

РЕШЕНИЕ

№ 51

гр. х, 20.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – х, II - СЪСТАВ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесет и девети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Марио Д. С.

при участието на секретаря Катя М. Христова
като разгледа докладваното от Марио Д. С. Гражданско дело №
20224330100922 по описа за 2022 година

Предявен е конститутивен иск, с посочено основание чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Ищецът твърди, че на 19.10.2022г с пълномощника х, на ответника Светла П. Шаолева, сключили предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор хх в х, общ.х, намиращ се в село х, с площ от 772 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1/12.01.2009г на изпълнителния директор на АГКК, трайно предназначение на територията-урбанизирана, номер по предходен план: 74, кв.6, парцел XXIV-86, заедно с построената в имота ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор хх.1, със застроена площ от 75 кв.м., при съседни на поземления имот: №х, за сумата от 10 000 евро, заплатена на продавача по банков път по следния начин: 5000 евро платени на 11.02.2022г и 5000 евро, платени на 03.03.2022г, по посочената в договора сметка и съгласно пълномощно изх. №хг на завеждащ консулска служба в Барселона. Срокът в който трябвало недвижимия имот да бъде прехвърлен по нотариален ред бил 10.12.2022 година.

Към датата на сключване на предварителния договор нито купувача, нито продавача имали сключен граждански брак с друго лице, поради което страни по делото са ищецът и ответника. Ответницата е собственик на недвижимия имот на основание нотариален акт №хг на нотариус с рег. №392 на НК, Районен съд-х.

До момента на подаване на молбата провел многократни разговори с ответника и пълномощника и за сключване на окончателен договор, но получавал само отказ, без изтъкване на основателна причина за това, при положение, че бил платил уговорената цена.

Моли да бъде постановено решение, с което се обяви за окончателен, по реда на

чл.19,ал.3 от ЗЗД,предварителния договор от 10.10.2022 година.

Позовава се на писмени доказателства.

В срока по чл.131 от ГПК не е представен писмен отговор на исковата молба от ответника С. Ш..

От представените по делото писмени доказателства,съдът приема за установена следната фактическа обстановка:

С договор за покупко-продажба на недвижим имот,обективиран във формата на нотариален акт №174,том първи,рег.№1140,дело №156 от 2022г на нотариус с рег.№392 на НК и район на действие РС-х,ответницата,действаща чрез пълномощник х от х,закупила следния поземлен имот:ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор хх по кадастралната карта и кадастрални регистри,одобренин със Заповед №РД-18-1/12.01.2009г на изпълнителния директор на АГКК,последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри,засягащо поземления имот е със заповед 18-703 от 20.01.2022г на началника на СГКК-Ловеч,адрес на поземления имот:х,площ 772 кв.м.,трайно предназначение на територията:урбанизирана,начин на трайно ползване:ниско застрояване/до 10м/,,предишен идентификатор:няма,номер по предходен план:74,кв.6,парцел XXIV-86,съсед:х,ведно с попадащата в имота СГРАДА с идентификатор хх.1 по кадастралната карта и кадастрални регистри,адрес на сградата:х,засдтроена площ:75 кв.м.,брой етажи:2,самостоятелни обекти в сградата:няма данни,предназначение:жилищна сграда-еднофамилна,стар идентификатор :няма,номер по предходен план:няма,всички други подобрения в имота,които са трайно прикрепени към земята и увеличават стойността на имота,за сумата от 19500.00 лева.

По делото е приложено пълномощно от 17.08.2021г,с нотариална заверка на подписа и на съдържанието в Консулска служба на РБ в Барселона,Испания,с което ответницата С. П. Ш. ,упълномощила х,дватамата с посочени адреси в х,с права да купи от нейно име и за нейна сметка описания в цитирания нотариален акт подземлен имот,да се разпорежда както намери за добре ,включително да продаде и замени на когото пожелае,на каквато цена иска и при каквито условия недвижимия имот,респ.имоти,да получава по банкова сметка цената на имотите и да се разпорежда с парите по собствено желание и преценка,да прави всякакви волеизявления ,както и всякакви фактически действия ,които представляват действия на разпореждане с описаните имоти,да представлява упълномощителската пред нотариуси като извършва всякакви правни действия ,включително като съставя,подписва и получава документи,свързани с правата по пълномощното.

В качеството си на пълномощник на ответницата х сключин на 10.10.2022г предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот,с ищеца Ц. Ц.,катко в предмета на договора е описан именно закупения с нот.акт №хг поземлен имот в х,за сумата от 10 000 евро,заплатени на пълномощника на дати 11.02.2022г в размер на 5000 евро и на 03.03.2022г в размер на 5000 евро.В договора е уговорено,че страните се задължават да прехвърлят правото на собственост по предвидения в закона ред на описания имот в срок до 10.12.2022 година.

По делото е приложена актуална скица на имота №15-1431882-09.12.2022г, както и удостоверение за данъчна оценка на имота-земята и сградата, в общ размер на 19427.20 лева.

От представени данни по реда на Наредба №14/18.11.2009г се установява, че страните по делото са със семеен статут „разведен“ за ищеца и „разведена“ за ответницата.

При така изложената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Предявеният от ищеца иск черпи своето правно основание в разпоредбата на чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Успешното провеждане на иска по [чл. 19, ал. 3 ЗЗД](#) предполага положителното установяване на няколко предпоставки: наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор; качеството "изправна страна", респ. неизправността на ответника, т. е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен; настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; принадлежност на правото, предмет на договора към патримониума на прехвърлителя, както и наличието на особените изисквания на закона за прехвърляне на собствеността - [чл. 363 ГПК](#).

