

РЕШЕНИЕ

№ 19921

гр. София, 04.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря ГАЛИНА ХР. ХРИСТОВА
като разглежда докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20231110103124 по описа за 2023 година

Предявен е конститутивен иск с правно основание по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Софийският районен съд е сезиран с искова молба от „МИШЕЛ МФ“ ЕООД срещу С. Д. Г., Р. Д. В., Д. С. Г. и В. С. Г., в която се твърди, че на 15.12.2017 г. между страните е сключен предварителен договор за учредяване право на преминаване върху поземлен имот с идентификатор , находящ се в село Герман, Столична община, район „П“, с площ 983 /деветстотин осемдесет и три/ кв.м., начин на трайно ползване: За второстепенна улица, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 5 /пета/, стар идентификатор Твърди се, че на 15.12.2017 г. ищецът „МИШЕЛ МФ“ ЕООД закупува с нотариален акт за продажба на недвижим имот, акт № , вписан в регистъра на НК под № от ответниците поземлени имоти с идентификатори , по-късно обединени в един поземлен имот с идентификатор 14831.6520.440, за цена в размер на 605 000 EUR. На същата дата между ищеца, от една страна, и ответниците С. Д. Г., Р. Д. В., Д. С. Г., В. С. Г. и Д. М. Г. (последната наследодател на ответниците С. Д. Г. и Р. Д. В.), от друга страна, бил подписан предварителен договор с нотариална заверка на подписите за учредяване право на преминаване. С подписания договор ответниците се задължили в срок до 30.01.2018 г. да учредят право на преминаване, безсрочно и безвъзмездно върху собствения им поземлен имот с идентификатор на ищеца „МИШЕЛ МФ“ ЕООД, през който имот да бъде подсигурен достъп до закупените от ищеца имоти. На 01.02.2018 г. бил уговорен час при нотариус за учредяване право на преминаване съобразно подписания предварителен договор, но ответниците не се явили. Твърди се, че ищецът е отправял многократно покани до ответниците за учредяване право на преминаване, но същите не изпълнили поетото задължение.

Поради изложеното моли съда да обяви за окончателен предварителния договор от 15.12.2017 г. за учредяване право на преминаване върху процесния поземлен имот. Претендира разноски.

Ответниците не подават отговор на исковата молба. В открито съдебно

заседание, проведено на 09.11.2023 г., се явява единствено ответникът Д. С. Г., който оспорва иска по същество като неоснователен. Твърди, че при регулация на имота общината е отнела 1 дка от имота за изграждане на път, като в момента пътят съществува, асфалтиран е и по него може ищецът да премине без проблем и без никакви затруднения от страна на ответниците. Посочва, че ответниците са продали своя имот на ищеца, без да включват участъка, отреден за изграждане на път.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

За основателността на предявения иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД в тежест на ищеца да докаже при условията на пълно и главно доказване, че между страните е сключен валиден предварителен договор, по силата на който ответниците са се задължили да му учредят право на преминаване върху процесния поземлен имот, чиито собственици са те; че ищецът е изпълнил насрещното си задължение, в това число и за плащане на цена, ако е уговорена такава, както и че е настъпил падежът на задължението на ответника.

От представените писмени доказателства се установява, че на 15.12.2017 г. е сключен предварителен договор, по силата на който Д. М. Г., С. Д. Г., Р. Д. В., Д. С. Г. и В. С. Г., като съсобственици на поземлен имот с идентификатор находящ се в с. Грайон „Панчарево“, м. „Л“, с площ 893 кв.м., начин на трайно ползване: за второстепенна улица, трайно предназначение на територията: земеделска, категория на земята при неполивни условия: 5 /пета/, при съседи с посочени идентификатори: , са се задължили да учредят право на преминаване безсрочно и безвъзмездно на „Мишел МФ“ ЕООД в полза на собствените на дружеството недвижими имоти: А/ Поземлен имот с идентификатор находящ се в с. Г, Столична община, район Панчарево, местност „Ливадето“, с площ 3605 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: пета, стар идентификатор: номер по предходен план: , при съседи: ПИ с идентификатори: Б/ Поземлен имот с идентификатор находящ се в с. Герман, Столична община, район Панчарево, местност „Ливадето“, с площ 1994 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: пета, със стар идентификатор: 8, с номер по предходен план: при съседи: ПИ с идентификатори: Поземлен имот с идентификатор, находящ се в с. Герман, Столична община, район Панчарево, местност „Ливадето“, с площ 1767 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: пета, със стар идентификатор: с номер по предходен план: В предварителния договор страните уговорили срок за сключване на окончателния договор – до 30.01.2018 г.

