

РЕШЕНИЕ

№ 4006

гр. ****, 06.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ, в публично заседание на първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА
ТОШЕВА**

при участието на секретаря **ГЕРГАНА З. ЛЕОНТИЕВА**
като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. ИВАНОВА ТОШЕВА**
Гражданско дело № 20231110100197 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на Т. И. С. срещу Г. З. А. , с която е предявен конститутивен иск за обявяване за окончателен на Предварителен договор от 24.04.2022 г. за покупко-продажба на идеални части от недвижими имоти – за 1/6 ид. ч. от следните недвижими имоти:

1. поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на ****, одобрени със Заповед № ****/27.09.2010 г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо имота: от 08.09.2017 г.; адрес на поземления имот: ****; площ: 3 099 кв. м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: ****; при съседни имоти с идентификатори ****, ****, ****, ****.

2. поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на ****, одобрени със Заповед № ****/27.09.2010 г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо имота: от 08.09.2017 г.; адрес на поземления имот: гр. ****, район „****“, кв. „****“, местност „****“; площ: 8 407 кв. м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: ****; при съседни имоти с идентификатори ****

3. поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на Район „****“ – ****, одобрени със Заповед № РД-18-14/23.01.2012 г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо имота: от 08.09.2017 г.; адрес на поземления имот: гр. ****, район „****“, местност „****“; площ: 1 710 кв.м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: ****; при съседни имоти с идентификатори ****

4. поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на ****, одобрени със Заповед № ****/27.09.2010 г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо имота: от 08.09.2017 г.; адрес на поземления имот: гр. ****, район „****“, кв. „****“, местност „****“; площ: 840 кв. м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: ****; при

съсед: имоти с идентификатори ****

Ищецът твърди, че ответникът е собственик на процесните идеални части от недвижими имоти по наследство от *****, починал на 21.12.1981 г. Излага, че с предварителния договор ответникът в качеството си на продавач се е задължил в срок до 29.06.2022 г. да му прехвърли собствеността върху процесните идеални части от имотите срещу заплащане от ищеца в качеството му на купувач на обща цена в размер на 5 000 лв. Посочва, че при подписване на предварителния договор е заплатил на ответника сумата от 1 000 лв., а за останалата част от продажната цена страните са се договорили да я заплати при сключване на окончателния договор за покупко-продажба. Излага, че ответникът се снабдил с всички необходими за сключване на сделката документи и му ги предоставил за извършване на проверка на собствеността, но въпреки това не изпълнил задължението си да сключи окончателен договор, като не се явил при нотариус на уговорения краен срок. Сочи, че предварителният договор съдържа всички съществени елементи, което от своя страна обуславя възможността да бъде обявен за окончателен.

В законоустановения срок е подаден отговор на исковата молба, с който ответникът оспорва предявения иск като неоснователен. Твърди, че на 06.04.2022 г. и на 28.04.2022 г. е упълномощил ищеца да го представлява във връзка с недвижимите му имоти, както и че след това между тях е сключен предварителен договор за покупко-продажба на идеални части от други имоти, от който не му бил предоставен екземпляр. Излага, че след сключването на този договор поведението на ищеца станало съмнително, включително отказал да му предостави екземпляр от него, поради което ответникът заподозрял, че е станал обект на измама. Сочи, че на 06.06.2022 г. нотариалната сделка била сключена, но заради загубеното доверие ответникът оттеглил дадените пълномощия на ищеца. Релевира възражение за нищожност на процесния предварителен договор поради липса на съгласие. Твърди, че положеният подпис не е негов, а се касае за техническо пренасяне на подписа му от друг подписан от него документ. Счита, че ищецът е използвал предходния предварителен договор, от който не му предоставил екземпляр, и в него е дописал процесните недвижими имоти, като обръща внимание, че в представения предварителен договор са налице поправки, зачерквания и допълвания, които не са приподписани от страните. Изтъква, че единият от имотите – нивата в м. „****“, е бил отчужден от държавата още през 2014 г., което според него също сочи на липса на съгласие, при положение че той като продавач е знаел, че не е собственик на този имот. Възразява, че договорът е нищожен поради противоречие на закона, тъй като недвижимите имоти не са надлежно индивидуализирани с идентификатор, площ и съсед. Навежда възражение за нищожност на договора поради липса на форма, защото не са спазени изискванията за шрифт. Възразява, че договорът е нищожен и поради невъзможен предмет, защото касае разпореждане с идеални части от недвижими имоти без съгласието на другите съсобственици по чл. 33 ЗС. Навежда доводи, че процесният предварителен договор е сключен при явно неизгодни условия, защото не е уговорена отделна цена за всеки имот, а сумата от 5 000 лв. е уговорена като обща цена, която при това е прекалено ниска спрямо средните пазарни цени на имотите в този район. Оспорва плащането на капаро. Щом не е сключвал процесния предварителен договор, оспорва да е бил уведомен, че трябва да се яви на 29.06.2022 г. при нотариус, поради което оспорва съставения констативен протокол.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск с правна квалификация чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на Предварителен договор от 24.04.2022 г. за покупко-продажба на 1/6 ид. ч. от четири недвижими имота.

