

РЕШЕНИЕ

№ 237

гр. Троян, 28.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ТРОЯН, П-РИ СЪСТАВ - ГРАЖДАНСКИ, в
публично заседание на осемнадесети декември през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: Светла Ив. Иванова

при участието на секретаря Кремена Н. Раева
като разгледа докладваното от Светла Ив. Иванова Гражданско дело №
20234340100722 по описа за 2023 година

Съдебният акт се постановява при условията на чл. 237 от ГПК – признание на иска.

В Троянски районен съд е образувано горното дело по искова молба от С. П. С. с ЕГН
*****, с адрес: ***, В. Р. Г. с ЕГН *****, с адрес: ***, М. П. Г. с ЕГН
*****, с адрес: ***, Е. Л. Ц. с ЕГН *****, с адрес: *** и А. В. Я. с ЕГН
*****, с адрес: ***, с лична карта № ***, издадена на ***, чрез адв. В. А. от АК –
Ловеч срещу К. Д. Б. с ЕГН *****, с постоянен адрес: ***.

Излагат, че съгласно предварителен договор от 21.08.2023 г. са уговорили с
ответника продажбата на следните недвижими имоти:

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор идентификатор № 53707.79.29 в *** по
кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-62/07.09.2009
год. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър; Последно
изменение -няма данни за изменение; Адрес на поземления имот: с***; Площ: 18615
квадратни метра; Трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно
ползване: Ливада; предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: няма;
Съседи: имот с идентификатор № 53707.113.1; имот с идентификатор № 53707.79.42; имот с
идентификатор № 53707.113.2; имот с идентификатор № 53707.79.32; имот с идентификатор
№ 53707.79.31; имот с идентификатор № 53707.79.30; имот с идентификатор № 53707.79.41;
имот с идентификатор № 53707.79.57; имот с идентификатор № 53707.79.28; имот с
идентификатор № 53707.79.24; имот с идентификатор № 53707.79.26; имот с идентификатор
№ 53707.79.48 и имот с идентификатор № 53707.79.49 и

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор идентификатор № 53707.79.28 в *** по
кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-62/07.09.2009
год. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър; Последно
изменение от 11.04.2023 г.; Адрес на поземления имот: ***; Площ: 1808 квадратни метра;
Трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Ливада;
придобен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 079028; Съседи: имот с
идентификатор № 53707.79.29.

Излагат, че двата имота са продали за сумата 4800 /четири хиляди и осемстотин/
лева, която купувачът им е изплатил, съгласно уговорките в предварителния договор, както

и че в договора е предвидено, че следва да снабдят купувача с нотариален акт за собственост в двуседмичен срок.

Твърдят, че ответникът-купувач по предварителния договор отлагал финализирането на сделката, въпреки уговорките между тях. Посочват, че срокът по предварителния договор за прехвърляне на собствеността е изтекъл и че ответникът е в забава, както и че извършената продажба следва да бъде оформена и собствеността бъде прехвърлена, независимо от волята на купувача, в какъвто смисъл е разпоредбата на чл.19 ал. 3 от ЗЗД. Заявяват, че не желаят да фигурират като собственици на имоти, които са продадени и са получили парите, както и да бъдат търсени за оформяне на документи или каквито и да било други формалности.

Молят да бъде постановено решение, с което да се обяви за окончателен сключения на 21.08.2023 г. предварителен договор за прехвърляне собствеността върху описаните по-горе недвижими имоти.

В предвидения едномесечен срок по реда на чл. 131 от ГПК срок, ответникът е представил писмен отговор, с който признава предявеният иск.

В проведеното на 18.12.2023г. първо открито с.з., ответникът, редовно призован се явява лично и заявява, че признава предявения иск. Сочи, че отразеното в исковата молба отговаря на действителното положение, не оспорва изложеното в исковата молба и моли съда да постанови решение, с което признае предварителния договор за окончателен. Заявява, че няма искания и няма да ангажира доказателства.

Съдът като прецени, че са налице предпоставките на чл.237, ал.1 от ГПК и не са налице пречките по чл.237, ал.3 от ГПК прие, че срещу ответникът следва да се постанови решение при признание на иска, с което предявената искова претенция следва да се уважи изцяло.

При така изяснената фактическа обстановка, съдът намира следното:

Предявеният иск с правно основание чл. 19 ал.3 ЗЗД е допустим, предявен при наличие на правен интерес от активно легитимирана страна - купувач по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот.

За успешното провеждане на конститутивният иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД, в тежест на ищеца е да докаже кумулативното осъществяване на следните предпоставки: че между страните е сключен валиден предварителен договор по см. на чл.19, ал.1 и 2 от ЗЗД, че предмет на същия е прехвърляне правото на собственост върху конкретно определен обект, че ищецът се явява изправна страна по договора, т.е. изпълнил е поетите с него задължения, както и че към датата на приключване на устните състезания са налице условията за валидното прехвърляне на имота, в това число, че ответното дружество се явява собственик на вещта.

