

РЕШЕНИЕ

№ 372

гр. Русе, 20.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Майя Й. Йончева

при участието на секретаря Емилия Д. Добрева
като разглежда докладваното от Майя Й. Йончева Гражданско дело № 20234520100995 по описа за 2023 година

Искът е с правно основание по чл.19, ал.3 ЗЗД.

Ищцата П. Г. Д., чрез процесуалния си представител твърди в исковата молба, допълнена и уточнена с молба вх. №11257/11.04.2023г., че по силата на предварителен договор за продажба на недвижим имот от 08.04.2009г. И С Б и К. Т. Б. са й продали следния недвижим имот: постройка за сезонно ползване с площ 9 кв.м., построена в земеделска земя в землището на гр. ***** с площ 0.500 дка – парцел 273-4-35, както и всички подобрения и трайни насаждения. Съгласно т.3 от договора, продавачите се задължили да й прехвърлят земята, след като се заплати нейната стойност на Община Русе, тъй като същата е общинска и им е предоставена за ползване, съгласно Удостоверение №273-4-35/16.04.1979г., в което е посочено, че предоставената общинска земя се намира в масив 160 и представлява парцел 12. Страните са се договорили, че заплатената от нея продажна цена е за целия имот – земята, постройката, подобренията и трайните насаждения, като тя ще дължи доплащане в размер на определената от Община Русе оценка на имота. Прехвърлителят И С Б е починал и е оставила за свои наследници ответниците, които на 05.11.2019г. със Заповед №РД-01-3334/05.11.2019г. на Кмета на Община Русе са придобили правото на собственост при условията на §4а, ал.1 ПЗР на ЗСПЗЗ върху следния недвижим имот: новообразуван

имот, извън строителните граници на ОГП на гр. Русе, с номер 216.193, местност "Бъзов дол" ("Марчова нива"), землище на гр. Русе, с площ 606 кв.м., с начин на трайно ползване: за земеделски труд и отдых, заедно с построената сграда със застроена площ 14 кв.м., бр. етажи 1. Ответниците не са съгласни да уредят окончателно отношенията си при договорените условия. Моли съдът да обяви за окончателен сключения между нея и И С Б, наследодател на ответниците К. Т. Б., Ю. И. С. и С. И. Й., предварителен договор за покупко-продажба на парцел 273-4-35 с площ 500 кв.м. в землището на гр. ***** и построената в него сграда за сезонно ползване с площ 9 кв.м., който имот е идентичен с поземлен имот с идентификатор 63427.216.193 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, с адрес: *****, с площ 606 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за земеделски труд и отдых и сграда с идентификатор 63427.216.193.1 със застроена площ 14 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: друг вид сграда за обитаване, при граници и съседи: ПИ с идентификатори 63427.216.352, 63427.216.194, 63427.216.356 и 63427.216.192, за сумата 1200 лв, платена при подписване на договора и с доплащане на сумата 145 лв, която ответниците са заплатили на Община Русе. Претендират за разноските по делото.

Ответниците К. Т. Б., Ю. И. С. и С. И. Й., чрез процесуалния си представител вземат становище за неоснователност на предявения иск. Заявяват, че предварителният договор е нищожен и не може да породи правни последици на основание чл.18 ЗЗД, тъй като не е сключен с нотариален акт. Тъй като прехвърлителите не са били собственици на земята, описана в предварителния договор, те не са могли да прехвърлят жилището и сделката е с невъзможен предмет. Сделката е нищожна и по аргумент на чл.26 ЗЗД, тъй като описаният имот не е идентичен с притежавания от тях имот. Подписаният договор за покупко-продажба на недвижим имот по отношение на т.3 няма характер на предварителен договор, тъй като прехвърлителите не са поели никакви конкретни уговорки във връзка с прехвърлянето. Отделно от това, липсва индивидуализация на поземления имот, тъй като в договора е посочен единствено като "земята", тъй като се касае до новообразуван поземлен имот, който е различен по площ, идентификатор, местоположение и граници, поради което уговорката в т.3 противоречи на закона и на добрите

направи. Правят възражение и че задължението им за сключване на окончателен договор е погасено по давност. Молят искът да се отхвърли с присъждане на разноски.

По делото са представени писмени доказателства, в т.ч. преписка на Община Русе, изпратена с писмо рег. №11-03-819#1/12.12.2023г. относно издадена Заповед №РД-01-3334/05.11.2019г. на Кмета и е назначена техническа експертиза.