В доказателствена тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно

доказване следните обстоятелства: че между страните е възникнало валидно правоотношение по предварителен договор за покупко-продажба на 1/6 ид. ч. от процесните недвижими имоти, който съдържа уговорки за съществените условия на окончателния договор и по който страните са поели обещание за неговото сключване; настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; наличието на предпоставките за прехвърляне на собствеността върху процесните идеални части от недвижими имоти по нотариален ред, включително че ответникът е техен собственик.

По делото е представен в заверен препис и в оригинал Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.04.2022 г., сключен между Г. З. А. – продавач, и Т. И. С. – купувач, чието обявяване за окончателен ищецът цели с предявения иск с правна квалификация чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Съгласно чл. 1 от договора продавачът се задължава да продаде на купувача по нотариален ред, а купувачът се задължава да купи от продавача по същия ред собствен на продавача недвижим имот, а именно: собствената му 1/6, придобита по наследство и с Решение № 110/21.06.1999 г., от 4 броя ниви с идентификатори ****, ****, ****, ****. В чл. 2 е уговорена цена в размер на 5 000 лв., платима от купувача, както следва: капаро в размер на 1 000 лв., платени при подписване на договора, за което той служи за разписка за платена и получена сума; 4 000 лв., които ще бъдат платени в деня на сключване на окончателен договор за покупко-продажба на имота след неговото подписване в нотариалната кантора и преди вписването му в Агенцията по вписвания. Според чл. 3 и чл. 4 продавачът се задължава да прехвърли правото на собственост по предвидения в закона ред в срок 1 месец в кантората на нотариус ****, като датата и точният час за изповядване на сделката се определят от страните допълнително, а ако нотариалният акт не бъде сключен по-рано, на 29.06.2022 г., в 12:00 ч., те се задължават да се явяват в кантората на нотариуса за сключване на окончателен договор във формата на нотариален акт, съответно подготвени за изпълнение на всичките си задължения по договора. Съгласно чл. 11 купувачът се задължава да купи недвижимите имоти, предмет на договора, в срока по чл. 3 и при цена, посочена в чл. 2.

Възражението на ответника за нищожност на договора поради противоречие на закона, обосновано с твърдения, че недвижимите имоти не са надлежно индивидуализирани с идентификатор, площ и съсед, е неоснователно, защото определяемостта на обекта е достатъчна като степен на индивидуализация, за да бъде валиден предварителният договор, респ. искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД да бъде основателен, а в случая в договора недвижимите имоти са описани еднозначно – с посочване на техните идентификатори по действащите ККР.

На следващо място, ответникът релевира възражение за нищожност на предварителния договор поради липса на съгласие за неговото сключване, във връзка с което оспорва автентичността на документа – в частта относно неговия подпис и в частта относно авторството на изявленията, обективирани с ръкописен текст в договора. В тази връзка е открито производство за проверка автентичността на документа в оспорените части. От заключението на съдебно-почерковата експертиза, което е прието без оспорвания на страните и което съдът кредитира изцяло като обективно, компетентно и обосновано, се установява, на първо място, че подписите, положени в долния ляв ъгъл на стр. 1 в мястото за „продавач“ и на стр. 2 в мястото за „продавач“, са изпълнени от Г. А. със синя химикална паста в оригинал на предварителния договор. Следователно възражението му, че не е подписал документа, а се касае за техническо пренасяне на подписа му от друг подписан от него документ, е напълно неоснователно. Изяснява се, на следващо място, от заключението на вещото лице Ц., че ръкописно изписаните буквени и цифрови текстове в съответните граfi, вкл. и поправките в документа, са изпълнени от Т. С., както и че ръкописно изписаните текстове в съответните граfi, имената и подписите, положени в долния ляв и

