

РЕШЕНИЕ

№ 878

гр. Варна, 18.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 34 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Магдалена Давидова Янева

при участието на секретаря Светлана Ст. Г.
като разгледа докладваното от Магдалена Давидова Янева Гражданско дело № 20233110110040 по описа за 2023 година

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

В исковата молба ищцата Р. Д. П. твърди, че на 07.07.2021г. между нея, в качеството ѝ на купувач и Н. Д. М., в качеството ѝ на продавач, е сключен предварителен договор, с който продавачът се е задължил да прехвърли на купувача собствеността върху недвижим имот, представляващ: самостоятелен обект с идентификатор 10135.4504.6.4.21 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрена със Заповед на Изпълнителния Директор на АГКК, с административен адрес гр. в.***** и представляващ апартамент № 66, със застроена площ от 30.18 кв.м., състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения и балкон, при съседни самостоятелни обекти в сградата, на същия етаж - няма, под обекта 10135.4504.6.4.17, над обекта 10135.4504.6.4.25, а по предходен документ за собственост при граници: тревна площ, асансьор, коридор, ведно с прилежащото избено помещение № 66 с площ от 2 кв.м. при граници на избата: изба 67, коридор, тревна площ, както и 1,1668 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот.

Уговорената между страните продажната цена от 12 000 евро, следвало да бъде заплатена на месечни вноски всяка в размер на 1000 евро, дължими от 5 до 10-то число на месеца. При подписване на договора било заплатено капаро в размер на 2 400 евро.

Излага, че срокът за сключване на окончателния договор в нотариална форма бил до 07.07.2022г.

Твърди, че към 04.08.2023г. продажната цена по предварителния договор е изцяло заплатена, като ответницата, въпреки изпратените покани, не е изпълнила поетия ангажимент и окончателен договор не е сключен.

С оглед горното сезира съда с искане за обявяване за окончателен на сключения между страните на 07.07.2021г. предварителен договор за покупко-продажба на описания недвижим имот, ведно с присъждане на сторените по делото разноски.

В срока по чл. 131 ГПК, ответното страна Н. Д. М., чрез назначения по реда на чл. 47, ал. 6 ГПК, особен представител, депозира отговор на исковата молба, в който изразява становище за неоснователност на иска. Оспорва всички наведени от ищцата факти, а именно: Н. М. да е валидно обвързана от предварителен договор от 07.07.2021г. за покупко-продажба на процесния недвижим имот, да е заплащано капаро в размер на 2 400 евро, както и уговорената продажна цена. Въвежда възражение за неизпълнен договор от страна ищеца - купувач по предварителния договор за заплащане на продажната цена. С оглед изложеното моли за отхвърляне на предявения иск като неоснователен.

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

По делото е представен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.07.2021г., видно от който, че същият е сключен между Р. Д. П. , в качеството ѝ на купувач и Н. Д. М., в качеството ѝ на продавач, с който продавачът се е задължил да продаде, а купувачът да закупи самостоятелен обект с идентификатор 10135.4504.6.4.21 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрена със Заповед на Изпълнителния Директор на АГКК, с административен адрес гр. в.***** и представляващ апартамент № 66, със застроена площ от 30.18 кв.м., състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения и балкон, ведно с прилежащото избено помещение № 66 с площ от 2 кв.м. и 1,1668 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот за сумата от 12 000 евро. Уговорено в чл. 2 от договора е, че купувачът ще заплати продажната цена, както следва: „днес при сключване на настоящия договор купувачът изплаща капаро в размер на 2 400 евро“, като остатъкът от 9600 евро е посочено, че ще бъде изплатен на вноски, всяка от по 1 000 евро, всеки месец в периода от 5-то до 10-то число чрез „Изи Пей“. Продавачът е поел задължение да прехвърли имота в срок до 07.07.2022г. – чл. 6 от договора. Договорът носи подписите и на двете страни, които с нотариална заверка рег. № 4508/07.07.2021г. на нотариус Людмила Гонова, с район на действие в района на РС-Варна, рег. № 116 на Нотариалната камара.