Видно от скица на поземлен имот № 1г. относно поземлен имот с идентификаторпо КККР, върху който ответниците са посочили, че са съсобственици в процесния предварителен договор от 15.12.2017 г. и върху които са се задължили да учредят сервитутно право на преминаване с окончателен договор, поземленият имот е разположен на следния адрес: с. Г, район „Панчарево“, общ. Столична, м. „Л“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, стар идентификатор:

От представена скица на поземлен имот № 15-829807-27.07.2021 г. се установява, че поземлени имот 14831.6520.411, 14831.6520.412 и 14831.6520.413 са обединени в един общ поземлен имот с идентификатор с адрес: с. Герман, общ. Столична, район „Панчарево“, с площ 7366 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, който

граница с имоти с идентификатори: . Доколкото според чл. 2, ал. 5 ЗКИР се установява презумпцията, че основните данни за обектите, отразени в кадастъра, са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят, до доказване на противното, при представена като доказателство скица от кадастъра за поземлен имот, съдът е длъжен да я зачете с доказателствената сила на официален удостоверяващ документ – чл. 179, ал. 1 ГПК. Доколкото представената скица не е проектна, се следва да се приеме, че промяната, отразена в нея, е извършена и в кадастралната карта.

Ответниците не вземат отношение по предявения иск и обстоятелствата в исковата молба. Ответникът Д. Г., макар да оспорва предявения иск като неоснователен, не отрича, че съсобствениците са страна по предварителния договор от 15.12.2017 г. Представя като доказателства заверени от страната преписи от Решение от 27.04.2006 г. по адм. д. 1526/2003 г., СГС, административна колегия, III-В състав, с което се отхвърлят като неоснователни жалби срещу Решение № 20 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС за одобряване на проект за застроителен, регулационен и кадастрален план за м. „В, и имоти пл. № в кв.30, с отбелязване, че решението е влязло в сила на 11.10.2007 г., както и заверен от страната препис на Решение № 9571/11.10.2007 г. по адм. д. по описа на ВАС, Второ отделение, с което се потвърждава първоинстанционното решение на СГС. Представения съдебен акт е влязъл в законна сила около 10 години преди сключването на процесния предварителен договор.

Приет като писмено доказателство по делото е и протокол акт №166, том I, общ регистър №2243 от 01.02.2018 г. по описа на нот. Иван Дахтеров, с който се удостоверява явяването на представител на „МИШЕЛ МФ“ ЕООД, както и че Д. М. Г., С. Д. Г., Р. Д. В., Д. С. Г. и В. С. Г. не се явяват на записан час в нотариалната кантора на 01.02.2018 г. от 09,00 ч. за подписване на окончателен договор за учредяване на право на преминаване. От приетата по делото нотариална покана изпратена от ищеца „МИШЕЛ МФ“ ЕООД до ответниците Д. Г., С. Г., Р. В., Д. Г. и В. Г. чрез нотариус Виолета Ангелова с район на действие – СРС, се установява, че приобретателят на право на преминаване по предварителния договор е депозирал в кантората на нотариуса за изпращане нотариални покани към прехвърлителите по договора да се явят на 04.01.2023 г. в 10 ч. пред нотариус Виолета Ангелова за подписване на окончателен договор за учредяване безсрочно и безвъзмездно на „МИШЕЛ МФ“ ЕООД на право на преминаване съгласно сключен между страните предварителен договор. От положения печат на нотариуса е видно, че поканата е предадена в нотариалната кантора за връчване на адресатите на 15.11.2022 г. На гърба на представените документи за връчване /л. 17 - л. 25 от делото/ е направено отбелязване от нотариуса, че същият е посетил адресите на всекия от адресатите и е удостоверил връчване по реда на чл. 47, ал. 5, вр. с ал. 1 ГПК на 29.12.2022 г.

