

РЕШЕНИЕ

№ 337

гр. Козлодуй, 13.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КОЗЛОДУЙ, II-РИ СЪСТАВ, в публично заседание на осми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Адриана Г. Добрева

при участието на секретаря Стела Б. Бочева
като разглежда докладваното от Адриана Г. Добрева Гражданско дело № 20221440100555 по описа за 2022 година

Делото е образувано по искова молба на Т. П. П., ЕГН ***** и Л. З. И., ЕГН ***** и двамата с адрес в гр.София с която са предявили против К. К. Г., ЕГН ***** с адрес в гр.Бойчиновци иск за обявяване за окончателен на предварителен договор от 14.09.2021 г. за продажба на недвижим имот в с.Рогозен, представляващ 1400/3000 ид.части от УПИ от 3000 кв.м., парцел 5, кв.14, ведно с построените в него полумасивна жилищна сграда, гараж и второстепенна полумасивна жилищна сграда за сумата от 8000 (осем хиляди) лева.

Иска е с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, във вр. с чл. 362 и сл. ГПК.

В съдебно заседание за ищците се явява адвокат Р М от ВАК и поддържа иска.

В срока и по реда на чл.131 от ГПК ответника не е подал писмен отговор.

В съдебно заседание ответника участва чрез особен представител (тъй като не е намерен на адресите съгласно адресната регистрация) адвокат С. П. от ВАК, който оспорва бланкетно иска.

От събраните писмени доказателства обсъдени заедно и отделно, съда приема за установено от фактическа страна следното:

Ищците твърдят в исковата си молба, че на 14.09.2021г. са сключили с ответника К. К. Г., който тогава е бил непълнолетен и е действал лично и със съгласието на своя родител К. Г. Цеков предварителен договор за закупуване на собствени на ответника недвижим имот в с.Рогозен, представляващ 1400/3000 ид.части от УПИ от 3000 кв.м., парцел 5, кв.14, ведно с построените в него полумасивна жилищна сграда, гараж и второстепенна полумасивна

жилищна сграда за сумата от 8000 (осем хиляди) лева. Сочат, че при подписване на предварителния договор са заплатили на ответника сумата от 7000 лева, а впоследствие на 20.10.2021г. са му заплатили и останалата част от сумата от още 1000 (хиляда) лева. Ответника следвало да прехвърли на ищите собствеността върху имота по надлежния ред с нотариален акт в периода от 20 април до 20 май 2022г., но въпреки тази уговорка, за изповядване на сделката по надлежния ред, ответника не се е явил и собствеността върху имота не била прехвърлена.

Изложеното от ищите, досежно съдържанието на предварителния договор откъм съществени елементи на бъдеща продажба (обект и вид на бъдещия окончателен договор, продажна цена, срок на сключване на окончателния договор) отговаря на фактическото положение. Видно от приложения в делото предварителен договор на л.6, същия е сключен на 14.09.2021г. между ищите като бъдещи купувачи и ответника като бъдещ продавач. Предварителния договор е сключен в законоустановената писмена форма за действителност по чл. 19, ал. 1 ЗЗД. Според същия, продавача непълнолетния тогава К. К. Г., ЕГН ***** с адрес в гр.Бойчиновци се е задължил в периода от 20.04.2022г. до 20.05.2022г. да продаде на купувачите Т. П. П., ЕГН ***** и Л. З. И., ЕГН ***** и двамата с адрес в гр.София, собствения си недвижим имот в с.Рогозен, представляващ 1400/3000 ид.части от УПИ от 3000 кв.м., парцел 5, кв.14, ведно с построените в него полумасивна жилищна сграда, гараж и второстепенна полумасивна жилищна сграда. Купувачите, от своя страна, са се задължили да заплатят продажната цена за имота в размер на 8000.00 (осем хиляди лева, 00 ст.), като при сключване на договора заплатили сумата от 7000.00 (седем хиляди лева, 00 ст.) на продавача, а останалата сума – в размер на 1 000.00 лева заплатили на 20.10.2021г. видно от приложената в делото на л.4 разписка с нотариална заверка на подписите.

Не се спори по делото, а и от приетата разписка се установява, че купувачите са изпълнили задължението си, като са изплатили изцяло договорената обща цена за закупуване на процесния имот.

Не е спорно по делото, а и се установява от приетите по делото доказателства, и в частност: заверено копие на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 161, том II от 1920 година, че ответника К. К. Г. е придобил собствеността върху недвижимия имот, предмет на процесния предварителен договор, чрез възмездна сделка от 15.09.2020г. Това обстоятелство установява правото на собственост на ответника върху процесния недвижим имот.

От представеното заверено копие на Удостоверение за данъчна оценка № ***** от 02.09.2020г. издадено от Община Хайредин, се установява, данъчната оценка на процесния недвижим имот е в размер на 3552.80 лева, както и че няма данни за непогасени задължения за имота.

От представеното заверено копие на удостоверение изх.№ К-3053 от 02.09.2020г. , издадено от Община Хайредин, се установява, че сградите находящи се в имота, представляващ УПИ 5, кв.14 по действащия план на с.Рогозен имат следваната техническа

характеристика: полумасивна жилищна сграда, построена през 1956г. със застроена площ 66 кв.м.; второстепенна полумасивна сграда (гараж), построена през 1975г. със застроена площ 20 кв.м. и второстепенна полумасивна стопанска сграда, построена през 1955г., със застроена площ 60.00 кв.м.