За установяване заплащането на остатъка от продажната цена по предварителния договор, ищцата е представила:

- фискални бонове за заплатени услуги към Спиди и разписки за заявени услуги с подател Р. П. и получател Н. М., както следва: на 03.05.2022г. пощенски превод за сумата от 1000 лева; на 30.03.2022г. пощенски превод за сумата от 500 лева; на 05.04.2022г. пощенски превод за сумата от 580 лева; на 06.06.2022г. пощенски превод за сумата от 950 лева; на 13.01.2022г. пощенски превод за сумата от 1300 лева; на 16.11.2022г. пощенски превод за сумата от 685 лева; на 26.11.2021г. пощенски превод за сумата от 1920 лева; на 25.01.2022г. пощенски превод за сумата от 1400 лева; на 02.03.2022г. пощенски превод за сумата от 586

лева; на 27.10.2021г. пощенски превод за сумата от 1870 лева и на 13.05.2022г. пощенски превод за сумата от 600 лева (л. 6-12). Представена е и разписка за заявена услуга „505-Стандарт 24 часа“ със заявено съдържание на пратката „документи“ (л. 9)

- разписка за преводи чрез „ИзиПей“ от ищцата към Н. М.: на 19.04.2021г. за сумата от 1000 лева.

Представени са и разписки за заплащане на задължения към „А1 България (л. 13), преводи от трети за спора лица към ищцата П. и от последната към трети лица (л. 14-24) и от ищцата към трето

Към доказателствата по делото е приобщена и изпратена до ответната страна покана чрез ЧСИ, с която ищцата кани продавача на 13.06.2023г. в кантората на нотариус Жана Тикова за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на процесния имот, връчена по реда на чл. 47, ал. 5 ГПК съобразно удостовереното в констативен протокол от 23.06.2023г.

Видно от приложеното на л. 28 от делото заверено копие на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 102, том V, рег. № 6173, дело № 687 от 2016 г. на нотариус Красимира Кангалова, че имотът, предмет на предварителният договор е придобит от продавача Н. Д. М. по силата на договор за покупко-продажба от 19.07.2016г., като към 19.02.2024г. не са извършвани разпоредителни сделки със същия (справка на л. 108 – 112 от Агенция по вписванията).

Предвид така установеното от фактическа страна се налагат следните **правни изводи**:

За успешното провеждане на предявения иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, е необходимо по делото да бъде установено наличието на валидно сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор, както и продавачът да е собственик на имота, предмет на договора. Досежно, проверката за съответствието на предварителния договор с материалноправните изисквания на закона и наличието на процесуалните предпоставки по чл. 363 ГПК за прехвърляне правото на собственост, съдът съобрази следното:

От съвкупния анализ на събраните по делото доказателства, съдът намира за установено, че между ищцата Р. Д. П., в качеството ѝ на купувач и Н. Д. М., в качеството ѝ на продавач, е сключен в писмена форма, с нотариално удостоверяване на подписите, предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.07.2021г., с който продавачът се е задължил да продаде, а купувачът да закупи самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.4504.6.4.21, представляващ апартамент № 66, находящ се в гр. в.*****, със застроена площ от 39.18 кв.м., ведно с прилежащото избено помещение № 66 с площ от 2.00 кв.м. и 1,1668 идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, срещу продажна цена от 12 000 евро. Нотариалното удостоверяване на подписите на страните по предварителния договор има характер на

официален свидетелстващ документ и като такъв същият се ползва с материална доказателствена сила, като на основание чл. 179 ГПК обвързва съда да приеме, че посочените в документа факти са се осъществили от външна страна така, както е посочил неговия издател, в случая, че страните по предварителния договор са се явили пред нотариуса на 07.07.2021г. и са положили подписите си под съглашението. Поради изложеното съдът приема, че процесният предварителен договор валидно обвързва страните и в този смисъл възражението на ответника за липса на такава обвързаност е неоснователно.

