

РЕШЕНИЕ

№ 7511

гр. София, 12.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 90 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ

при участието на секретаря МОНИКА СТ. ТОПУЗОВА
като разгледа докладваното от ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ Гражданско дело № 20221110114559 по описа за 2022 година

Софийският районен съд е сезиран с искова молба от И. М. Д., с ЕГН, от гр. ., срещу А. Д. Д., с ЕГН *****, от гр. ., в която молба се твърди, че на 21.12.2021г., между А. Д. Д., като ПРОДАВАЧ, от една страна и И. М. Д., от друга страна, като КУПУВАЧ, е сключен предварителен договор за покупко-продажбата на следния недвижим имот, собственост на А. Д. Д., а именно ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № (.) по КККР на с. ., Столична община, Софийска област одобрени със Заповед №РДг. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. ., Столична община, район „П.“, местност „Т.“, с площ от 480,00 /четиристотин и осемдесет/ кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за вилна сграда, при съседни на имота: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор №, съставляващ по предходен план част от имот пл. № 3017 (планоснимачен номер три хиляди и седемнадесет) в кадастрален район 6 108 (шест хиляди сто и осем).

В исквата молба се твърди, че продавачът се легитимира като собственик на имота с Договор за доброволна делба акт № от 21.11.2018г. на И. Д..... - нотариус с район на действие - Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № ., който договор е вписан в Службата по вписвания гр. София под акт № ., том ., дело № 78708/2018г. от 22.11.2018 г. Страните са договорили продажната цена за имота да е в размер на 9 000.00 /девет хиляди/ лева, която сума е изплатена от Купувача на Продавача изцяло и в брой на 21.12.2021г., съгласно условието на чл.1, т.1.2 от предварителния договор. В чл.2, т.2.1 от предварителния договор било уговорено, че страните ще сключат окончателен договор най-късно до

31.01.2022г., като до тази дата, включително и на самата дата Продавачът се задължава изрично и писмено да уведоми Купувача за нотариалната кантора и нотариуса, при който ще се изповядва сделката, датата на сделката, която не може да е по - късна от 31.01.2022 г., в т.ч. и часът на сделката.

Налице са твърдения, че до 31.01.2022г., включително и към момента на депозиране на иска, Продавачът А. Д. Д. нито се е свързала с Купувача И. М. Д., нито го е уведомила писмено за нотариалната кантора и нотариуса, при който да се явят за изповядване на сделка, в т.ч. за датата и часа на сделката. Формулира искане съда да обяви за окончателен сключения на 21.12.2021г. предварителен договор между страните, поради наличие на предпоставките за това.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото не е постъпил писмен отговор от ответника А. Д. Д..

Съдът, като прецени изложените в исковата молба фактически твърдения и съобрази формулираното искане, намира, че е сезиран с конститутивен иск с правна квалификация чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност твърденията на ищеца и събраните по делото доказателства намира за установено следното от фактическа страна:

Видно от представения предварителен договор за покупко-продажба от 21.12.2021г., А. Д. Д., в качеството си на собственик на недвижим имот, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № (.) по КККР на с. ., Столична община, Софийска област одобрени със Заповед №РДг. на Изпълнителния директор на АГКК , с адрес на поземления имот: с. ., Столична община, район „П.“, местност „Т.“, с площ от 480,00 /четиристотин и осемдесет/ кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за вилна сграда, при съседни на имота: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор №....., съставляващ по предходен план част от имот пл. № 3017 (планоснимачен номер три хиляди и седемнадесет) в кадастрален район 6 108 (шест хиляди сто и осем), се е задължила да прехвърли на ищеца правото на собственост върху същия в срок до 31.01.2022г., като до посочената дата, включително и на нея ответницата по настоящото производство се е задължила изрично и писмено да уведоми ищеца за датата, часа, нотариалната кантора и нотариуса, при който е следвало да се изповяда сделката.

За актуалния регулационен статут на имота е представена скица на поземлен имот № .-20.03.2023 г., издадена от СГКК гр. София.

С оглед установяване на собствеността на прехвърлителя А. Д. Д., от страна на ищеца са представени Удостоверение за наследници от 09.10.2017 г., Договор за доброволна делба акт № .., том ., рег. № . от 28.12.2017 год. на И. Д..... - нотариус с район на действие - Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № ., който договор е вписан в Службата по вписвания гр. София под акт № ., том ., дело № 66374/2017г. и

Договор за доброволна делба акт № от 21.11.2018 г. на И. Д..... - нотариус с район на действие - Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № ., който договор е вписан в Службата по вписвания гр. София под акт № ., том ., дело № 78708/2018г. от 22.11.2018 г., от които документи е видно, че същата е призната за собственик на процесния имот, придобит по наследство и делба.

Анализът на така установената фактическа обстановка налага следните правни изводи:

Съгласно правилата за разпределение на доказателствената тежест по реда на чл.154, ал.1 от ГПК, ищецът е следвало да установи при условията на пълно главно доказване следните правопораждащи факти, а именно, че между страните е налице валидно договорно правоотношение, по което ищецът е изправна страна, като е следвало същият да представи титул за собственост на процесния недвижим имот на своя праводател.