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

Предявеният от ищеца иск черпи своето правно основание в разпоредбата на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 от 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 недвижим имот. Купувачите са заплатили изцяло договорената между страните цена, като задължението е изпълнено точно и по посочения в договора начин.

Дейността на съда в производството по чл. 362 и сл. от ГПК, във вр. с чл. 19, ал. 3 от 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. Купувачите са изпълнили своето задължение по договора, състоящо се в заплащане на уговорената цена на вещта, а продавача 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 ответника е титуляр на правото на

собственост върху имота, предмет на договора, поради което не съществува пречка за обявяването на договора за окончателен.

По изложените съображения съдът намира, че искът за обявяване на предварителния договор за продажба на недвижим имот, сключен на 14.09.2021г. между купувачите Т. П. П. и Л. З. И. от една страна и продавача К. К. Г., от друга страна, 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 ишците е да заплатят следващите се нотариална такса и местен данък, като върху имота следва да се впише възбрана като обезпечение на дължимите от ишците разноски по прехвърлянето на имота.

Ишците следва да заплатят по сметка на Районен съд – Козлодуй, на основание чл. 87 от ЗННД нотариална такса в размер на 76.69 лева, определена по реда на чл. 8 от Тарифа за нотариалните такси, както и такса за вписване на възбрана върху имота до изплащане на разноските по прехвърлянето в размер на 10.00 лева, съгласно т. 37 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК.

На основание чл.364, ал.1 от ГПК във връзка с чл.47, ал.3, чл.46, ал.2, т.1 от ЗМДТ и чл.36, ал.2 от Наредба №12 на Общински съвет Хайредин за определяне размера на местните данъци на територията на община Хайредин, ишците следва да заплатят по сметка на Община Хайредин местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер 106.56 лв. (3 % върху оценката – 3552.80 лв.).

На основание чл.364, ал.2 от ГПК следва да се укаже в диспозитива на решението, че препис от него ще бъде издаден, само след представяне от ишците на документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите към Община Хайредин данъци по чл. 10 и сл. от ЗМДТ (данък върху недвижимите имоти) и чл.44 и сл. от ЗМДТ (данък при придобиване на имущество по възмезден начин).

При този изход по спора и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответника следва да заплатят на ишците направените и доказани от него съдебни разноски в производството в общ размер на 1267.31 лева, от които: 51.55 лева платена държавна такса; 11.00 лева платена държавна такса за вписване; 600.00 лева платено адвокатско възнаграждение и 604.76 лева платено възнаграждение на особения представител на ответника.

Мотивиран от горното, Козлодуйският районен съд, втори състав

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, по иска на Т. П. П., ЕГН ***** и Л. З. И., ЕГН ***** и двамата с адрес в гр.София, против К. К. Г., ЕГН ***** с адрес в гр.Бойчиновци, **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР**, сключен на 14.09.2021г., с който К. К. Г., ЕГН ***** с адрес в гр.Бойчиновци, ул.”Георги

Дамянов” № 17 (бил към момента на сключване на предварителния договор непълнолетен и действащ лично и със съгласието на своя баща и законен представител К. Г. Цеков, ЕГН ***** с адрес в гр.Бойчиновци) продава на Т. П. П., ЕГН ***** и Л. З. И., ЕГН ***** и двамата с адрес в гр.София, следния свой недвижим имот в с.Рогозен, представляващ 1400/3000 ид.части от УПИ от 3000 кв.м., парцел 5, кв.14, ведно с построените в него полумасивна жилищна сграда със застроена площ 66 кв.м., гараж със застроена площ 20 кв.м. и второстепенна полумасивна жилищна сграда със застроена площ 60 кв.м., при съседи: УПИ 4 в кв.14; УПИ 6 в кв.14 и УПИ 8 в кв.14 за сумата от 8000 (осем хиляди) лева.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 от ГПК К. К. Г., ЕГН ***** с адрес в гр.Бойчиновци, **ДА ЗАПЛАТИ** на Т. П. П., ЕГН ***** и Л. З. И., ЕГН ***** сумата 1267.31 лева направени по делото съдебни разноски.

ОСЪЖДА Т. П. П., ЕГН ***** и Л. З. И., ЕГН ***** да заплатят по сметка на Районен съд Козлодуй, в полза бюджета на съдебната власт, нотариална такса в размер **76.69** лева и такса за вписване на възбрана в размер **10 лв.** (десет лева), а по сметка на Община Хайредин – местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер **106.56** лева.

ДА СЕ ВПИШЕ, на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК възбрана върху описания по-горе недвижим имот до изплащане на следващите се разноски по прехвърлянето от страна на Т. П. П., ЕГН ***** и Л. З. И., ЕГН *****.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Врачански окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да не се издава, докато ищите не представят документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите към Община Хайредин данъци и такси по чл.10 и сл. и чл.44 и сл. от ЗМДТ.

Съдия при Районен съд – Козлодуй: _____