

РЕШЕНИЕ

№ 304

гр. Варна, 25.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ ГО, в публично заседание на двадесет и девети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Михаил Михайлов

при участието на секретаря Славей Н. Янчева
като разгледа докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело № 20233100101646 по описа за 2023 година

Предявен е иск от Ж. З. Д., ЕГН ***** от гр. **** срещу „Черноморски недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК 103918452, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Мир № 1, представлявано от управителя си Васил Спирков Костов за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко – продажба от 11.07.2011г., по силата на който ответникът в качеството му на продавач е поел задължение да продаде на ищцата в качеството ѝ на купувач **самостоятелен обект в сграда представляващ ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ**, находящ се в сграда № 1, с административен адрес в град Варна, ул. „Роза № 19, изграден върху дворно място с идентификатор № 10135.2553.763, представляващ **самостоятелен обект с идентификатор 10135.2553.763.1.27**, находящ се на етаж минус едно на сграда, със застроена площ 239,48 кв.м, състоящ се от основно помещение за 7 моторни превозни средства, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма; под обекта - няма; над обекта - 10135.2553.763.1.34, 10135.2553.763.1.33, 10135.2553.763.1.32, 10135.2553.763.1.30, 10135.2553.763.1.28, **на осн. чл. 19, ал.3 ЗЗД**

Излагат се твърдения, че уговорената продажна цена от общо 17000 лева е изцяло заплатена от ищеца на ответника, като е настъпил и уговорения от страните срок, в който е следвало да бъде сключен окончателен договор, срок свързан със окончателно заплащане на уговорената цена. Последната вноска във връзка с цената по договора, е заплатена на 05.09.2011г., като ответникът не се е явил пред нотариус за изповядване на окончателна сделка. Ответникът се легитимира за собственик на процесния имот въз основа на договор за покупко – продажба от 07.12.2010г., оформен

в нотариален акт № 127, том 3, рег. № 6274, дело №258/2010г. по описа на нотариус Дюлгеров с район на действие ВРС.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът не е депозирал писмен отговор.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и по вътрешно убеждение, приема за установено следното от **фактическа страна**:

Представен по делото е предварителен договор за покупко – продажба от 11.07.2011г. , с който ответното търговско дружество в качеството му на обещаел е поело задължението да продаде на ищеца в качеството му на купувач недвижим имот представляващ подземен паркинг, представляващ самостоятелно помещение за 7 моторни превозни средства с площ от 239,48 кв.м., при посочени в договора граници на имота, който имот се намира в сграда в гр. Варна, ул. Роза №19. Видно от договора страните са уговорили продажна цена от 17000 лева, от която 8000 лева при подписване на договора и 9000 лева при въвеждане във владение на обекта. Уговорено е, че окончателен договор в предписаната от закона форма следва да бъде сключен след заплащане на последната уговорена вноска.

Представен по делото е договор за покупко – продажба от 07.12.2010г., оформен в нотариален акт № 127, том 11, рег. № 6274, дело № 258 от 2010г. по описа на нотариус Н.Д. с район на действие ВРС, по силата на който ответникът придобива правото на собственост върху процесния самостоятелен обект.

Представено по делото е удостоверение от Служба по вписванията – Варна № 3649/28.02.2024г. по партида на ответника, от което се установява, че по негова имотна партида № 23451 е налице вписано обстоятелство досежно придобито от него право на собственост досежно процесния имот.

С приемо- предавателен протокол от 05.09.2011г. ответникът е предал на ищцата три броя ключове от процесния имот.

Представени по делото са квитанции издадени от ответника №112 за сумата от 8000 лева, както и №133 за сумата от 9000 лева, с посочено основание съответно първа и втора вноска по договор от 11.07.2011г.

Представена е фактура № 41/05.09.2011г. с посочен доставчик ответното дружество за сумата от 17000 лева, с посочено основание окончателно плащане по договор от 11.07.2011г.

Представена по делото е схема от 29.06.2023г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2553.763.1.27, с адрес на имота гр. Варна, район Приморски, ул. Роза №19, ет.-1, гараж, с посочено предназначение на имота: гараж, с площ от 239,48 кв.м., същия намиращ се в сграда с идентификатор 10135.2553.763.1.