Съдът намира, че с представените нотариални покани не се удостоверява надлежно връчване на ответниците на нотариалната покана. Съгласно чл. 50 ЗННД, при връчването от нотариуса на нотариални покани се спазват правилата на чл. 37 – чл. 58 ГПК. При връчване на съобщения и книжа от нотариус, респ. негов упълномощен служител, се прилагат разпоредбите на чл. 37-58 ГПК /в този смисъл Определение № 141 от 2.02.2010 г. по ч. т. д. № 496/2009 г., ВКС, ТК, I т. о., Определение № 141 от 02.02.2010 г. по ч. т. д. № 496/2009 г., ВКС, ТК, I т. о. и Определение № 517 от 5.07.2011 г. на ВКС по ч. т. д. № 187/2011 г., II т. о. и др./. Според чл. 47, ал. 1 ГПК, в редакцията ѝ към момента на извършване на връчването на нотариалната покана, когато ответникът не може да бъде намерен на посочения по делото адрес и не се намери лице, което е съгласно да получи съобщението, връчителят залепва уведомление на вратата или на пощенската кутия, а когато до тях не е осигурен достъп - на входната врата или на видно място около нея, като невъзможността адресатът да

бъде открит на посочения адрес се констатира с най-малко три посещения в различни дни, с интервал най-малко една седмица между всяко едно, като поне едно от посещенията е в неприсъствен ден, освен когато връчителят не е уведомен, че лицето не живее на адреса след справка от управителя на етажната собственост, от кмета на населеното място или от друг източник и източникът на информация за отсъствието на адресата трябва да е удостоверено в съобщението. Когато има достъп до пощенската кутия, връчителят пуска уведомление и в нея.

Установените по делото процесуални действия на нотариуса не са в съответствие със закона. В процесния случай нотариусът не е съставил протокол за извършените от него действия, като единствените данни във връзка с връчването са отразени в поставените печати към всяка една от нотариалните покани. От тях се установява, че спрямо всеки адресат е извършено само едно посещение на 29.12.2022 г., не се установява нотариусът да е събрал данни от домоуправителя или съсед, не се установява часа на посещението, не се установява дори мястото, на което е извършено залепването. Не е отразено освен това посоченият адрес имал ли е пощенска кутия и съответно ако е имало – пуснато ли е уведомление и в нея. На следващо място, за да е редовно връчването чрез залепване на уведомление по реда на чл. 47 ГПК, то следва да е извършено на регистриран адрес на адресата, като в случай че са налице два различни регистрирани адреса /постоянен и настоящ/, връчителят следва да извърши всички действия по връчването и на двата адреса. Нотариусът не е удостоверил извършил ли е справка за регистрираните адреси на лицето, респективно – посетил ли е всички регистрирани адреси. От представените отбелязвания на нотариуса се установява, че нотариусът е посетил единствено посочения от отправилото нотариалната покана лице адреси на всеки от адресатите и че посоченият адрес е посетен само веднъж от нотариуса. Няма данни да е извършена справка за сключени трудови договори, респ. за връчване на поканата по месторабота съгл. чл.47, ал. 3 ГПК.

