

РЕШЕНИЕ

№ 1

гр. Сливница, 04.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЛИВНИЦА, V-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Мариана М. Маркова

при участието на секретаря Паулина Бл. Велкова
като разгледа докладваното от Мариана М. Маркова Гражданско дело № 20201890100494 по описа за 2020 година

Предявен е иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД от „П.“ ООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление - гр. С., район С., ул. „И.В.“ № **, представляваното управителя Г.В. чрез адв. Н., срещу „Ф.И.“ ЕООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. П., район С., ул. „Б.“ № **, представлявано от управителя Д.Л.В., с който ищецът претендира да бъде обявен за окончателен сключеният на 07.01.2020 г. между страните предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти.

Ищцовото дружество твърди, че с ответното дружество са сключили предварителен договор за покупко-продажба, по силата на който последното се задължило да му прехвърли в нотариална форма собствеността върху следните недвижими имоти:

1. Нива, 10 категория, в землището на с. Х., местност „С.Ч.“, с площ 10 000 кв.м. с идентификатор 77400.129.48 по КККР съседи: имот с идентификатор 77400.129.15, имот с идентификатор 77400.129.502, имот с идентификатор 77400.129.49, имот с идентификатор 77400.129.602, предишен номер 129048 по плана за земеразделяне, при граници и съседи: имот № 129049 - нива на земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, имот № 129502 - полски

път на община Божурище, имот № 129015 - нива на М.Б.М., имот № 129602 - даре на община Божурище;

2. Нива, 10 категория, в землището на с. Х., местност „Ш.“, с площ 15 000 кв.м. с идентификатор 77400.128.44 по КККР при съсед: имот с идентификатор 77400.129.504, имот с идентификатор 77400.128.45, имот с идентификатор 77400.128.18, имот с идентификатор 77400.128.17, имот с идентификатор 77400.128.16, имот с идентификатор 77400.128.15, имот с идентификатор 77400.128.43, предишен номер 128044 по плана за земеразделяне, при граници и съсед: имот № 128043 – нива на наследниците на И.Д.К., имот № 128015 – нива на „*****“ ООД, имот № 128016 - нива на В.С.Ц., имот № 128017 – нива на Р.К.М., имот № 128018 - нива на „*****“ ООД, имот № 128045 - нива на „*****“ ООД и имот № 129504 - полски път на община Божурище;

3. Нива, 5 категория, в землището на с. Х., местност „Ш.“, с площ 7 340 кв.м., с идентификатор 77400.133.45 по КККР при съсед: имот с идентификатор 77400.133.54, имот с идентификатор 77400.133.55, имот с идентификатор 77400.133....., имот с идентификатор 77400.133.48, имот с идентификатор 77400.133.47, имот с идентификатор 77400.133.46, имот с идентификатор 77400.133.44, имот с идентификатор 77400.133.501, предишен номер 133045 по плана за земеразделяне, при граници и съсед: имот № 133501 – полски път на с. Х., имот № 133044 – нива на Г.А.С., имот № 133047 – нива на наследниците на К.Г.М., имот № 133048 – нива на наследниците на С.М.П., имот № 1330..... – нива на наследниците на М.Г.М., имот № 133055 – нива на наследниците на М.Г.М., имот № 133054 – нива на наследниците на М.Г.М.;

4. Нива, 6 категория, в землището на с. Х., местност „Ш.“, с площ 6 800 кв.м., с идентификатор 77400.128.27 по КККР при съсед: имот с идентификатор 77400.128.26, имот с идентификатор 77400.128.51, имот с идентификатор 77400.128.28, имот с идентификатор 77400.129.503, предишен номер 128027 по плана за земеразделяне, при граници и съсед: имот № 128026 – нива на „****“ ЕООД, имот № 128028 – нива на А.П.Й., имот № 128051 – нива на С.М.Д.;

5. Нива, 6 категория, в землището на с. Х., местност „К.“, с площ 12 460 кв.м. с идентификатор 77400.130.46 по КККР при съсед: имот с

идентификатор 77400.130....., имот с идентификатор 77400.130.60, имот с идентификатор 77400.130.62, имот с идентификатор 77400.131.501, имот с идентификатор 77400.130.47, предишен номер 130046 по плана за земеразделяне, при граници и съседи: имот № 130047 – нива на наследниците на Н.Г.М., имот № 131501 – полски път на община Божурище, имот № 130060 – нива на наследниците на В.Д.Ц., имот № 1300..... – нива на М.К.Г. и др.

Посочено е в исковата молба, че продавачът е придобил имотите от трето лице по силата на договор за цесия от 11.12.2019 г. срещу прихващане на дълг. Страните уговорили цена на недвижимите имоти в размер на 3 000 евро, която ищецът е заплатил изцяло на продавача при подписването на договора като самият договор служи и като разписка за получаването на сумата. Отражено е, че владението върху имотите е предадено на купувача при сключването на предварителния договор. Договорили се, че нотариалната сделка ще се извърши в срок до 01.09.2020 г. Тъй като до момента това не е направено, за ищцовото дружество е налице правен интерес от предявяването на иска за обявяване на предварителния договор за окончателен.

В едномесечния срок по чл.131 ГПК ответното дружество е депозирало писмен отговор, в който не оспорва предявения иск, който счита за основателен. Не оспорват изложените в исковата молба обстоятелства. Посочено е в писмения отговор, че неспазването на срока за сключване на окончателен договор е поради извънредната епидемиологична обстановка и трудности при упълномощаването от страна на собственика на дяловете „Ф.Л.“ на представляващия ответното дружество да сключи окончателен договор. При тези съображения моли да бъде постановено решение, с което сключеният предварителен договор да бъде обявен за окончателен.

