

РЕШЕНИЕ

№ 55

гр. Първомай, 10.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЪРВОМАЙ, ВТОРИ СЪДЕБЕН СЪСТАВ, в
публично заседание на девети септември през две хиляди двадесет и втора
година в следния състав:

Председател: София С. Монева

при участието на секретаря П. Г. Монева
като разгледа докладваното от София С. Монева Гражданско дело №
20215340100392 по описа за 2021 година

Предявен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и
договорите (ЗЗД).

Ищецът А. Н. С., ЕГН: *****, с адрес: *****, процесуално представляван по
пълномощие от адв. С. С. М., вписана в регистъра на Адвокатска колегия – Пловдив, с адрес
за съдебна кореспонденция: *****, моли съда да постанови срещу ответниците З. А. П.,
ЕГН: *****, с адрес: *****, П. П. П., ЕГН: *****, с адрес: *****, А. П. Т.,
ЕГН: *****, с адрес: *****, Д. А. И., ЕГН: *****, с адрес: *****, и П. А. И.,
ЕГН: *****, с адрес: *****, решение, с което да обяви за окончателен
Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот: дворно място с площ от
***** кв. м., находящо се в с. Б., общ. Първомай, съставляващо УПИ ***** в кв. ** по
действащия регулационен план на с. Б. от 1988 г., предназначен за жилищно строителство, с
приложена улична и дворищна регулация, при граници и съседи: улица, УПИ *****, УПИ
*****, УПИ ***** и УПИ *** – за озеленяване, заедно с построените в него двуетажна
масивна жилищна страда със застроена площ от ** кв. м., стопанска сграда със застроена
площ от ** кв. м. и стопанска сграда със застроена площ от *** кв. м., сключен на ***** г.
между ищеца, от една страна, като „Купувач“, и ответниците, от друга страна като
„Продавачи“.

Исковата молба се обосновава с фактически твърдения, че по силата на сключен
между страните на ***** г. Предварителен договор за покупко-продажба ответниците се
задължили в срок до 31.12.2020 г. да прехвърлят на ищеца по нотариален ред правото на

собственост върху гореописания недвижим имот, който наследили от Д. П. И., а последният го придобил приживе по давност, изтекла през десетте години преди смъртта му, а приобретателят се ангажирал да заплати на продавачите продажна цена в размер на 4 000, 00 лева, което сторил в деня на сделката.

Макар да получили от купувача посочената сума, обещаелите се въздържали от изпълнение на насрещното си задължение.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК ответниците не са упражнили процесуалното си право на писмен отговор.

В открито съдебно заседание ищецът чрез довереника си поддържа исковата претенция, а ответниците, редовно призовани, не се явяват, не се представляват и не застъпват становище по предмета на спора.

След преценка на събраните доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, по реда на чл. 235, ал. 2 във вр. с чл. 12 от ГПК, съдът приема от фактическа страна следното:

Представеният по делото и неоспорен Предварителен договор за покупко-продажба (л. 17 – л. 19), документираща сключено на ***** г. между страните съглашение, по силата на което ответниците, от една страна като „Продавачи“, се задължили в срок до 31.12.2020 г. да продадат на ищеца по нотариален ред следния свой собствен недвижим имот, индивидуализиран според Скица изх. № ***** г. (л. 4), издадена от Община Първомай: дворно място с площ от ***** кв. м., находящо се в с. Б., общ. Първомай, съставляващо УПИ ***** в кв. *** действащия регулационен план на с. Б. от 1988 г., предназначен за жилищно строителство, с приложена улична и дворищна регулация, при граници и съседи: улица, УПИ *****, УПИ *****, УПИ ***** и УПИ *** – за озеленяване, заедно с построените в него двуетажна масивна жилищна страда със застроена площ от ***, стопанска сграда със застроена площ от *** и стопанска сграда със застроена площ от *** кв. м., а последният, от другата страна като „Купувач“, се ангажирал да го закупи и да заплати за него продажна цена в размер на 4 000, 00 лева при подписване на предварителния контракт, което и сторил, съгласно обективизирана в него декларация на прехвърлителите.

Видно от Удостоверение изх. № 66***044711/09.09.2022 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК (л. 63), издадено от Община Първомай, данъчната оценка на обещаното имущество възлиза на 4 514, 60 лева.