С оглед изложеното, съдът намира, че на нито един от ответниците не е надлежно връчена нотариалната покана, в която е инкорпорирана покана за сключване на окончателния договор за учредяване на сервитутно право на преминаване на 04.01.2023 г. в полза на ищцовото дружество „МИШЕЛ МФ“ ЕООД. Независимо от това, след като в представения предварителен договор е определен срок на всекиго от ответниците по настоящото дело за сключване на окончателния договор – до 30.01.2018 г., и след като не са представени доказателства, че най-късно на тази дата между страните е сключен окончателен договор с посочения предмет, ответниците са в забава с настъпването на падежа за изпълнение. Няма доказателства същите да са изпълнили своето задължение за сключване на окончателен договор, поради което и ищецът има право да иска сключване на договора по съдебен ред, като със съдебното решение съдът следва да замести липсващото съгласие на ответниците при наличие на законовите предпоставки.

Съгласно чл. 19, ал. 1 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. При разглеждане на иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД съдът действа като нотариус, като следва да провери и дали са налице предпоставките за учредяване на правото на преминаване по нотариален ред.

Правото на преминаване, както и всички останали сервитутни вещни права, не са уредени в ЗС, а в отделни закони, регулиращи правният режим на отделните видове територии. С разпоредбата на чл. 192, ал. 1 ЗУТ се установява правна възможност сервитутно вещно право на преминаване през чужд поземлен имот да се учреди с писмен договор с нотариална заверка на подписите, като страни по договора са собствениците на господстващия и на служещия имот. Така учреденият сервитут е от

категорията на доброволните, договорни сервитути, като договорът е правопораждащият юридически факт на сервитутното право на преминаване и подлежи на вписване в имотния регистър. Доколкото в процесния случай от представените по делото доказателства се установява, че господстващият имот – поземлен имот с идентификатор с адрес: с. Г с площ 7366 кв.м., собственост на „МИШЕЛ М“ ЕООД, е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, то съдът намира, че в случая правото на преминаване се урежда от съответните разпоредби на чл. 192 и следващите от ЗУТ. Именно в цитираната разпоредба се урежда сервитутното право за урегулирани и неурегулирани поземлени урбанизирани имоти. В процесния случай не е приложимо правото на преминаване по чл. 36 и чл. 37 ЗОСИ, тъй като при посочения сервитут господстващият имот е земеделска земя, до която няма непосредствен достъп до обществен път, а служещият имот е поземлен имот – земеделска земя или друг вид поземлен имот, разположен между господстващия имот и обществен път (Орсов, З. Поземлено право, с.78-79, С., 2022), а процесният случай не е такъв.

Тъй като за окончателния договор според ЗУТ е предвидена писмена форма с нотариално заверени подписи и доколкото посоченият предварителен договор съдържа всички изискуеми елементи от съществените условия на окончателния договор – посочване на учредяваното право, съдържанието на правото, пълно описание на господстващите и служещия имоти, достатъчно за точно индивидуализиране на имотите, предявеният иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД следва да се уважи. С оглед разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК и уговореното в предварителния договор безвъзмездно учредяване на право на преминаване, решението следва да бъде постановено, като заместващо окончателния договор.

По разноските:

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал.1 ГПК в полза на ищеца следва да бъдат присъдени направените от него разноски по делото. От представените доказателства по делото се установява, че ищецът е доказал направени разноски в размер на 5050,00 лева, от които 5000 лева заплатено адвокатско възнаграждение и 50,00 лева заплатени държавни такси по делото. По делото единствено ответникът Д. Г. е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на адвоката на ищеца, поради което само по отношение на него последното следва да бъде съобразено по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК. От представените доказателства се установява, че адвокатското възнаграждение е заплатено за всички ответници общо, поради което, за да се определи възнаграждението за производството срещу ответника Д. Г., следва заплатената цена за производството да се раздели на броя на ответниците. В случая възнаграждението за водене на делото срещу Д. Г. е в размер на 1250 лв. Минималното адвокатско възнаграждение, определено по правилата на чл.7, ал.6 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минимални размери на адвокатски възнаграждения е 1500 лв., като припадащият се минимум по отношение на ответника Д. Г. е в размер на 375 лева. Делото не се отличава с фактическа и правна сложност, поради което възражението за прекомерност следва да бъде уважено, като бъде присъден минимално предвиденият размер по отношение на възразилия ответник. Всеки от ответниците следва да бъде осъден да заплати и сумата от по 12,50 лева, представляваща държавна такса.