Следващият спорен въпрос се свежда до това изпълнил ли е задължението си купувача да заплати уговорената продажна цена.

Страните по договора са уговорили продажна цена от 12 000 евро, като изявленията в същия са, че купувачът, днес, при сключване на настоящия договор, изплаща капаро в размер на 2 400 евро, а остатъкът от сумата в размер на 9 600 евро ще бъде изплатена на вноски всяка от по 1 000 евро, всеки месец в периода от 5-то до 10-то число чрез „ИзиПей“. При тези изявления и доколкото страните по договора не са съставили нарочна разписка, релевантно е дали те са от естество да установят реалното предаване на сумата. Употребеният в сегашно време глагол „изплаща“ за сумата от 2400 евро носи семантична характеристика на извършвано в момента на изявлението действие – днес, при сключване на настоящия договор. Същевременно за сумата от 9 600 евро глаголът е употребен в бъдеще време „ще бъде изплатена“, носещ семантична характеристика на действие, което предстои да се случи в някакъв момент след момента на изявлението. Така използваните глаголни времена обуславят извода, че едновременно с изготвяне на договора в писмена форма е изплатена част от продажната цена и в този смисъл следва да се приеме, че същият има характер на разписка независимо от липсата на изрично изявление в тази насока.

С оглед изложеното и съдът приема за доказано, че при сключване на предварителния договор купувачът е заплатил част от продажната цена в размер на 2400 евро, като е останал да дължи сумата от 9600 евро.

За установяване факта на заплащане на посочения остатък от продажната цена ищцата представя разписки за извършени плащания, удостоверяващи депозирани суми, чрез платежната система "Изипей" АД, както и чрез куриерска фирма „Спиди“ АД. И двете дружества притежават лиценз за извършване на пощенски парични преводи на територията на Република България (съгласно извършена служебно справка от съда в Търговския регистър и интернет сайта на дружествата). При това положение, съдът счита, че издадените от "Изипей" АД и „Спиди“ АД разписки за извършени плащания, би следвало да бъдат приравнени на квитанция от пощенската станция. Доколкото дейността на "Изипей" АД, респ. на „Спиди“ АД и на пощенските оператори се регулира от един и същи закон, респективно удостоверителните функции на дружествата по отношение на извършените плащания следва да бъдат идентични.

Законът за пощенските услуги съдържа дефиниция за „пощенски паричен превод – §1 т. 9: „Пощенски паричен превод" е пощенска услуга, при която в точка за достъп до мрежата на пощенски оператор, лицензиран по чл. 39, т. 3, подателят подава парична сума в брой и

нарежда по електронен път или писмено на хартиен носител пълната сума да бъде изплатена в брой на получателя без никаква удръжка. Следва да бъде взето предвид и че съгласно чл. 38, ал. 1, т. 4 от Закона за пощенските услуги, пощенският паричен превод представлява неуниверсална пощенска услуга. Представените по делото разписки за пощенски паричен превод установяват само наличие на възникнало облигационно правоотношение между ищцата и „Спиди“ АД и „Изипей“ АД във връзка с възлагане на извършване на услуга по чл. 38, ал. 1, т. 4 ЗПУ. Не се установява, обаче, по делото фактът, че „Спиди“ АД, респ. „Изипей“ АД са изпълнили задължението си по договора, тъй като няма приложена разписка, от която да се установява, че наредените от Р. П. суми са фактически изплатени на ответницата Н. М.. Приложените писмени доказателства установяват само, че същата чрез „Спиди“ АД, респ. чрез „Изипей“ АД е изпратила определени суми на Н. М., но не се доказва същите да са били получени, предвид, че не са подписани от получател. Няма и данни дали след нареждането на сумите същите не са били оттеглени от подателя, каквато опция съществува. При липса на други годни да установят факта на получаване на сумите от ищцата доказателства, следва да се приеме, че Р. П. не съумя да установи заплащането на остатъка от 9600 евро от уговорената продажна цена.