Гореизложената фактическа обстановка налага следните **правни изводи**:

Съобразно разпоредбата на чл. 19, ал.3 ЗЗД, всяка от страните по предварителен договор може да предяви иск конститутивен иск за сключване на окончателен. В хипотезата, която се касае за предварителен договор, с който е поето задължение за учредяване или прехвърляне на вещни права, законодателят е поставил изрично изискване с разпоредбата на чл. 363 ГПК, която регламентира задължението на съда да провери дали на налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително и дали отчуждителят е собственик на имота. От императивната разпоредба на закона следва извода, че в съдебното производство по обявяване на предварителен договор за окончателен, следва да бъде извършена проверка на онова придобивно основание по смисъла на чл. 77 ЗС, било то оригинално или деривативно, въз основа на което обещаателят – продавач по договора се легитимира за собственик на недвижимия имот предмет на предварителния договор. В връзка и съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест, страната, която твърди, че са налице условията да бъде обявен един предварителен договор с предмет недвижим имот за окончателен, следва да докаже всички обстоятелства досежно възможността за прехвърляне на имота по нотариален ред, в това число възникнал ли е, съществува ли самостоятелен обект на правото на собственост по смисъла на ЗУТ, идентичен ли е този обект с предмета на договора и пр., включително и дали обещаателят – продавач е собственик процесния недвижим имот. На задължението на съда по проверка на собствеността, което произтича от разпоредбата на чл. 363 ГПК, кореспондира задължението на сезиралата съда страна да докаже материалната легитимация на обещаателя по договора. За да бъде уважен такъв иск, обещаателят следва да се легитимира за собственик на имота, към момента на постановяване на съдебното решение по чл. 19, ал.3 ЗЗД, респ. приключване на устните състезания.

Представен по делото е предварителен договор за покупко – продажба от 11.07.2011г., с който ответникът в качеството му на обещаател е поел задължението да продаде на ищеца в качеството му на купувач процесния недвижим имот. Уговорена е продажна цена, като същата съобразно клауза от договора възлиза на 17000 лева. Уговорената цена на имота е платима разсрочено, съответно първа вноски в размер на 8000 лева и втора в размер на 9000 лева, като страните по договора са постигнали уговорка, че окончателен договор з предвидената от закона нотариална форма следва да бъде сключен след заплащане на втората и окончателна вноски. Съобразно представените по делото доказателства – издадени от ответника квитанции за заплатени вноски по продажна цена и фактура №41/05.09.2011г., уговорената цена по договора е окончателно заплатена от купувача – ищеца по делото, при което е настъпил и уговорения падеж по предварителния договор за сключване на окончателен такъв.

От наличните по делото доказателства съдът приема, че процесния обект има

качество на самостоятелен обект по смисъла на чл. 38, ал.1 ЗУТ, като същия в КККР на гр. Варна е отразен със самостоятелно предназначение –гараж, намиращ се в жилищна сграда в гр. Варна, ул. Роза №19, ет.-1.

От гореизложеното следва извода, че между страните валидно е възникнало и съществува облигационно правоотношение по предварителен договор за продажба от 11.07.2011г. с предмет процесния гараж намиращ се в жилищна сграда в гр. Варна, купувача е заплатил уговорената цена, при което и съобразно уговорките на страните в договора следва да бъде сключен окончателен договор.

Ответникът се легитимира за собственик на имота въз основа на разпоредителна сделка – договор за покупко – продажба от 07.12.2010г., оформен в нотариален акт № 127, том 11, рег. № 6274, дело № 258 от 2010г. по описа на нотариус Н.Д. с район на действие ВРС, по силата на който ответникът придобива правото на собственост върху процесния самостоятелен обект. Представени са и актуални данни от имотна партида на ответника, от които се установява, че същия се легитимира за собственик на процесния имот.

По изложените съображения фактическият състав на предявения конститутивен иск се явява доказан, с оглед на което предявения иск следва да бъде уважен, като бъде обявен за окончателен предварителния договор за покупко – продажба.

