идеални части от правото на строеж върху имотите, в който е построен жилищният комплекс, а именно: поземлен имот с идентификатор НОМЕР и поземлен имот с идентификатор НОМЕР. Поддържа, че съгласно т. VII от горепосочения нотариален акт ответникът се задължил след пълното реализиране на инвестиционното намерение в имотите с идентификатори НОМЕР и НОМЕР да прехвърли на ищцата припадащите □ се идеални части от тях безвъзмездно, не по-късно от уговорения в полза на дружеството 5-годишен срок от датата на разрешаване за ползване на сградата, в която се намира имотът. С Разрешение за ползване № ДК-07-265 от 02.12.2014г. ДИСК към МРРБ, Дирекция национален строителен контрол издала и въвела в експлоатация сградите през 2014г. Въпреки това обаче ответникът не изпълнил задължението си по т. VII от нотариалния акт да прехвърли на ищцата припадащите □ се идеални части от правото на собственост върху имотите, в които е построена сградата, в която се намира закупеният от ищцата апартамент. Поддържа, че на 23.02.2021 г. изпратила покана до управителя на ответното дружество, с която го поканила да изпълни горесцитираното задължение, но ответното дружество не отговорило на поканата и не изпълнило задължението си по т. VII от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот НОМЕР Ето защо, моли съда да постанови решение, с което да осъди ответника да □ прехвърли припадащите се към Апартамент № А36, с идентификатор НОМЕР.10.18 идеални части от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор НОМЕР и поземлен имот с идентификатор НОМЕР възлизащи на 0,333% от площта на поземлените имоти, равняващи се на 18,93 кв.м. Ищцата също така твърди, че във връзка с намерението си да продаде процесния Апартамент №А36, сключила с трето за делото лице споразумение, по силата на което споразумение третото лице □ заплатило сумата в размер на 6000 лева – депозит за имота. Поддържа, че поради неизпълнение на задължението от страна на ответното дружество да □ прехвърли правото на собственост върху идеалните части от процесните поземлени имоти с идентификатори НОМЕР и НОМЕР ищцата възстановила на третото лице получените по споразумението 6000 лева – депозит за имота, които се явявали претърпяна от ищцата вреда вследствие неизпълнението. Ето защо, ищцата моли съда да осъди ответника да □ заплати сумата в размер на 6102,19 лева, представляваща претърпени вреди от неизпълнение на договорното задължение за прехвърляне правото на собственост върху идеалните части от поземлените имоти, от които: 6000 лева – възстановен от ищцата депозит на купувача по споразумение за продажба на процесния апартамент №А36, сумата от 102,91 лева – разноски за изпращане на покана за доброволно изпълнение на договорното задължение.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът не е подал отговор на исковата молба. В проведеното на 18.11.2022 г. открито съдебно заседание ответникът, чрез процесуалния му представител, оспорва предявените искове, като относно иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД поддържа, че идеалните части не били коректно посочени.

***Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира от фактическа страна следното:***

От представения по делото Нотариален акт за собственост на недвижими имоти НОМЕР, том IV, рег. № \*\*\*\*\*, дело № \*\*\*\* от 08.11.2013 г. се установява, че на посочената дата ответникът „СМ-5“ ООД бил признат за собственик на следните недвижими имоти, находящи се в гр. С., район „М.“, ж.к. „М. III“, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР с площ от 742 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, стар идентификатор: НОМЕР, номер по предходен план: 2336,2568,5253,2625, КВАРТАЛ; ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР, с площ от 4943 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, стар идентификатор: НОМЕР, номер по предходен план: 2583,2336,2568, КВАРТАЛ, парцел I, като поземлен имот с идентификатор НОМЕР и поземлен имот с идентификатор НОМЕР са идентични с УПИ I-\*\*\*\*\* от кв. 17 по регулационния план ж.к. „М.“ 3, район „М.“, одобрен с Решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС.

Установява се от представеното по делото Разрешение за ползване № ДК-07-265 от 02.12.2014 г., издадено от Дирекция за национален строителен контрол, че е било разрешено ползването на строежи: „Жилищна сграда № 1 с магазини – II-ри етап; Жилищна сграда № 3 с подземни гаражи /част от сутерен -1 от ОС Г9 до Г18 и между регулационните линии/ и магазини – III етап; Външно топлозахранване на жилищни сгради 1,2 и 3 – чрез сградни топлопроводни отклонения и 3 броя абонатни станции“, находящи се в УПИ I-\*\*\*\*\* кв. 17 по плана на гр. С., ж.к. „М.“ 3, район „М.“ – СО, с възложители: „СМ-5“ ООД, К.Т.М., Г.С. И., Г.Р.Г., А.Н.Д., П.С.П. и А. Б.ова А.а.