Незаплащането на уговорената продажна цена, обаче, не е пречки за обявяване на предварителния договор за окончателен. Този извод на съда се следва от дадените с тълкувателно решение № 4/09.05.2023г. по тълк.д. № 4/2020г. на ОСГТК на ВКС, задължителни указания за съдилищата. В мотивите на цитирания тълкувателен акт е прието, че дори и в производството по иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД да се установи, че ищецът-купувач е неизправен и неизпълнението на задължението за заплащане на цената не се дължи на обективни причини или на забава на кредитора, това обстоятелство не е пречка за уважаване на иска, когато то не е довело до прекратяване на облигационната връзка между страните. При виновно неизпълнение от страна на купувача по предварителния договор в полза на ответника-продавач се е породило правото да го развали. След като той не е упражнил това право с изявление до купувача преди предявяването иска или в хода на производството, то и за двете страни е налице интерес от запазването на облигационната връзка и осъществяването на крайния резултат, към който е насочена – сключване на окончателния договор. В този случай с решението съдът ще разреши спора относно точния размер на дължимата по договора цена, като уважи иска при условието на чл. 362, ал. 1 ГПК.

По делото не са наведени твърдения от страните, а и липсват доказателства, предварителният договор да е развален, както и не са уговорени условия за прекратяването му, поради което не би могло да се приеме, че такива са настъпили, респ. че облигационната връзка е прекъсната. Горното обуславя извод, че страните не са загубили интерес от обвързаността си по предварителното съглашение, поради което и на изследване подлежи другият спорен по делото въпрос – изискуемостта на задължението за прехвърляне на собствеността. Последната настъпва с изтичане на уговорения срок за сключване на окончателния договор. Както съдът посочи по-горе, изпълнението на насрещното задължение на купувача за заплащане на цената, дори да е с уговорен по-ранен срок на

изпълнение, не съставлява предпоставка за изискуемостта на задължението на продавача. Както е прието в цитираното тълкувателно решение, то би съставлявало такава предпоставка, само ако страните са уговорили, че сключването на окончателния договор ще се извърши в определен срок след заплащане на цената, каквато уговорка в процесния случай липсва.

Предвид изложеното и доколкото са налице посочените по-горе предпоставки, а именно: между страните е сключен валиден предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който съдържа всички уговорки за съществените елементи на окончателния договор за продажба, по който е изтекъл срокът за изпълнение на задължението на продавача за прехвърляне на собствеността, предявеният иск следва да бъде уважен при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК.

Съгласно чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът дължи следващите се разноси по прехвърлянето на имота, а именно – нотариална такса по сметка на ВРС, съгласно чл. 85, ал. 2, вр. чл. 87 ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, съобразно материалния интерес 12 000 евро (с легова равностойност 23 469.96 лева, съгласно официалния курс евро/лева на БНБ, който е 1,95583), възлизаща на сумата 268.26 лева, както и местен данък за придобиване на имота по сметка на Община Варна в размер на 704.10 лева, изчислен на база продажната цена за имота от 12 000 евро, доколкото същата надвишава данъчната оценка на имота, съгласно чл. 44, ал. 1, вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ и чл. 34, ал. 2 от Наредба на ОбС Варна за определяне размера на местните данъци на територията на Община Варна.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК следва да се наложи възбрана върху процесния недвижим имот за реализиране на вземанията на държавата, досежно разноските по прехвърлянето му.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК и с оглед отправеното искане в тежест на ответника по делото следва да бъдат възложени сторените от Р. П. разноси за заплатена държавна такса в размер на 110.73 лева, 1300 лева – възнаграждение за особен представител, 1400 лева – адвокатско възнаграждение; заплатени такси за вписване на исковата молба, издаване на данъчна оценка и схема на самостоятелен обект и такава за съдебни удостоверения, възлизащи в размер на 83 лева. Или общо в полза на ищцата следва да се присъди сумата от 2914.73 лева.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, сключения на 07.07.2021г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който **Н. Д. М., ЕГН *******, от гр. А.***, **продава на Р. Д. П., ЕГН *******, от гр. В.**** следния недвижим имот – **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.4504.6.4.21** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със