За да се произнесе, съдът съобрази следното:

Видно от представения Договор за продажба на недвижим имот от 08.04.2009г., И С Б и К. Т. Б. са продали на П. Г. Д. (ищцата) следния недвижим имот: постройка за сезонно ползване (жилище) с площ 9 кв.м., построена в земеделска земя в землището на гр. ***** с площ 0.500 дка – парцел 273-4-35, както и всички подобрения и трайни насаждения, за сумата 1200 лв, която продавачите са получили изцяло и в брой от купувача.

Съгласно чл.3, изр.1 от договора, продавачите се задължили да осигурят на купувача П. Г. Д. прехвърляне собствеността на земята на нейно име след заплащане на стойността ѝ на Общината, тъй като земята е общинска собственост, видно от Удостоверение №273-4/35 от 16.04.1979г. за предоставяне право на ползване на земя (нива).

Договорът е подписан от продавачите и купувача, чиито подписи са нотариално заверени - рег. №4401/08.04.2009г. по описа на русенския нотариус Цвятко Миланов.

Съгласно чл.19, ал.1 ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална форма, трябва да се сключи в писмена форма. Посоченият по-горе писмен договор съдържа всички елементи относно съществените условия на една продажба, но с оглед изискването на чл.18 ЗЗД за нотариална форма, поражда само облигационноправно действие. Този договор следва да бъде обявен за окончателен по настоящия исков ред.

От представеното Удостоверение за наследници изх. №1-1795/03.04.2023г., издадено от Община Русе, се установява, че И С Б, б.ж. на гр. Русе, е починал на 25.04.2019г. и е оставил за свои наследници съпруга К. Т. Б., дъщеря Ю. И. С. и дъщеря С. И. Й., ответници по делото.

Със Заповед №РД-01-3029/08.10.2019г. на Кмета на Община Русе на основание Протокол №12/22.02.1999г. на наследниците на починалия И С Б е признато правото да придобият собствеността на земя с площ 606 кв.м., представляваща новообразуван имот №216.193 по ПНИ за местност “Бъзов дол“ (“Марчова нива“) в землището на гр. Русе, при граници (съседи): 216.356, 216.352, 216.192 и 216.194, при цена 145 лв (платежно нареждане от 17.10.2019г. – л.108).

Със Заповед №РД-01-3334/05.11.2019г. Кметът на Община Русе е наредил К. Т. Б., Ю. И. С. и С. И. Й., като наследници на И С Б, да придобият право на собственост при условията на §4а, ал.1 ПЗР на ЗСПЗЗ върху следния недвижим имот: новообразуван имот, извън строителните граници на ОГП на гр. Русе, с номер 216.193, местност “Бъзов дол“ (“Марчова нива“), землище на гр. Русе, с площ 606 кв.м., с начин на трайно ползване: за земеделски труд и отдих (съгласно §4 ЗСПЗЗ), при следните граници и съседи: ПИ 216.356 – полски път, ПИ 216.352 – полски път, ПИ 216.192 – параграф 4 и ПИ 216.194 – параграф 4, заедно с построената сграда със застроена площ 14 кв.м., бр. етажи 1. Новообразуваният поземлен имот 216.193 съответства на поземлен имот 63427.216.193 по КККР на гр. Русе, одобрена със Заповед №РД-18-91/15.12.2007г. на ИД на АГКК.

От заключението на техническата експертиза, потвърдено и допълнено устно от вещото лице инж. Г. И. Ф. в съдебно заседание на 20.02.2024г., се установява, че поземлен имот 216.193 по ПНИ съответства на имот 63427.216.193 по КККР на гр. Русе. Имотът, описан в Договор за продажба на недвижим имот от 08.04.2009г., с нотариална заверка на подписите от нотариус Цвятко Миланов на 08.04.2009г., е идентичен с описания недвижим имот в Заповед №РД-01-3334/05.11.2019г. на Кмета на Община Русе.

Заключението на експертизата е прието от съда без възражения от страните.

Ответниците К. Т. Б., Ю. И. С. и С. И. Й., като наследници на И С Б, са собственици на имота, описан в Договор за продажба на недвижим имот от 08.04.2009г., с нотариална заверка на подписите, легитимирайки се на основание трансформирано право на ползване по §4а, ал.1 ПЗР на ЗСПЗЗ със Заповед №РД-01-3334/05.11.2019г. на Кмета на Община Русе.

Предвид изложените съображения, искът като основателен следва да

бъде уважен, като предварителният договор за продажба на недвижим имот от 08.04.2009г. следва да бъде обявен за окончателен.