От представения по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот НОМЕР се установява, че на посочената дата ответникът „СМ-5“ ООД продал на ищеца Р. С. И. следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно: Апартамент № А36, с идентификатор НОМЕР.10.18, съгласно Схема № 15-433830-26.11.2014г. на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. С., по кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. С., СО – район „М.“, ж.к. „М.“ 3, блок \*\*\*, представляващ сграда с идентификатор НОМЕР, в жилищен комплекс от затворен тип, вход 1 от жилищната сграда, на 3 (трети) надпартерен (четвърти) етаж, на кота +9,15 метра, представляващ самостоятелен обект в многофамилна жилищна сграда, предназначен за жилище, със застроена площ от 60,80 кв.м., ведно с припадащите се към апартамента 1,88% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 7,97 кв.м., заедно с прилежащото МАЗЕ № 33, находящо се в сутерен – 1, с площ от 2,09 кв.м., ведно с прилежащите се към мазето 3,12% идеални части от общите части на сутерена на сградата, равняващи се на 3,07 кв.м. и заедно с припадащите се идеални части от правото на строеж върху имотите, в които е построен жилищният комплекс, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР**, с площ от 4943 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), номер по предходен план: НОМЕР, КВАРТАЛ, парцел I, **и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР**, с площ от 742 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), номер по предходен

план: НОМЕР, КВАРТАЛ, за които поземлени имоти е ограден УПИ I-НОМЕР от кв. 17 по регулационния план на ж.к. „М. III“, за продажна цена в размер на 31 200.00 евро с включен ДДС, която продажна цена била платена на продавача по банков път преди подписване на нотариалния акт.

Съгласно т. VII от цитирания по – горе Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот НОМЕР, към продавания от „СМ-5“ ООД имот се припадат идеални части от гореописаните поземлени имоти, в които е построена сградата, които ще бъдат безвъзмездно прехвърлени на купувача след пълното реализиране на инвестиционните намерения на „СМ-5“ ООД в имота, но не по – късно от уговорения в полза на дружеството срок от 5 години от датата на разрешаване ползването на сградата, в която се намира продавания имот, за което дружеството ще уведоми купувача за датата, нотариуса и часа на сделката, като настоящата клауза има силата на предварителен договор между страните за прехвърлянето им. При последващо прехвърляне на собствеността върху имота, купувачът се задължава да уведоми предварително „СМ-5“ ООД за подписване на договор за идеалните части от земята с бъдещия собственик, като при неизпълнение и/или отказ на последния договорът за прехвърляне продължава действието между страните.

От представеното по делото споразумение от 01.03.2021 г. се установява, че на посочената дата Р. С. И., в качеството ѝ на продавач, и Д.Ч.Г., в качеството му на купувач, се споразумели за следното: 1. В срок до 01.05.2021 г. купувачът се задължава да сключи предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот с продавача Р. С., а именно: апартамент № 36, с идентификатор НОМЕР.10.18, находящ се в гр. С., СО – район „М.“, ж.к. „М.“ 3, блок \*\*\*, в сграда с идентификатор НОМЕР, в жилищен комплекс от затворен тип, вход 1 от жилищната сграда, на 3 (трети) надпартерен (четвърти) етаж, на кота +9,15 метра, в многофамилна жилищна сграда, предназначен за жилище - апартамент, със застроена площ от 60,84 кв.м. (съгласно схема застроена площ от 60,80 кв.м.), ведно с припадащите се към апартамента 1,88% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 7,97 кв.м., заедно с прилежащото МАЗЕ № 33, находящо се в сутерен – 1, с площ от 2,09 кв.м., ведно с прилежащите се към мазето 3,12% идеални части от общите части на сутерена на сградата, равняващи се на 3,07 кв.м. и заедно с припадащите се идеални части от правото на строеж върху имотите, в който е построен жилищният комплекс, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР; 2. С подписване на споразумението купувачът предава на продавача сума в размер на 6000 лева, представляваща резервационен депозит, със заплащането на който се гарантира изпълнението на задължението по чл. 1 от споразумението. Съгласно чл. 6 от споразумението, в случай че по вина на продавача не бъде сключен предварителен договор с купувача в срока по чл. 1, продавачът се задължава да възстанови на купувача сумата на резервационния депозит по чл. 2 по – горе в срок до 3 работни дни, считано от получаване от продавача на писмено искане от купувача за същото.