Въз основа на Удостоверение изх. № ***** г. за наследници (л. 5), издадено от Кметство, с. Б., общ. Първомай, обл. Пловдив, и показанията на разпитаните в хода на съдебното дирене свидетели И. П. Г. и Й. И. Д., които следва да се кредитират, тъй като конкретно, логично и обективно възпроизвеждат преки възприятия относно релевантните факти и кореспондират както помежду си, така и с останалите доказателствени източници, се установява, че ответниците са законни наследници на Д. П. И., ЕГН: *****, починал на ***** г., като З. А. П., П. П. П. и А. П. Т. са съответно съпруга и деца на сина му П. Д.в П., ЕГН: *****, починал на ***** г., а Д. А. И. и П. А. И. са деца на сина му А.

Д.в И., ЕГН: *****, починал на ***** г.

Още от 60-те години на миналия век до смъртта си наследодателят съжителствал със съпругата си М. А. П., ЕГН: *****, починала на ***** г., в жилищната постройка, разположена в процесното дворно място, и заедно с нея го ползвал и стопанисвал, а в намиращия се в източната му част обор отглеждал домашни животни. По данни от горечитираната скица бил вписан като собственик на имота в разписния лист към действащия регулационния план на с. Б..

При така установените фактически положения съдът по правилата на [чл. 235, ал. 2 от ГПК](#) намира от правна страна следното:

В настоящия спор претенцията на ищеца черпи правното си основание от нормата на чл. 19, ал. 3, изр. 1 от ЗЗД, според която всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния, а по аргумент от чл. 19, ал. 3, изр. 2 от ЗЗД решението, с което претенцията се уважава, следва да възпроизвежда клаузите на предварителния контракт, като съдът не разполага с правомощия да внася изменения в тяхното съдържание.

Основателността на разглеждания конститутивен иск е обусловена от осъществяване на следните предпоставки, доказването на които по правилото на чл. 154, ал. 1 от ГПК се отрежда в тежест на ищеца: обвързаност на страните от валиден предварителен договор, който удовлетворява изискването на чл. 19, ал. 2 от ЗЗД да инкорпорира съществените уговорки на окончателния; предписаното от чл. 363 от ГПК наличие на условията за прехвърляне на собствеността по нотариален акт, сред които и принадлежността на обещания имот към патримониума на отчуждителя към момента на постановяване на съдебното решение; изправност на претендиращия и настъпила изискуемост на задължението за сключване на възнамеряваната сделка.

Анализът на доказателствената съвкупност позволява да се заключи, че бидейки сключен в предвидената в чл. 19, ал. 1 от ЗЗД писмена форма за действителност и съдържайки съществените елементи на проектираната покупко-продажба с изчерпателна и еднозначна индивидуализация на имота и посочване на уговорената за него цена, процесният Предварителен договор от ***** г., доказателства за чието извънсъдебно разваляне не са ангажирани, поражда между страните изрядна облигационна връзка, задължаваща обещателите в срок до 31.12.2020 г. да отстъпят на купувача правото си на собственост върху вещта по нотариален ред, а последният да я закупи и да заплати продажната ѝ стойност в размер на 4 000, 00 лева при подписване на предварителната сделка.

Служебната проверка по реда на чл. 363 от ГПК показва, че отчуждителите са съсобственици на обещания имот на основание наследствено правоприемство от покойния Д. П. И., ЕГН: *****, починал на ***** г., който го е придобил през време на брака си с М. А. П., ЕГН: *****, починала на ***** г., по силата на давностно владение. Посоченият придобивен способ е регламентиран в чл. 79, ал. 1 и ал. 2 от ЗС – правото на

собственост върху недвижим имот се придобива по давност с непрекъснато владение в продължение съответно на десет или пет години в зависимост от вида му съответно на недобросъвестно или добросъвестно.

Владението е обяснено от чл. 68, ал. 1 от ЗС като упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи, лично или чрез друго, като своя, от което следва, че се характеризира с два основни признака: обективен (*corpus*) – упражняване на фактическа власт върху вещта, разбирано като обективна възможност за непосредствено въздействие върху нея, съответстващо на съдържанието на вещното право, и субективен (*animus domini*) – намерението за своенето ѝ, за наличието на което чл. 69 от ЗС въвежда оборима презумпция, според която се предполага, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго.