десен ъгъл на стр. 1 в мястото за „продавач“ и „купувач“ и на стр. 2 в мястото за „продавач“ и „купувач“, включително и поправките в предварителния договор, са изпълнени със сходна по цвят, нюанс и оптични свойства синя химикална паста. Фактът, че целият ръкописен текст и подписите в договора са изпълнени със сходна по цвят, нюанс и оптични свойства синя химикална паста, не позволява формиране на извод, че ръкописният текст е изпълнен в по-късен момент от подписа на продавача, т.е. че той не е част от обективизираната в документа воля на А.. Това мотивира съда да счете за недоказано, а още по-малко – при условията на пълно доказване, възражението на ответника, че С. е използвал предходен сключен между тях предварителен договор, от който не му предоставил екземпляр, и в него е дописал процесните недвижими имоти. При това положение не може да се приеме, че процесният предварителен договор съдържа поправки, зачерквания и допълвания, които да се нуждаят от допълнително приподписване от страните. Всъщност се касае за предварително отпечатан с техническо средство образец на предварителен договор, в който по време на сключването му са попълнени – в случая от купувача, необходимите реквизити. В обобщение съдът намира, че ответникът не е доказал неавтентичност на документа и следва да понесе неблагоприятните последици от неизпълнение на указаната му доказателствена тежест, като оспорването на предварителния договор като документ по реда на чл. 193 ГПК бъде прието за неоснователно. От това следва извод, че А. е изразил съгласие за неговото сключване със съдържанието, обективизирано в документа, поради което възражението за нищожност на договора на основание чл. 26, ал. 2, пр. 2 ЗЗД също е неоснователно.

Възражението в отговора на исковата молба за нищожност на договора поради липса на форма, обосновано с твърдения за неспазени изисквания за шрифт, е неоснователно, тъй като за този вид договори /предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти/ не е предвидено по нормативен път изискване за определен вид и размер на шрифта. Същевременно договорът е сключен в изискуемата от чл. 19, ал. 1 ЗЗД писмена форма.

Неоснователно е и възражението на ответника за нищожност на договора поради невъзможен предмет, обосновано с обстоятелството, че имотите – негов предмет, са съсобствени и че не са били спазени изискванията на чл. 33, ал. 1 ЗС. Задължение за спазване на тези изисквания има продавачът, т.е. ответникът, като евентуалното им неспазване от него при сключването на окончателния договор има за последица възникване на преобразуващо право за другите съсобствениците да предявят срещу страните по договора конститутивен иск по чл. 33, ал. 2 ЗС, но не влекат нищожност на окончателния договор, а още по-малко – на предварителния такъв. Правото на изкупуване по чл. 33, ал. 1 ЗС няма значение между насрещни страни по предварителен договор, защото страните по него не могат да се бранят с чужди права – тези на съсобственик по чл. 33 ЗС, който не отчуждава своя част.

Възражението на А., че предварителният договор е сключен при явно неизгодни условия, е без значение за изхода на делото, след като не е съпроводено с твърдения за сключването му поради крайна нужда. Ето защо събирането на доказателства и обсъждането на това възражение би било напълно безпредметно. При това положение следва да се приеме, че посочената в договора цена е резултат от свободата на договаряне по чл. 9, ал. 1 ЗЗД.

Предвид изложеното съдът намира, че между страните е възникнало и съществува валидно договорно правоотношение, произтичащо от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.04.2022 г. с предмет 1/6 ид. ч. от процесните недвижими имоти. В случая предварителният договор съдържа уговорки по всички съществени условия на договора за покупко-продажба, по отношение на който е поето от страните обещание за неговото сключване – предмет и цена.