От доказателствата по делото се установи безспорно, а и това обстоятелство се признава от ответника, че между страните е възникнала валидна облигационна връзка по силата на сключен предварителен договор за покупко-продажба, в който имота е индивидуализиран в достатъчна степен, т.е. отговаря на законовите изисквания за редовност на предварителното съглашение, с оглед възможността същото да бъде обявено за окончателно - писмена форма, страни, индивидуализирани имоти по площ и граници, нанесени в кадастралната карта на с.Орешак, община Троян.

Постигнатото между страните съглашение е валидно, доколкото с подписване на договора, страните са демонстрирали воля да се обвържат от неговите клаузи за продажба, съответно покупка на имот.

Изложените аргументи мотивират съда да приеме, че предявеният иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД следва да бъде уважен.

В диспозитива на решението си съдът е длъжен да възпроизведе клаузите на предварителния договор. Това задължение нормативно произтича както от разпоредбата на чл. 362, ал.1 ГПК, която изрично предвижда, че съдът постановява решение, което замества окончателния договор, така и от тази на чл. 114 и 115 Закона за собствеността, респективно - точки 12 и 14 от Правилника за вписванията, които придават на съдебното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД значението на окончателен договор.

На основание чл.364, ал.1 от ГПК, на база съдебното решение ищецът придобива титул за собственост върху имота, поради което следва да бъде осъден да заплати на

Държавата дължимата такса по прехвърлянето на имота, съобразно т.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и чл.96 от ЗННД в размер на 92.90 лева по сметка на Районен съд гр.Троян, определена върху данъчната оценка на имотите.

Дължимият данък по чл.44, ал.1 от ЗМДТ, на основание чл. 45 ал.1 от ЗМДТ следва да бъде платен от ищеца в съответната данъчна служба по местонахождение на имота, в случая на Община Троян, отдел "Местни приходи", в размер на 96.00 лева, като на основание чл.364, ал.2 от ГПК и чл.50 от ЗМДТ, заверен препис от настоящото решение следва да бъде издаден само след представяне на доказателства за платен данък и за липса на задължения към държавата.

Предвид изхода от спора и заявеното от процесуалният представител на ищите в проведеното на 18.12.2023г. открито с.з. – адв.В. А., че не претендират за заплащане на сторените разноски за един адвокат, съдът счита, че не дължи произнасяне в тази част.

Водим от горното съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание на чл.19, ал.3 от ЗЗД **Предварителен договор от 21.08.2023г. за покупко-продажба на недвижими имоти**, с който С. П. С. с ЕГН *****, с адрес: ***, В. Р. Г. с ЕГН *****, с адрес: ***9, М. П. Г. с ЕГН *****, с адрес: ***, Е. Л. Ц. с ЕГН *****, с адрес: *** и А. В. Я. с ЕГН *****, с адрес: ***, продават на К. Д. Б. с ЕГН *****, с постоянен адрес: ***, следните недвижими имоти:

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 53707.79.29 в *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-62/07.09.2009 год. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр; Последно изменение - няма данни за изменение; Адрес на поземления имот: ***; Площ: 18615 квадратни метра; Трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Ливада; предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: няма; Съседи: имот с идентификатор № 53707.113.1; имот с идентификатор № 53707.79.42; имот с идентификатор № 53707.113.2; имот с идентификатор № 53707.79.32; имот с идентификатор № 53707.79.31; имот с идентификатор № 53707.79.30; имот с идентификатор № 53707.79.41; имот с идентификатор № 53707.79.57; имот с идентификатор № 53707.79.28; имот с идентификатор № 53707.79.24; имот с идентификатор № 53707.79.26; имот с идентификатор № 53707.79.48 и имот с идентификатор № 53707.79.49.

Данъчната оценка на имота е 234.55 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал.1 от ДОПК.

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 53707.79.28 в *** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-62/07.09.2009 год. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр; Последно изменение от 11.04.2023 г.; Адрес на поземления имот: ***; Площ: 1808 квадратни метра; Трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Ливада; предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 079028; Съседи: имот с идентификатор № 53707.79.29.

Данъчната оценка на имота е 22.78 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал.1 от ДОПК.

ОСЪЖДА К. Д. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: *** да заплати в полза на Държавата, по бюджета на съдебната власт, по сметка на ТРС сумата от 92.90 /деветдесет и два лева и деветдесет стотинки/ лева, представляваща дължимата такса за прехвърлянето на недвижимия имот, съгласно чл.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и чл.96 от ЗННД, а на Община Троян, отдел "Местни приходи", ДТ в размер на 96.00 /деветдесет и шест/ лева, представляваща 2% местен данък.

ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА по отношение на описаните по-горе недвижими

имоти до заплащане на присъдените с настоящото решение държавна и местна такси.

Настоящото решение подлежи на вписване в шестмесечен срок от постановяването му, за което отбелязване съдът дава същия срок на ищеца, като препис от това решение може да бъде издаден на ищеца само след доказване от негова страна, че е заплатил разноските по прехвърлянето на имота, дължимите данъците, както и актуално удостоверение за данъчна оценка на недвижимите имоти, необходимо за удостоверяване на липсата на не погасени данъчни задължения за тях.

Решението е постановено при признание на иска.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Ловешки Окръжен съд в двуседмичен срок от съобщението на страните.

Съдия при Районен съд – Троян: _____