Представена е по делото Фактура № 27 от 23.02.2021 г., издадена от „П. И ПАРТНЬОРИ“ ЕООД на Р. С. И., с посочена услуга „изготвяне на покана за доброволно

изпълнение“ на стойност 102,19 лв.

От представеното по делото удостоверение изх. № 7213009576/17.12.2021 г., издадено от Столична община, се установява, че данъчната оценка на недвижим имот с идентификатор НОМЕР с площ от 742 кв.м., е в размер на 27 802,80 лв.

От представеното по делото удостоверение изх. № 7213011401/07.04.2022 г., издадено от Столична община, се установява, че данъчната оценка на недвижим имот с идентификатор НОМЕР, с площ от 4943 кв.м., е в размер на 208 100,30 лв.

Представена е от ответника по делото таблица за разпределяне на земята на обектите в „Жилищни сгради с подземни гаражи и магазини – подземни нива“ в УПИ I-\*\*\*\*\*, кв. 17, м. „М. 3“, СО, р-н „М.“, в която е посочено, че към собствения на ищеца Апартамент № А36 във вход 1 от блок \*\*\*, се припадат 0,41% идеални части от поземлен имот НОМЕР, равняващи на 20,27 кв.м.

От заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана в настоящото производство съдебно-техническа експертиза, което при преценката му по реда на чл. 202 ГПК следва да бъде кредитирано като обективно и компетентно изготвено, се установява, че размерът на припадащите се идеални части от поземлените имоти с идентификатори НОМЕР и НОМЕР е 0,333%, което отнесено към площта на двата поземлени имота се получават 18,93 кв.м.

**При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:**

По предявения иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД:

Предварителният договор по аргумент от 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 – арт. 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.

Настоящият съдебен състав приема, че с т. VII от сключения между страните окончателен договор за покупко-продажба на Апартамент № А36 е уредено задължението за прехвърляне на съответните идеални части от „*гореописаните поземлени имоти, в които е построена сградата*“. Клаузата на т. VII от нотариалния акт следва да се тълкува като

обещание, поето от прехвърлителя, че след пълното реализиране на инвестиционните намерения на „СМ-5“ ООД в имота, но не по – късно от уговорения в полза на дружеството срок от 5 години от датата на разрешаване ползването на сградата, в която се намира продавания имот, ще прехвърли и съответстващите се идеални части от описаните поземлени имоти, в които е построена сградата. Посочената клауза инкорпорира права и задължения на страните, които съдържат съществените белези на предварителен договор по чл. 19 ЗЗД. Видно от постигнатото споразумение и двете страни по делото се явяват задължени по договора лица. Спазена е писмената форма за действителност на предварителния договор. 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. Сградата е изпълнена и въведена в експлоатация.

Придобиването на право на строеж или на собственост върху построен обект в сграда не превръща суперфициарния собственик в собственик на земята, върху която е построена сградата или част от нея, ако такава не е прехвърлена отделно от постройката. По делото се установява, че разрешение за ползване е издадено на 02.12.2014 г. Установява се, че съответните идеални части от правото на собственост върху описаните поземлени имоти са собственост на ответника, както и няма спор между страните, че същите не са прехвърлени на ищеца по производството.

От заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана в настоящото производство съдебно-техническа експертиза, се установи, че размерът на припадащите се идеални части от поземлените имоти с идентификатори НОМЕР и НОМЕР е **0,333%**, което отнесено към площта на двата поземлени имота е 18,93 кв.м. Неоснователни са доводите на процесуалния представител на ответника, че посоченият процент не бил коректно изчислен, тъй като сградата, в която се намирал апартаментът на ищцата е била в поземлен имот с идентификатор НОМЕР и ако се прехвърляли идеални части от земята, те следвало да бъдат само от имота, в който се намирала сградата. За разрешаването на този спорен въпрос следва да бъде взето предвид уговореното между страните в договора за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт имот НОМЕР, както и тяхната действителна обща воля, като се отчетат отделните уговорки, които да се тълкуват във връзка едни с други (чл. 20 ЗЗД), и се съобрази разпоредбата на чл. 20а, ал. 1 ЗЗД, съгласно която договорите имат сила на закон за тези, които са ги сключили. Тълкуването на писмените споразумения се извършва въз основа на текста им. Същевременно обаче при тълкуването трябва да бъдат съобразени всички обстоятелства, поведението на страните и изявленията им при сключването на договора и последващите изменения. На тълкуване според критериите на чл. 20 ЗЗД подлежат неясните, непълни и неточни уговорки в договорите, които поради недостатъците си пораждаат съмнение и спор между страните относно действителното съдържание на постигнатото при сключване на договорите общо съгласие и целените правни последици; тълкуването се извършва съобразно критериите на чл. 20 ЗЗД, за да се изясни действителната, а не предполагаемата воля на договарящите.

В частност, от представения по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот НОМЕР несъмнено се установява, че на посочената дата ответникът „СМ-5“ ООД продал на ищеца Р. С. И. собствения на дружеството недвижим имот, а именно: Апартамент № А36, с идентификатор НОМЕР.10.18, находящ се в гр. С., СО – район „М.“, ж.к. „М.“ 3, блок \*\*\*, със застроена площ от 60,80 кв.м., ведно с припадащите се към апартамента 1,88% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 7,97 кв.м., заедно с прилежащото МАЗЕ № 33, находящо се в сутерен – 1, с площ от 2,09 кв.м., ведно с прилежащите се към мазето 3,12% идеални части от общите части на сутерена на сградата, равняващи се на 3,07 кв.м. и заедно с припадащите се идеални части от правото на строеж върху имотите, в които е построен жилищният комплекс, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР, с площ от 4943 кв.м., и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР с площ от 742 кв.м.**

На следващо място, съгласно т. VII от цитирания по – горе Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот НОМЕР, към продавания от „СМ-5“ ООД имот се припадат идеални части **от гореописаните поземлени имоти, в които е построена сградата**, които ще бъдат безвъзмездно прехвърлени на купувача след пълното реализиране на инвестиционните намерения на „СМ-5“ ООД в имота, но не по – късно от уговорения в полза на дружеството срок от 5 години от датата на разрешаване ползването на сградата, в която се намира продавания имот, за което дружеството ще уведоми купувача за датата, нотариуса и часа на сделката, като настоящата клауза има силата на предварителен договор между страните за прехвърлянето им.

Съгласно константната практика на ВКС, след като съдът следва да замести с решението си обещания договор, то той не разполага с правото да внася каквото и да било изменение в съдържанието му, тъй като е задължен в съдебния акт да го възпроизведе, така както те са очертани в предварителния договор – в този смисъл е Решение № 72 от 14.07.2011 г. по т.д. № 659/2010 г. на ВКС, I т.о. Ето защо настоящият съдебен състав приема за несъмнено установено, че с клаузата на т. VII от цитирания по – горе Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот НОМЕР, страните изрично се уговорили, че към продавания от „СМ-5“ ООД имот се припадат идеални части от гореописаните поземлени имоти, в които е построена сградата, т.е. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР, с площ от 4943 кв.м., и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР с площ от 742 кв.м.** В този смисъл и предвид изричната уговорка между страните, следва да се приеме, че посоченото в приложената от ответника таблица, съгласно която към собствения на ищеца Апартамент № А36 се припадат 0,41% идеални части от поземлен имот НОМЕР, равняващи на 20,27 кв.м., е неправилно и само привидно е в полза на ищеца, тъй като изчислението е направено, като е взета предвид площта единствено на поземления имот с идентификатор НОМЕР, без да е съобразява и площта от 742 кв.м. на поземления имот с идентификатор НОМЕР. Предвид изложеното, следва да бъде кредитирано заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана в настоящото производство съдебно-техническа експертиза, съгласно което размерът на припадащите се идеални части от поземлените имоти с

идентификатори НОМЕР и НОМЕР е 0,333%, което отнесено към площта на двата поземлени имота е 18,93 кв.м.