В процесния случай се установи, че страните са обвързани от валиден договор за продажба на поземлен имот и жилищна сграда, попадаща в имота. Купувачът е заплатил изцяло договорената между страните цена, като задължението е изпълнено точно и по посочения в договора начин, за което са представени и писмени доказателства/стр.15-18 от делото/.

Дейността на съда в производството по чл. 362 и сл. от ГПК, във вр. с чл. 19, ал. 3 ЗЗД, е идентична с тази на нотариуса при продажба на право на собственост върху недвижим имот. Съдът следва да провери на основание чл. 586, ал. 1 от ГПК дали праводателят е собственик на имота, както и дали са налице особените изисквания, които законите поставят за сключването на сделката.

Съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да се сключи в писмена форма, а съгласно ал. 2 на чл. 19 от ЗЗД, предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. В настоящият казус посочените изисквания са налице. Представеният предварителен договор е действителен, отговаря на изискванията за писмена форма и съдържа уговорки за съществените условия на договора за продажба - вещта и цената, както и обещание за прехвърляне на имота по нотариален ред. Договорът е породил задължения и за двете страни, които те е следвало да изпълнят. Купувачът е изпълнил своето задължение по договора, състоящо се в заплащане на уговорената цена на вещта, а продавачът не е изпълнил насрещното си задължение за прехвърляне на собствеността в уговорения срок.

От обсъдените по-горе писмени доказателства се налага извода, че към момента на подписването на договора и към настоящия момент ответникът е титуляр на правото на собственост върху имота, предмет на договора, в предвид приложения нот. акт №хг на

нотариус с рег.-№392 на НК,актуална скица и данъчна оценка на имота, поради което не съществува пречка за обявяването на договора за окончателен. От данъчната оценка е видно,че за имота няма непогасени публични задължения.

По изложените съображения съдът намира, че искът за обявяване на предварителния договор за продажба на недвижим имот, сключен на 10.10.2022г между страните по делото, се явява основателен и следва да бъде уважен.

Съдебното решение по делото замества договора, за чиято действителност е предвидена по-тежка форма, в конкретния случай - нотариален акт. Съгласно нормата на чл. 364, ал. 1 ГПК, в тежест на ищеца е да заплати следващите се нотариална такса и местен данък, като върху имота следва да се впише възбрана като обезпечение на дължимите от ищеца разноси по прехвърлянето на имота.

Нотариалната такса се дължи по сметка на хския районен съд. Изчислена по реда, посочен в Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, раздел II, т. 8, ред 5, таксата възлиза на 283.80 лева., плюс 7.00 лева обикновена такса.

Ищецът следва да заплати местен данък за придобиване на имота по сметка на Общината по местонахождението на недвижимия имот, в размер на 585.00 лева, изчислен на база 3 % от данъчната оценка на имота , с оглед разпоредбите на чл. 47, ал. 2, вр. с чл. 46, ал. 2 от Закона за местните данъци и такси.

При този изход по спора и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответникът следва да заплати на ищеца сторените и доказани от него съдебни разноси в производството в общ размер на 195.84 лева.

Мотивиран от горното,съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, по иска на Ц. С. Ц.,ЕГН:***** от х против С. П. Ш.,ЕГН:***** от х,с посочен адрес за призоваване в х,Лов.обл., предварителен договор, сключен на 10.10.2022 година, с който С. П. Ш. продава на Ц. С. Ц. следния свой собствен недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор хх/х/ в х,общ.х,ул. “х/,с площ от 772/седемстотин седемдесет и два/ кв.м.,по кадастралната карта и кадастралните регистри ,одобрени със Заповед РД-18-1/12.01.2009г на изпълнителния директор на АГКК,трайно предназначение на територията-урбанизирана,номер по предходен план:74/седемдесет и четири/,кв.6/шест/,заедно с построената в имота ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор хх.1/х/,със застроена площ от 75/седемдесет и пет/ кв.м.,при съседни на поземления имот: №х,за сумата от 10 000/десет хиляди/ евро.

Данъчната оценка на продавания имот, съгласно удостоверение за данъчна оценка по

чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изд. от отдел МДТ –х е в размер на 19 427.20 лева.

ОСЪЖДА на основание чл. 85, ал. 2, вр. с чл. 87 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, Ц. С. Ц.,ЕГН:***** от х да заплати по сметка на Районен съд-х, нотариални такси в размер на 283.80/двеста осемдесет и три лева и осемдесет ст./лева.

ОСЪЖДА на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, във вр. с чл. 46, ал. 2, т. 1, във вр. с чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ, Ц. С. Ц.,ЕГН:***** от х, да заплати по сметка на Община –х, отдел МДТ , сума в размер на 585.00/петстотин осемдесет и пет/лева, представляваща данък за придобиване на имущество по възмезден начин.

ДА СЕ ВПИШЕ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, възбрана върху недвижимия имот, подробно описан в диспозитива на решението, до заплащане на дължимите разноски по прехвърлянето от Ц. С. Ц.,ЕГН:***** от х.

ДА НЕ СЕ ИЗДАВА, на основание чл. 364, ал. 2 от ГПК, препис от решението, докато не бъдат представени доказателства за заплащането на местния данък и нотариалната такса за прехвърляне.

ОСЪЖДА, на основание чл.78,ал.1 от ГПК, С. П. Ш.,ЕГН:***** от х и посочен адрес за призоваване в х,Лов.обл.,да заплати на Ц. С. Ц.,ЕГН:***** от х, сторените от него съдебни разноски в размер на 195.84/сто деветдесет и пет лева и осемдесет и четири ст./лева.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Ловешки окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – х: _____