Ищцата не е заплатила на ответниците платената от К. Т. Б. цена на земята на Община Русе в размер на 145 лв, съгласно чл.3 от договора за продажба на недвижим имот, но предварителният договор може да бъде обявен за окончателен, тъй като в него не е предвидено друго условие. Тъй като последното представлява изпълнение на насрещно задължение на ищцата, това не е пречка за уважаване на нейния иск. Съгласно чл.362, ал.1 ГПК, с настоящото решение тя следва да бъде задължена да изпълни в двуседмичен срок от влизането му в сила посоченото задължение, във връзка с което решението ще се постанови под условие.

Искът по чл. 19, ал.3 ЗЗД е конститутивен и по отношение на него се прилага общата погасителна давност от пет години. Според чл.114 ЗЗД, давността започва да тече от момента, в който се поражда правото на иск, като всяка от страните по предварителния договор - обещател и приемател може да предяви иск за сключване на окончателен договор. Давностният срок за погасяване на правото да се иска обявяване за окончателен предварителния договор за покупка на недвижим имот започва да тече от момента на сключване на договора, ако не е уговорен друг срок. Във връзка с това следва да се отбележи, че давността започва да тече от момента на сключване на предварителния договор, но само в случаите, при които в предварителния договор не се съдържа уговорка в различен смисъл - уговорен срок или условие. В случая в т.3 на договора за продажба на недвижим имот от 08.04.2009г. продавачите са се задължили да осигурят на купувача прехвърляне на земята на негово име след заплащане стойността на земята на Общината, поради което правото на иск за сключване на окончателен договор по чл.19, ал.3 ЗЗД се е породило със сключване на условието, при което е следвало да се сключи окончателният договор. Следователно, понастоящем давността започва да тече от плащане на стойността на земята с вноската бележка от 17.10.2019г.

Поради това направеното възражение от ответниците, че задължението им за сключване на окончателен договор е погасено по давност, е неоснователно.

Съгласно чл.364, ал.1 ГПК, ищцата следва да заплати на държавата

следващите се разноси за прехвърляне на имота, както и местен данък при възмездно придобиване на имуществото, съгласно чл.47, ал.2 във вр. с чл.46, ал.2, т.1 ЗМДТ, изчислени на базата на данъчната оценка, която е в размер на 6758.10 лв (л.25). Съгласно т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, дължимата държавна такса възлиза на 118.36 лв.

Съгласно чл.115 ЗС, съдът дава 6-месечен срок на ищцата за вписване на решението за обявяване на предварителния договор за окончателно сключен.

Съгласно чл.78, ал.1 ГПК, ответниците следва да заплатят направените от ищцата разноси по делото в размер на 910.28 лв по представен списък на разноските по чл.80 ГПК.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен Договор за продажба на недвижим имот от 08.04.2009г., с нотариална заверка на подписите, рег. №4401 от 08.04.2009г. на русенския нотариус Цвятко Миланов, с който И С Б, б.ж. на гр. Русе, починал на 25.04.2019г. и К. Т. Б., ЕГН *****, са продали на П. Г. Д., ЕГН *****, парцел 273-4-35 с площ 500 кв.м. в землището на гр. ***** и построената в него сграда за сезонно ползване с площ 9 кв.м., който имот е идентичен с поземлен имот с идентификатор 63427.216.193 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, с адрес: *****, с площ 606 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за земеделски труд и отдих и сграда с идентификатор 63427.216.193.1 със застроена площ 14 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: друг вид сграда за обитаване, при граници и съседи: ПИ с идентификатори 63427.216.352, 63427.216.194, 63427.216.356 и 63427.216.192, за сумата 1200 лв, при условие, че купувачът изплати 145 лв в двуседмичен срок от влизане на решението в сила.

ОСЪЖДА П. Г. Д. от гр. Русе, ЕГН ***** да заплати по сметка на Община Русе местен данък в размер на 202.74 лв, а по сметка на Русенски районен съд да заплати сумата 118.36 лв държавна такса за прехвърлянето на недвижимия имот.

ВПИСВА възбрана върху същия имот до изплащане на дължимите разноси по прехвърлянето на имота, във вр. с което препис от решението след влизането му в сила да се изпрати на Служба по вписванията гр. Русе.

ОСЪЖДА К. Т. Б. от гр. Русе, ул. “Рига” №22, вх.2, ет.2, ЕГН *****, Ю. И. С. от гр. *****, ЕГН ***** и С. И. Й. от гр. *****, ЕГН ***** да заплатят на П. Г. Д. сумата 910.28 лв разноси.

ДАВА 6-месечен срок на П. Г. Д. за вписване на влязлото в сила решение по настоящето дело.

Съгласно чл.364, ал.2 ГПК да не се издава препис от решението, докато ищцата не представи доказателства, че е заплатила разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

Решението може да бъде обжалвано пред Русенски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____