Неоснователни са и доводите на ответника, че прехвърлянето на идеални части от поземления имот по своята същност представлявало „дарение“ по смисъла на чл. 225 ЗЗД и към тази уговорка следвало да се приложи разпоредбата на чл. 226, ал. 1 ЗЗД. Действително в клаузата на т. VII от цитирания по – горе нотариален акт е уговорено, че припадащите се към описаните поземлени имоти идеални части ще бъдат безвъзмездно прехвърлени на купувача. Същевременно, обаче, следва да бъде съобразено цялостното съдържание на сключения между страните договор, обективиран в цитирания нотариален акт (в този смисъл Решение № 948 от 7.09.2010 г. на ВКС по гр. д. № 448/2009 г., IV г. о., ГК). В частност несъмнено се установява, че уговореното „безвъзмездно“ прехвърляне на припадащите се идеални части е свързано с осъществената покупко-продажба на Апартамент № А36 за продажна цена в размер на 31 200.00 евро с включен ДДС, която продажна цена е била платена на продавача по банков път преди подписване на нотариалния акт. В този смисъл е и самата клауза на т. VII от нотариалния акт, в която е посочено, че **към продавания** от „СМ-5“ ООД имот се припадат идеални части от гореописаните поземлени имоти. Ето защо, само поради вписването, че прехвърлянето ще стане безвъзмездно, не може да се приеме, че е налице обещание за дарение, непроизвеждащо правно действие съгласно разпоредбата на чл. 226, ал. 1 от ЗЗД (в този смисъл Решение № 948 от 7.09.2010 г. на ВКС по гр. д. № 448/2009 г., IV г. о., ГК).

На следващо място, видно е от т. VII от цитирания по – горе нотариален акт, че общата воля на страните е била да фиксират срок (падеж) за изпълнение на задължението на продавача за изпълнението на задължението му да прехвърли обещаното вещно право, а именно не по – късно от уговорения в полза на дружеството срок от 5 години от датата на разрешаване ползването на сградата. Установи се по делото, че на 02.12.2014 г. е било издадено Разрешение за ползване № ДК-07-265. При това положение следва да се приеме, че към момента на сезирането на съда с конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, а и към настоящия момент срокът за сключване на окончателния договор е изтекъл най – късно на 02.12.2019 г., т.е., задължението за сключване на окончателната сделка е станало изискуемо на 03.12.2019 г.

Поради гореизложеното съдът приема, че искът с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен. Между страните изрично е уговорено, че ищецът не дължи на ответника продажна цена отделно за припадащите се към описаните поземлени имоти идеални части, поради което на „СМ-5“ ООД не се дължи присъждане на допълнителна сума на основание чл. 362, ал. 1 ГПК.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати разноските по прехвърлянето на припадащите се към описаните поземлени имоти идеални части, като в случая приложение не намира правилото на чл. 186, ал. 1 ЗЗД.

Съдебното решение по делото по чл. 19, ал. 3 ЗЗД има значението на нотариален акт. Съгласно нормата на чл. 364, ал. 1 ГПК в тежест на ищеца е да заплати следващите се



нотариална такса и местен данък. Нотариалната такса се дължи по сметка на СРС, чието решение има функцията на нотариален акт, съгласно чл. 87 във вр. с чл. 85, ал. 1, т. 1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД), а съгласно чл. 44, ал. 1 и чл. 50 във вр. с чл. 46, ал. 2, т. 1 от Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) местният данък се заплаща в общината по местонахождението на недвижимия имот. Основа за определяне на нотариалната такса и на местния данък е оценката на имуществото в левове към момента на прехвърлянето, като при разлика между него и данъчната оценка, същите се събират върху по-високата от двете - чл. 96, ал. 3 вр. § 2 от ПЗР на ЗННД вр. чл. 33, ал. 1, т. 1 ЗМДТ. В случая по делото са налични удостоверения за данъчна оценка на поземлените имоти. Процесните идеални части от 0,333% от поземлените имоти с идентификатори НОМЕР и НОМЕР се равняват на 785.55 лева, видно от представените по делото удостоверения за данъчни оценки. На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да плати следващите се разноски по прехвърлянето на припадащите се към описаните поземлени имоти идеални части - местен данък по сметка на Столична община, район „М.“, дирекция "ПАМДТ", в размер на 3 % от данъчната оценка (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), а именно сумата от 23,57 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 40,28 лв.

На основание чл. 364, ал. 2 ГПК ищецът не може да се снабди с препис от решението, докато не представи доказателства за платени разноски по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за припадащите се към описаните поземлени имоти идеални части.