По отношение на дължимите държавни такси и местен данък по реда на ЗННД и ЗМДТ:

Материалният интерес на процесния имот възлиза на 173100,30 лева, изчислен съобразно представената по делото данъчна оценка издадена от Община Варна. Ищецът следва да бъде осъден да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на ВОС държавна такса в размер на 876,70 лева, на осн. чл.86, т.3 вр. чл.85, ал.2 ЗННД вр. т.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

На основание чл.45 вр. чл.47, ал.2 ЗМДТ вр. чл.34, ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Врана, приета с решение на ОбС Варна №271-4/4/06.02.2008г., ищецът следва да бъде осъден за заплати в полза на Община Варна сумата от 5193 лева, съставляваща дължим данък (в размер на 3%) за възмездно придобиване на недвижимо имущество.

По отношение на разноските на страните:

С оглед изходът на спора в полза на ищеца следва да бъдат присъдени съдебно – деловодни разноски в размер на 1736 лева лева, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД **предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 11.07.2011г.**, по предъявения иск от Ж. З. Д., ЕГН ***** от гр. **** срещу „Черноморски недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК 103918452, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Мир № 1, представлявано от управителя си Васил Спирков Костов, по отношение на самостоятелен обект в сграда представляващ ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ, находящ се в сграда № 1, с административен адрес в град Варна, ул. „Роза № 19, изградена върху дворно място с идентификатор № 10135.2553.763, представляващ **самостоятелен обект с идентификатор 10135.2553.763.1.27**, находящ се на етаж -1 (минус едно) на сграда, със застроена площ 239,48 кв.м, състоящ се от основно помещение за 7 моторни превозни средства, предназначение на самостоятелния обект: **Гараж**, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма; под обекта - няма; над обекта - 10135.2553.763.1.34, 10135.2553.763.1.33, 10135.2553.763.1.32, 10135.2553.763.1.30, 10135.2553.763.1.28.

ОСЪЖДА Ж. З. Д., ЕГН ***** от гр. **** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Варненски окръжен съд нотариална такса в размер на **876,70 лева (осемстотин седемдесет и шест лева и 70 ст.) лева**, на осн. чл.86, т.3 вр. чл.85, ал.2 ЗННД вр. т.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

ОСЪЖДА Ж. З. Д., ЕГН ***** от гр. **** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на Община Варна представлявана от Благомир Коцев в качеството му на Кмет сумата от **5193 (пет хиляди сто деветдесет и три) лева**, съставляваща дължим данък за възмездно придобиване на недвижимо имущество, на осн. чл.45 вр. чл.47, ал.2 ЗМДТ вр. чл.34, ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Врана.

ОСЪЖДА „Черноморски недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК 103918452, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Мир № 1, представлявано от управителя си Васил Спирков Костов **ДА ЗАПЛАТИ** на Ж. З. Д., ЕГН ***** от гр. **** сумата от **1736 (хиляда седемстотин тридесет и шест) лева** съдебно – деловодни разноски, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

НАРЕЖДА да се впише ВЪЗБРАНА върху посочения в диспозитива на съдебното решение недвижим имот, до заплащане на разноските по прехвърлянето му, **на осн. чл. 364, ал.1 ГПК.**

Препис от решението след влизане в сила на същото **ДА СЕ ИЗПРАТИ** служебно на Служба по вписванията гр. Варна за вписване на възбраната.

След влизане на решението в сила, същото **подлежи на вписване в шестмесечен срок**, на основание чл.115 във вр. с чл.112, б. „з” и „а” от ЗС, като **УКАЗВА** на купувача, че след изтичането на срока вписването на исковата молба губи действието си.

ПРЕПИС от влязлото в сила решение за вписване **ДА СЕ ИЗДАДЕ СЛЕД ПРЕДСТАВЯНЕ** от ищеца - купувач на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, включително за заплатен дължим местен данък по чл. 44 ал.1 от ЗМДТ, както и актуално удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за имота, **на осн. чл. 364, ал.2 ГПК.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Варненски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____