Доколкото се иска обявяването за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, предварителният договор следва да бъде сключен в писмена форма и следва да съдържа уговорки относно съдържанието на насрещните престации на страните, индивидуализация на имота, предмет на договора и цената, дължима от купувача. Ищецът установява наличието на договорно правоотношение с ответницата, възникнало на основание сключения предварителен договор за покупко-продажба от 21.12.2021г., както и че към момента на депозиране на исковата молба не е бил сключен окончателен договор за прехвърляне на процесния имот.

На следващо място, с оглед предвидената клауза, обективизирана в т.1.2. от посочения предварителен договор, според която в деня на сключването на същия Купувачът е заплатил на Продавача напълно и в брой цената за процесния имот в размер на 9 000 лв., като според горепосочената клауза подписването на договора следва да има характера на разписка и доказателство за извършеното цялостно плащане на продажната цена на имота, преди датата на сключване на окончателния договор, както и представената от ищеца разписка от 21.12.2021г., представляваща подписан частен свидетелстващ документ, който не е оспорен в хода на процеса, удостоверяващ факта на извършеното плащане между страните, съдът намира, че са налице доказателства, че ищецът И. М. Д. е изпълнил задължението си за изплащане на цялата продажна цена за закупуване на процесния имот. В тази връзка съдът намира, че видно от уговорката между страните, не е предвиден остатък от продажната цена, който следва да бъде заплатен след сключване на окончателен договор, респ. след изповядването на сделката, с което счита за установено по отношение на ищеца, че същият е изпълнил задължението си по предварителния договор.

В контекста на изложеното, съдът счита за установено по отношение на срока за обявяване на сключения предварителен договор за окончателен, че

същият е изтекъл, като се вземе предвид уговорения от страните в предварителния договор срок за сключване на окончателен договор. В тази връзка, съгласно чл.2, т.2.1 от горесцитирания предварителен договор, страните са уговорили окончателният договор да бъде подписан до 30.01.2022г., т.е. срокът е изтекъл, а окончателен договор за покупко – продажба на процесния имот не е бил сключен и към момента на подаване на исковата молба.

По отношение на собствеността на имота, предмет на предварителния договор, с оглед извършена проверка съгласно чл.363 ГПК, съдът намира, че такава се установява по отношение на собствеността на прехвърлителя А. Д. Д., съгласно представени от страна на ищеца Удостоверение за наследници от 09.10.2017г., Договор за доброволна делба акт № .., том ., рег. № . от 28.12.2017г. на И. Д..... - нотариус с район на действие - Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № ., който договор е вписан в Службата по вписвания гр. София под акт № ., том ., дело № 66374/2017г. и Договор за доброволна делба акт № от 21.11.2018г. на И. Д..... - нотариус с район на действие - Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № ., който договор е вписан в Службата по вписвания гр. София под акт № ., том ., дело № 78708/2018г. от 22.11.2018г., от които документи е видно, че същата е призната за собственик на процесния имот, придобит по наследство и делба. В тази насока съдът намира, че няма пречка да се обяви за окончателен сключеният предварителен договор, касаещ гореописания имот.

Съдът намира, че независимо от изхода на делото, доколкото ищецът не претендира присъждането на разноски, не следва да се произнася служебно по този въпрос.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, предявен от И. М. Д., ЕГН, със съдебен адрес: гр. ., бул. „“ № ., офис 4, като купувач против А. Д. Д., с ЕГН, с адрес: гр. ., бул. „“ № ., ет.5. ап.6, като продавач, сключения на 21.12.2021г. предварителен договор за прехвърляне на собствеността на продажбата на следния недвижим имот, собственост на А. Д. Д., а именно ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № (.) по КKKP на с. ., Столична община, Софийска област одобрени със Заповед №РДг. на Изпълнителния директор на АГKK , с адрес на поземления имот: с. ., Столична община, район „П.“, местност „Т.“, с площ от 480,00 /четиристотин и осемдесет/ кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - за вилна сграда, при съседни на имота: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор №, съставляващ по предходен план част от имот пл. № 3017 (планоснимачен

номер три хиляди и седемнадесет) в кадастрален район 6 108 (шест хиляди сто и осем).

ОСЪЖДА, на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК във вр. с чл. 45, ал. 1, изр. 2 ЗМДТ и чл. 87, изр. 2 ЗННД, И. М. Д., ЕГН, със съдебен адрес: гр. ., бул. „“ № ., офис 4, **да заплати** на Столична община, с адрес гр. София, ул.”.” № 33, **сумата 270 лева**, представляваща местен данък за придобИ.е на имота, както и да заплати по сметка на Софийски районен съд **сумата 177 лева** – такса съгласно Тарифата за нотариалните такси, **за които суми служебно да се впише възбрана върху гореописания имот.**

След влизане в сила на решението на ищеца да се издаде препис от същото след представяне на доказателства за заплащане на определените по-горе местен данък и нотариална такса, както и на декларации за гражданство и гражданско състояние съгласно чл. 25, ал. 7 от ЗННД.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____