Съдебната практика извежда от тях по логически път изисквания към давностното владение – да бъде явно, спокойно, непрекъснато, постоянно и несъмнено (в този смисъл Решение № 68/02.08.2013 г. на ВКС по гр. д. № 603/2012 г., I г. о.). И по-конкретно, нужно е непосредствено и нескрито служене с обекта с действия, типични за собственика и отблъскващи фактическото му господство по начин, че да може да ги узнае – например за недвижим имот – физическо присъствие в него, посещаване, стопанисване, облагородяване, обработване и др. Постоянството не е непременно въздействие във всеки един момент, а означава да не е инцидентно с епизодични и значително отдалечени времове постъпки и да не търпи чужда намеса. За улеснение на доказването чл. 83 от ЗС презумира, че владелият в различни времена е владял и в промеждутъка.

Владението е спокойно, когато не е започнато или поддържано от владелеца с насилие – употреба на физическа сила или заплаха срещу личността на притежателя, и се смуцава само от такива негови деяния, които манифестират трайната му съпротива срещу поведението на владеещия неособственик, но не и от отправяне на взаимни извънсъдебни претенции, спорове или свади помежду им (в този смисъл Решение № 262/13.07.2012 г. на ВКС по гр. д. № 944/2011 г., I г. о., Решение № 376/12.03.2013 г. на ВКС по гр. д. № 260/2012 г., I г. о., и Решение № 43/13.05.2022 г. на ВКС по гр. д. № 3941/2021 г., I г. о.).

Давностният срок тече от установяване на владението и се прекъсва в лимитативно уредените от закона хипотези – а именно с изгубването му за повече от шест месеца, както е указано в чл. 81 от ЗС, и при общите постановки на чл. 116 от ЗЗД, приложими по препращане от чл. 84 от ЗС: признаване от владелеца на чуждото право на собственост, предявяване на иск за защитата му или предприемане на действия за принудително изпълнение въз основа на валидно изпълнително основание (в този смисъл Решение № 43/13.05.2022 г. на ВКС по гр. д. № 3941/2021 г., I г. о.).

Конкретната доказателствена съвкупност убеждава, че в изминалия от 60-те години на миналия век до смъртта си период заедно със съпругата си М. А. П., ЕГН: *****, починала на ***** г., наследодателят Д. П. И. е осъществявал еднолично явно, непрекъснато, постоянно, несъмнено и необезпокоявано фактическо господство върху процесния имот с намерение за своене, което се счита за доказано по силата на останалата

необорена в настоящия процес презумпция на чл. 69, ал. 1 от ЗС. Ползвал е двуетажната сграда за жилищно обитание, както и прилежащото ѝ дворно място и двете стопански постройки. Отделно от горното, е бил вписан като собственик на парцела в разписния лист към действащия регулационния план на с. Б..

Гореизложеното аргументира извод, че на основание чл. 79 от ЗС е придобил недвижимостите в съпругеска имуществена общност със съпругата си, а съгласно постановките на т. 3 от Тълкувателно решение № 4 от 17.12.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2012 г., ОСГК, наследниците му в лицето на ответниците могат да се позоват на изтеклата в негова полза придобивна давност, действието на която в такава хипотеза се зачита от момента на изтичане на давностния срок.

С оглед казаното и след като съобрази, че данните по делото легитимират ищеца като изправна страна по предварителната покупко-продажба, доколкото обстоятелството за своевременното издължаване на уговорената цена от 4 000, 00 лева е потвърдено с изявление на продавачите с доказателствената стойност на разписка по чл. 77, ал. 1 от ЗЗД, инкорпорирано в договорния текст, както и че въпреки настъпването на падежа на обременяващото правната им сфера задължение, собствеността не е прехвърлена по нотариален ред, съдът констатира кумулативното наличие на елементите от фактическия състав на претендираното потестативно право, поради което е мотивиран да уважи иска.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК в тежест на приобретателя следва да се възложи плащането на разноските по прехвърлянето на имота, както следва:

- нотариална такса от 89, 20 лева, дължима се към бюджета на съдебната власт по сметка на Районен съд – Първомай, съгласно чл. 85, ал. 2 във вр. с ал. 1, т. 1 във вр. с чл. 86, т. 3 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД), изчислена, съобразно чл. 96, ал. 3 във вр. с ал. 1, т. 1 във вр. с чл. 92, ал. 1 от ЗННД в размера по т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД върху удостоверявания материален интерес, равняващ се на данъчната оценка вещта от 4 514, 60 лева, която е по-висока от договорената ѝ цена от 4 000, 00 лева;
- местен данък за възмездно придобиване на имущество от 112, 90 лева, дължим се в полза на Община Първомай, съгласно чл. 44, ал. 1 във вр. с чл. 49, ал. 2 от ЗМДТ, изчислен съобразно чл. 47, ал. 2 във вр. с чл. 46, ал. 2, т. 1, предл. 1 от ЗМДТ в размер на 2,5%, фиксиран с чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне размера на местните данъци на територията на Община Първомай, приета от Общински съвет – Първомай, върху данъчната оценка на прехвърления недвижим имот, която е по-висока от уговорената продажна цена от 4 000, 00 лева, като за обезпечаване събираемостта на сумите следва да се нареди вписване на възбрана върху прехвърлената вещ.

Водим от горното, и на основание чл. 237, ал. 1 от ГПК съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН Предварителен договор за покупко-продажба на

недвижим имот: дворно място с площ от ***** кв. м., находящо се в с. Б., общ. Първомай, съставляващо УПИ ***** в кв. *** действащия регулационен план на с. Б. от 1988 г., предназначен за жилищно строителство, с приложена улична и дворишна регулация, при граници и съседи: улица, УПИ *****, УПИ *****, УПИ ***** и УПИ *** – за озеленяване, заедно с построените в него двуетажна масивна жилищна страда със застроена площ от ***, стопанска сграда със застроена площ от ***. и стопанска сграда със застроена площ от *** кв. м., сключен на ***** г. между А. Н. С., ЕГН: *****, с адрес: *****, процесуално представляван по пълномощие от адв. С. С. М., вписана в регистъра на Адвокатска колегия – Пловдив, с адрес за съдебна кореспонденция: *****, от една страна, като „Купувач“, и З. А. П., ЕГН: *****, с адрес: *****, П. П. П., ЕГН: *****, с адрес: *****, А. П. Т., ЕГН: *****, с адрес: *****, Д. А. И., ЕГН: *****, с адрес: *****, и П. А. И., ЕГН: *****, с адрес: *****, от друга страна като „Продавачи“.

ОСЪЖДА А. Н. С., ЕГН: *****, с адрес: *****, процесуално представляван по пълномощие от адв. С. С. М., вписана в регистъра на Адвокатска колегия – Пловдив, с адрес за съдебна кореспонденция: *****, да заплати:

- в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Районен съд – Първомай сумата от 89, 20 лева (осемдесет и девет лева и двадесет стотинки) – нотариална такса, и
- по сметка на Община Първомай сумата от 112, 90 лева (сто и дванадесет лева и деветдесет стотинки) – местен данък за възмездно придобиване на недвижимо имущество, като до изплащането на посочените суми ДА СЕ ВПИШЕ възбрана върху прехвърления недвижим имот.

УКАЗВА на А. Н. С., ЕГН: *****, с адрес: *****, процесуално представляван по пълномощие от адв. С. С. М., вписана в регистъра на Адвокатска колегия – Пловдив, с адрес за съдебна кореспонденция: *****:

- в шестмесечен срок от влизане на решението в сила да извърши отбелязването му в Служба по вписванията – Първомай, както и че при неизпълнение на указанието в рамките на този срок вписването на исковата молба губи действието си;
- че съдът не издава заверен препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето, дължимите данъци и такси за имота, както и данъците и другите задължения на праводателя му към държавата.

След влизане на решението в сила ДА СЕ ОТПРАВИ до съдията по вписванията при Районен съд – Първомай искане за вписване на възбрана върху прехвърления недвижим имот, съдържащо означение на съда, данни за номера и годината на делото, номера и датата на настоящото решение, описание на поставения под възбрана недвижим имот и размера на обезпечената с нея сума, като към писмото ДА СЕ ПРИЛОЖАТ и ИЗПРАТЯТ два броя заверени преписи на решението.

ДА СЕ ВРЪЧИ на страните препис от решението.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Пловдив в двуседмичен срок от връчването му.

СМ/ЕД

Съдия при Районен съд – Първомай: _____