Заповед № РД-18-30/19.06.2007 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, намиращ се на етаж 6 в сграда с идентификатор 10135.4504.6.4 с предназначение – Жилищна сграда-многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.4504.6, с административен адрес на обекта: **гр. в.******* и представляващ **апартамент № 66**, със застроена площ от **39.18 кв.м.**, на едно ниво, състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения и балкон, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта - 10135.4504.6.4.17, над обекта - 10135.4504.6.4.25, а по предходен документ за собственост при граници: тревна площ, асансьор, коридор, ведно с прилежащото **избено помещение № 66 с площ от 2,00 кв.м.**, при граници на избата: изба на ап. № 67, коридор, тревна площ, както и **1,1668 %** идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, срещу продажна цена от 12 000 евро, **ПРИ УСЛОВИЕ**, че купувачът Р. Д. П., ЕГН ***** заплати на продавача Н. Д. М., ЕГН ***** продажната цена в размер на **9600.00 евро** в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение, на осн. чл. 362, ал. 1 ГПК вр. чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

ОСЪЖДА Р. Д. П., ЕГН *****, от гр. В.****, да заплати в полза на Община Варна, сумата от **704.10 лева (седемстотин и четири лева и десет стотинки)**, представляваща местен данък съгласно чл. 44, ал. 1, вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ и чл. 34, ал. 2 от Наредба на ОбС Варна за определяне размера на местните данъци на територията на Община Варна.

ОСЪЖДА Р. Д. П., ЕГН *****, от гр. В.****, да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Районен съд – Варна, сумата от **268.26 лева (двеста шестдесет и осем лева и двадесет и шест стотинки)**, представляваща дължимата такса, съгласно чл. 85, ал. 2 вр. чл. 87 ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

НАРЕЖДА на основание чл. 364, ал. 1 ГПК да се впише законна възбрана върху описания по-горе недвижим имот, представляващ **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.4504.6.4.21** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-30/19.06.2007 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, намиращ се на етаж 6 в сграда с идентификатор 10135.4504.6.4 с предназначение – Жилищна сграда-многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.4504.6, с административен адрес на обекта: **гр. в.******* и представляващ **апартамент № 66**, със застроена площ от **39.18 кв.м.**, на едно ниво, състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения и балкон, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта - 10135.4504.6.4.17, над обекта - 10135.4504.6.4.25, а по предходен документ за собственост при граници: тревна площ, асансьор, коридор, ведно с прилежащото **избено помещение № 66 с площ от 2,00 кв.м.**, при граници на избата: изба на ап. № 67, коридор, тревна площ, както и **1,1668 %** идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот.

ОСЪЖДА Н. Д. М., ЕГН *****, от гр. А.***, да заплати на Р. Д. П., ЕГН *****, от гр. В.****, сумата от **2 914,73 лева (две хиляди деветстотин и**

четиринадесет лева и седемдесет и три стотинки), представляваща направените пред настоящата инстанция съдебно-деловодни разноси, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Варненския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от влязлото в сила решение страните могат да получат след представяне на доказателства за заплащането на дължимата нотариална такса и за заплатен в данъчната служба местен данък по чл. 44, ал. 1 ЗМДТ, както и след представяне на удостоверение, че продавачът няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, на основание чл. 264 ДОПК, както и актуално удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за имота.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на адв. Т. Г. Т. от АК – гр. Варна, възнаграждение в размер на **1300.00 лева**, с оглед осъществената защита като особен представител в първа инстанция на ответника Н. Д. М., ЕГН *****.

Съдия при Районен съд – Варна: _____