По силата на чл. 115, ал. 2 от ЗС на ищеца следва да бъде даден шестмесечен срок считано от влизане на решението в сила за вписване на същото, като му се укаже че ако това не бъде направено в този срок вписването на исковата молба губи действието си.

По иска с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 82 ЗЗД:

За да възникне правото на обезщетение по чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 82 ЗЗД, следва в обективната действителност да са осъществени следните материални предпоставки: 1. валиден договор между страните, пораждащ за всяка от тях твърдените права и задължения; 2. виновно неизпълнение на договорно задължение от страна на ответника; 3. настъпването на имуществени вреди, 4. причинна връзка между виновното неизпълнение на договорното задължение и настъпилите вреди, както и 5. размер на вредите.

Границите на отговорността се определят от правилото на чл. 82 ЗЗД, съгласно което обезщетението обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението и са могли да бъдат предвидени към момента на пораждаване на задължението. При недобросъвестност на длъжника той отговаря за всички преки и непосредствени вреди. Пропуснатата полза се дефинира като неосъществено увеличение на имуществото на кредитора.

В случая ищецът претендира имуществени вреди в общ размер на 6102,19 лв., от

които: 6000 лв. – възстановен от Р. И. на Д.Г. резервационен депозит съгласно чл. 6 от споразумението от 01.03.2021 г., поради неключване на предварителен договор за покупко-продажба на Апартамент А36, както и 102,19 лв. – цена на услуга по връчване на покана за доброволно изпълнение.

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване правопораждащите правото по чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 82 ЗЗД факти, а именно - валиден договор между страните, пораждащ за всяка от тях твърдените права и задължения, виновно неизпълнение на договорно задължение от страна на ответника, вреда, причинна връзка между вредата и неизпълнението, и размер на вредата.

В разглеждания случай е безспорно по делото, че между страните е съществувало облигационно правоотношение по предварителен договор за прехвърляне на съответните припадащи се към Апартамент А36 идеални части от гореописаните поземлени имоти, в които е построена сградата, с посоченото по – горе съдържание.

Ответникът не е доказал да е изпълнил задължението си по т. VII от цитирания по – горе нотариален акт да прехвърли обещаното вещно право в уговорения срок, а именно не по – късно от 5 години от датата на разрешаване ползването на сградата.

Както се изясни, обаче, наред с посочените предпоставки следва да е налице и вреда, настъпила за ищеца, която да се намира в пряка и непосредствена причинна връзка с виновно неизпълнение на договорното задължение на ответника и доказването на тази вреда, предвид общия принцип за доказателствената тежест, се носи от страната, която претендира обезщетението. В частност, настоящият съдебен състав приема, че ищецът не е доказал да е претърпял имуществени вреди в размер на 6102,19 лв., както и не е установена в условията на пълно и главно доказване пряка и непосредствена причинна връзка между неизпълнението на договорното задължение на ответника и твърдените от ищеца вреди. На първо място, сумата в размер на 6000 лв. е била предадена от Д.Г. на Р. И. на основание чл. 2 от сключеното между тях споразумение от 01.03.2021 г., като впоследствие се твърди, че същата сума е била върната от Р. И. на Д.Г., поради неключването на предварителния договор. Ето защо и доколкото Р. И. е получила от Д.Г. сума в размер на 6000 лв., която впоследствие се твърди да е била върната, не може да се приеме, че за ищеца е налице каквато и да било имуществена вреда в размер на 6000 лв. Съгласно съобразителната част на Тълкувателно решение № 3/12.12.2012 г. на ОСГТК на ВКС, установяването на пропуснатата полза се основава на предположение за състоянието, в което имуществото на кредитора би се намирало, ако длъжникът беше изпълнил точно задължението си, съпоставено с имуществото му към момента на неизпълнението. Прието е, че пропуснатата полза представлява реална, а не хипотетична вреда, поради което предположение винаги трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерно настъпване на увеличаването. Пропуснатата полза е елемент от фактическия състав, пораждащ правото на обезщетение. Поради това и при липса на изрично установена в закона презумпция за настъпването ѝ, пропуснатата полза не се предполага, а следва да бъде доказана в процеса. Само ако бъде