При предявен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД трябва да бъде изследвано

обстоятелството дали продавачът по предварителния договор е собственик на обещаните имоти /чл. 363 ГПК/. В случая по делото е представено Решение № 110/21.06.1999 г. на ПК „****“ за възстановяване правото на собственост върху земеделски земи съгласно плана за земеразделяне в землището на с. ****, общ. ****, влязло в законна сила на 05.07.1999 г., според което е възстановено правото на собственост на наследниците на **** съгласно план за земеразделяне върху имоти в землището на с. ****, включително: нива от 0.841 дка, четвърта категория, м. „****“, имот № **** по плана за земеразделяне; нива от 3.100 дка, четвърта категория, м. „****“, имот № **** по плана за земеразделяне; нива от 1.710 дка, седма категория, м. „****“, имот № **** по плана за земеразделяне; нива от 10.420 дка, четвърта категория, м. „****“, имот № **** по плана за земеразделяне. Установява се от скиците на л. 27 – 28, л. 30 – 31, л. 33 – 34 и л. 36 – 37, а и не е спорно между страните, че същите имоти са идентични с поземлени имоти с идентификатори съответно ****, ****, **** и **** по КККР, одобрени със Заповед № ****/27.09.2010 г. на ИД на АГКК и Заповед № РД-18-14/23.01.2012 г. на ИД на АГКК, с последно изменение, засягащо имотите, от 19.01.2023 г. От Удостоверение за наследници с изх. № 320/04.02.2022 г. се установява, че ответникът е наследник по закон на З. Петров Гьоргов, като е придобил 1/6 от неговото наследство. Следователно той е собственик на 1/6 ид. ч. от горепосочените имоти, съответстващи по идентификатор с описаните в предварителния договор имоти.

Възражението в отговора на исковата молба, че към момента на сключване на предварителния договор поземлен имот с идентификатор **** е бил отчужден, е неоснователно. По делото са представени доказателства /Решение № 811/21.12.2013 г. на МС за отчуждаване на имоти и части от имоти – частна собственост, за държавна нужда/ за отчуждаване само на част от него – 1.995 дка /при първоначална обща площ от 10.420 дка/, което означава, че след отчуждаването ответникът е останал негов съсобственик, притежаващ 1/6 ид. ч. в същия поземлен имот, но при намалената му след отчуждаването площ, отразена в представените по делото скици за този имот и посочена и в предварителния договор.

По делото е доказано, че е настъпил падежът на задължението за прехвърляне на 1/6 ид. ч. от четирите недвижими имота, защото предварителният договор включва валидна клауза, съдържаща срок за изпълнение на това задължение – 1 месец, но не по-късно от 29.06.2022 г. Ответникът не твърди да е предприел действия по изпълнение на задължението си за сключване на окончателен договор, а дори от Констативен протокол акт № 188, том I, рег. № 2886/29.06.2022 г. на нотариус ****, е видно, че той не се е явил в нотариалната кантора според уговореното – на 29.06.2022 г., за времето от 12:00 ч. до 13:00 ч.

Оспорването от ответника на получаването на уговореното капаро е неоснователно, защото в чл. 2, б. „а“ от договора изрично е посочено плащането му, като на договорът е придаден по съгласие на страните характера на разписка за платената сума. Освен това съдебната практика приема, че неплащането на продажната цена по предварителния договор не е основание за отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД /арг. от чл. 362 ГПК/.

Мотивиран от всичко гореизложено, съдът приема, че между страните съществува договорно правоотношение, възникнало по силата на валидно сключен предварителен договор за покупко-продажба на 1/6 ид. ч. от четири недвижими имота, който съдържа съществените условия на окончателния договор, като ответникът е собственик на обещаните идеални части от недвижими имоти и е настъпил падежът на задължението му за прехвърляне на собствеността върху тях. Следователно предявеният иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е основателен.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да бъдат присъдени разноските, които е направил за производството, възлизащи на сумата от 1 700 лв., включваща: 200 лв. – държавна такса; 1 500 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение.