На основание чл. 364, ал.1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да плати следващите се разноски по прехвърлянето на имотите – местен данък по сметка на Столична община, дирекция "ПАМДТ" към съответния район, в размер на 5 % от данъчната оценка на недвижимия имот (арг. от чл. 44, ал. 2 вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ, вр. с чл. 35, ал. 1, б. „б“ от Наредба на Столичен общински съвет за определяне на

размера на местните данъци), който съгласно приетото удостоверение за данъчна оценка по чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ възлиза на общо 202,26 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 общо 83,09 лв.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал.3 ЗЗД сключения на 15.12.2017 г., предварителен договор за учредяване на право на преминаване, по силата на който Д. М. Г., с ЕГН ***** (починала на 28.06.2021 г., заместена по право от своите наследници С. Д. Г. и Р. Д. В.), С. Д. Г., с ЕГН *****, Р. Д. В., с ЕГН *****, Д. С. Г., с ЕГН ***** и В. С. Г., с ЕГН *****, от една страна, като съсобственици на поземлен имот с идентификатор , находящ се в с. Гто“, с площ 983 кв.м., начин на трайно ползване: за второстепенна улица, трайно предназначение на територията: земеделска, категория на земята при неполивни условия: 5 /пета/, при съседни с посочени идентификатори: се задължават да учредят безвъзмездно и безсрочно право на преминаване на „Мишел МФ“ ЕООД, с ЕИК 201338042, със седалище и адрес на управление: район „Витоша“, ж.к. „Драгалевци“, ул. „Витошка Зорница“ № 3Г, ет. 1, ап. 3, към собствените на Дружеството недвижими имоти: **А/** Поземлен имот с идентификатор то“, с площ 3605 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: пета, стар идентификатор: номер по предходен план: при съседни: ПИ с идентификатори: **Б/** Поземлен имот с идентификатор , находящ се в с. Г, с площ 1994 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: пета, със стар идентификатор: 14831.6520.8, с номер по предходен план: , при съседни: ПИ с идентификатори: **В/** Поземлен имот с идентификатор , находящ се в с. Г община, район Панчарево, местност „Л“, с площ 1767 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: пета, със стар идентификатор: , които три поземлени имота впоследствие са обединени в един общ поземлен имот с идентификатор , одобрени със Заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: с. Гобщ. Столична, район „Панчарево“, с площ 7366 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, при съседни поземлени имоти с идентификатори:

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК В. С. Г., ЕГН: ***** да заплати на „Мишел МФ“ ЕООД, ЕИК 201338042, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Дап. 3, сумата от **1262,50 лева** разноски в производството.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК С. Д. Г., ЕГН: ***** да заплати на „Мишел МФ“ ЕООД, ЕИК 201338042, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Дет. 1, ап. 3, сумата от **1262,50 лева** разноски в производството.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК Р. Д. В., ЕГН: ***** да заплати на „Мишел МФ“ ЕООД, ЕИК 201338042, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Д сумата от **1262,50 лева** разноски в производството.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК Д. С. Г., ЕГН: ***** да заплати на „Мишел МФ“ ЕООД, ЕИК 201338042, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Д сумата от **387,50 лева** разноски в производството.

ОСЪЖДА на осн. чл. 364, ал. 1 ГПК „Мишел МФ“ ЕООД, ЕИК 201338042, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Д ул. „ да заплати на Столична община, дирекция "ПАМДТ" към съответния район сумата от **202,26 лева**, представляваща местен данък за учреденото вещно право на преминаване.

ОСЪЖДА на осн. чл. 364, ал. 1 ГПК „Мишел МФ“ ЕООД, ЕИК 201338042, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Д ул. „да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата от **83,09 лева** държавна такса.

НАРЕЖДА на основание чл. 364, ал.2 ГПК заверен препис от съдебното решение да се издава на страните **след** представяне на доказателства за плащане на дължимите местен данък и държавна такса.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____