доказано, че при точно изпълнение на длъжника имуществото на кредитора е могло да бъде увеличено, ще бъде постигната целта на предвиденото в чл. 82 ЗЗД обезщетяване – да се поправят претърпените от кредитора вреди, без да се допусне обогатяването му за сметка на длъжника. Отделно от изложеното и само за пълнота следва да се отбележи, че по делото не са представени доказателства, от които да се установява причината, поради която между Р. И. и Д.Г. не е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на собствения на ищеца Апартамент А36. На следващо място, по делото не са представени доказателства за реално извършена услуга по връчване на покана за доброволно изпълнение, както и за заплащане от ищеца на сума в размер на 102,19 лв. Представената по делото Фактура № 27 от 23.02.2021 г. не доказва извършено плащане на посочената сума.

От гореизложеното следва, че по делото не са ангажирани доказателства от ищеца, комуто е доказателствената тежест, за реално претърпени вреди, които да се намират в пряка и непосредствена причинно - следствена връзка с неизпълнение на договорното задължение на ответника. Ето защо предявеният иск с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 82 ЗЗД е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

#### По отношение на разноските:

При този изход от спора, на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК, право на разноски имат и двете страни.

Ищецът претендира и представя надлежни доказателства за извършени разноски, както следва: 344,08 лв. - държавна такса, 350 лв. – депозит за съдебно-техническа експертиза; 10 лв. – такси за издадени съдебни удостоверения, както и 1754 лв. - за адвокатско възнаграждение. За разликата над сумата от 10 лв. до претендираните 20 лв. за съдебни удостоверения, както и за 127,50 лв. – разноски за изготвяне на покана за доброволно изпълнение ищецът не е представил доказателства за реалното им заплащане. Отделно от това претендираната сума в размер на 127,50 лв. не представлява съдебно-деловодни разноски. Ето защо тези суми не следва да бъдат присъждани на ищеца. Доколкото в представения договор за правна защита и съдействие не е уточнено каква част от общата сума в размер на 1754 лв. е за предявения иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД и каква част е за иска с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 82 ЗЗД, настоящият съдебен състав приема, че дължимото адвокатско възнаграждение е уговорено по равно. Предвид изложеното, на ищеца следва да бъде присъдена половината от общата сума за адвокатско възнаграждение в размер на 1754 лв., а именно 877 лв. Ето защо на ищеца следва да бъдат присъдени разноски в общ размер на 1581,08 лв., от които: 344,08 лв. - държавна такса, 350 лв. – депозит за съдебно-техническа експертиза; 10 лв. – такси за издадени съдебни удостоверения, както и 877 лв. - за адвокатско възнаграждение.

Ответникът не е претендирал и доказал извършени разноски, поради което такива не следва да му бъдат присъждани.

Така мотивиран, Софийски районен съд

**РЕШИ.**



ГПК вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ, сумата от **23,57 лв.** - местен данък за прехвърлянето на недвижимия имот.

**ОСЪЖДА** Р. С. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ж.к. „М. 3“, вх. 1, ет. 3, ап. 36, да заплати по сметка на Софийски районен съд, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от **40,28 лв.** – нотариална такса за прехвърлянето на имота.

**НАРЕЖДА** на основание чл. 364, ал. 1 ГПК да се впише възбрана върху припадащите се към Апартамент № А36, с идентификатор НОМЕР.10.18, находящ се в гр. С., ж.к. „М.“ 3, блок \*\*\*, вх. 1, ет. 3, кота +9,15 метра, **0,333% идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР**, с площ от 4943 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), номер по предходен план: НОМЕР, КВАРТАЛ, парцел I, **и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор НОМЕР**, с площ от 742 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), номер по предходен план: НОМЕР, КВАРТАЛ, за които поземлени имоти е ограден УПИ I-НОМЕР от кв. 17 по регулационния план на ж.к. „М. III“, район „М.“, одобрен с Решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС, **до заплащане на възложените на Р. С. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ж.к. „М. 3“, вх. 1, ет. 3, ап. 36, разноски по прехвърлянето - 23,57 лв.** – местен данък по чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ и 40,28 лв. - нотариална такса, определена съгласно таблицата по т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

**НАРЕЖДА** на основание чл. 364, ал. 2 ГПК да не се издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

**УКАЗВА** на Р. С. И., ЕГН \*\*\*\*\*, че настоящото решение подлежи на вписване в шестмесечен срок, считано от влизането му в сила, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_