Съгласно чл. 364, ал. 1 ГПК в тежест на ищеца е да заплати следващите се разноски по прехвърлянето на имота, т.е. нотариална такса съгласно чл. 87 вр. чл. 85, ал. 2 вр. ал. 1, т. 1 ЗННД и местен данък съгласно чл. 50, ал. 1 вр. чл. 44, ал. 1 ЗМДТ. Нотариалната такса се дължи по сметка на СРС, чието решение има функцията на нотариален акт, а дължимият местен данък се заплаща в полза на общината по местонахождението на недвижимия имот /чл. 37, ал. 1 от Наредба на Столичен общински съвет за определяне на размера на местните данъци/. Основа за определяне на нотариалната такса и на местния данък в случая е уговорената продажна цена по аргумент от чл. 96, ал. 1, т. 1 вр. ал. 3 ЗННД и чл. 46, ал. 2, т. 1 вр. ал. 1 ЗМДТ. Следователно ищецът следва да плати нотариална такса по сметка на Софийски районен съд, изчислена съобразно т. 8 от ТНТЗННД и възлизаща на 95.50 лв., както и местен данък по сметка на ***** в размер на 3 % от уговорената цена /чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ вр. чл. 35, ал. 2 от Наредба на Столичен общински съвет за определяне на размера на местните данъци/, възлизащ общо на 150 лв. На основание чл. 364, ал. 2 ГПК ищецът не може да се снабди с препис от решението, докато не представи доказателства за платени разноски по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имотите.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД сключения на 24.02.2022 г. между Г. З. А., ЕГН *****, и Т. И. С., ЕГН *****, Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който Г. З. А. се задължава да продаде на Т. И. С. собствената си 1/6 ид. ч. от следните недвижими имоти:

1. поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на *****, одобрени със Заповед № ****/27.09.2010 г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо имота: от 19.01.2023 г.; адрес на поземления имот: ****; площ: 3 099 кв. м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: ****; при съседни имоти с идентификатори ****, ****, ****, ****;

2. поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на *****, одобрени със Заповед № ****/27.09.2010 г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо имота: от 19.01.2023 г.; адрес на поземления имот: гр. ****, район „****“, кв. „****“, местност „****“; площ: 8 407 кв. м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: ****; при съседни имоти с идентификатори ****

3. поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на *****, одобрени със Заповед № РД-18-14/23.01.2012 г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо имота: от 19.01.2023 г.; адрес на поземления имот: гр. ****, район „****“, местност „****“; площ: 1 710 кв.м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: ****; при съседни имоти с идентификатори ****

4. поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на *****, одобрени със Заповед № ****/27.09.2010 г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо имота: от 19.01.2023 г.; адрес на поземления имот: гр. ****, район „****“, кв. „****“, местност „****“; площ: 840 кв. м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: нива; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: ****; при съседни имоти с идентификатори ****

ПРИ УСЛОВИЕ ЧЕ в 2-седмичен срок от влизане в сила на решението купувачът Т. И. С., ЕГН *****, заплати на основание чл. 362, ал. 1 ГПК на продавача Г. З. А., ЕГН

*****, сумата от 4 000 лв., представляваща остатък от дължимата продажна цена.

УКАЗВА на ищеца, че при неизпълнение в срок на задължението за плащане спрямо ответника на основание чл. 362, ал. 2 ГПК ответникът може да поиска обезсилване на решението.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК Г. З. А., ЕГН *****, с адрес: гр. ****, ****, да заплати на Т. И. С., ЕГН *****, с адрес: гр. ****, ****, сумата от **1 700 лв.** – разноски по делото.

ОСЪЖДА Т. И. С., ЕГН *****, с адрес: гр. ****, ****, да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Софийски районен съд нотариална такса на основание чл. 364, ал. 1 ГПК в размер **95.50 лв.**

ОСЪЖДА Т. И. С., ЕГН *****, с адрес: гр. ****, ****, да заплати в полза на **** на основание чл. 364, ал. 1 ГПК местен данък за възмездно придобиване за горепосочените имоти в размер на **150 лв.**

НАРЕЖДА на основание чл. 364, ал. 1 ГПК **ДА СЕ ВПИШЕ ВЪБРАНА** върху 1/6 ид. ч. от недвижимите имоти, описани в диспозитива на решението, **ДО ЗАПЛАЩАНЕ** на горепосочените нотариална такса и местен данък от Т. И. С., ЕГН *****, с адрес: гр. ****, ****.

ДА НЕ СЕ ИЗДАВА препис от влязлото в сила решение **ДО ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКАЗАТЕЛСТВА**, че са заплатени всички разноски по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имотите.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____