В съдебно заседание ищецът чрез адв. Н. поддържа предявения иск и моли да бъде постановено решение, с което сключения между страните предварителен договор да бъде обявен за окончателен.

В съдебно заседание ответникът, представляван от управителя Д.В. поддържа депозирания писмен отговор и не оспорва предявения иск.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С договори за покупко – продажба на недвижими имоти, сключени във формата на н.а. № 194/28.03.2008 г., том II, н.д. № 367/2008 г. и н.а. №

195/28.03.2008 г., том II, н.д. № 368/2008 г. „Ф.И.“ ЕООД, представлявано от управителя С.В.К. чрез пълномощника му С.Д. е придобило правото на собственост върху процесните имоти.

По силата на договор за цесия от 11.12.2019 г. С.Д., като цедент, е прехвърлил възмездно в полза на „П.“ ООД, като цесионер, вземането си от длъжника „Ф.И.“ ЕООД в общ размер на 430 000 евро. Уведомлението за цесията е направено от цедента и валидно е достигнало до длъжника, чрез управителя му Д.В., за което е представена декларация от 12.12.2019 г.

По силата на предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти от 07.01.2020 г. ответното дружество „Ф.И.“ ЕООД като продавач е поело задължението да продаде на ищцовото дружество „П.“ ООД – купувач процесните недвижими имоти, находящи се в с. Х., Софийска област. Страните са уговорили продажна цена в размер на 3 000 евро, които страните уговорили да бъдат заплатени от купувача чрез прихващане на дълг по договор за цесия от 11.12.2019 г., сключен между купувача „П.“ ООД и С.Д. -кредитор на ответника. Владението върху имотите било предадено от продавача на купувача в деня на подписване на договора, за което бил съставен приемо – предавателен протокол от 07.01.2020 г. Страните са уговорили сключване на договор за покупко – продажба в нотариална форма в срок до 01.09.2020 г.

При така установената фактическа обстановка съдът намира следното от правна страна:

Предвид разпоредбата на чл. 363 от ГПК и обстоятелството, че процесният предварителен договор касае прехвърляне на право на собственост върху недвижими имоти, съдът провери наличието на предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред. От представените по делото писмени доказателства се установява, че имотите, предмет на настоящия съдебен спор са собствени на ответника, същите са придобили материалното право на собственост върху имота на валидно правно основание (въз основа на договори за покупко - продажба). От представените писмени доказателства се обосновава извода, че са налице законово изискуемите предпоставки за прехвърляне на собствеността по нотариален ред и чрез тях, ответното дружество като продавач се легитимира като пълноправен собственик на имотите.

Договорът е сключен в писмена форма, с което е спазено изискването на чл. 19 ал. 1 от ЗЗД и в този смисъл, съдът намира, че от формална страна същият е изряден. Той притежава всички съществени елементи, характеризиращи договор за покупко – продажба на недвижими имоти, а именно индивидуализирани страни, предмет – недвижими имоти подробно описани по вид, местонахождение, размер и граници, цена и начин на плащане - договорени в клаузите на договора. В договора се съдържа и клауза, указваща на страните задължението за сключване на окончателен договор по нотариален ред, обективизиращо го като предварителен. Изложеното по – горе характеризира определя представения по делото предварителен договор, като валиден от правна страна и съдържащ всички съществени елементи на окончателен такъв.

Доколкото е безспорно по делото е установено твърдението на ищцовото дружество, че имотите не са му били прехвърлени по нотариален ред, то за него е налице правен интерес от водене на настоящия процес, поради което искът се явява допустим.

Разгледан по същество, същият е основателен, с оглед наличните по делото доказателства и следва да бъде постановено решение, с което процесния предварителен договор да бъде обявен за окончателен.

Доколкото ищецът не заявява претенция за разноси, съдът не дължи произнасяне в тази връзка.

На основание чл. 364 ал. 1 от ГПК, ищцата следва да бъде осъдена да заплати на държавата по сметка на РС - Сливница допълнителна държавна такса в размер на 106,78 лева (съответстваща на нотариалната такса съобразно ТР № 6/06.11.2013г. на ОСГТК на ВКС и чл.96, ал.3 вр. ал.1, т.1 ЗННД и чл.8 от ТНТЗННД), както и по сметка на община Божурище, местен данък в размер на 176,03 лева (съгласно чл.46, ал.2, т.1 ЗМДТ), за които суми служебно да се впишат възбрани върху имотите.

На основание чл. 364 ал. 2 от ГПК, на ищцовото дружество не следва да бъде издаден препис от решението, докато същото не докаже, че е заплатило разноските по прехвърлянето на имотите.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН сключения на 07.01.2020 г. в град София, между „П.“ ООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление - гр. С., район С., ул. „И.В.“ № **, представлявано от управителя Г.В. , представлявано от адв. Н., в качеството му на „купувач“ и „Ф.И.“ ЕООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. П., район С., ул. „Б.“ № **, представлявано от управителя Д.Л.В., в качеството му на „продавач“, предварителен договор за покупко – продажба на следните недвижими имоти, намиращи се в с. Х., Софийска област:

1. Нива, 10 категория, в землището на с. Х., местност „С.Ч.“, с площ 10 000 кв.м. с идентификатор 77400.129.48 по КККР съседи: имот с идентификатор 77400.129.15, имот с идентификатор 77400.129.502, имот с идентификатор 77400.129.49, имот с идентификатор 77400.129.602, предишен номер 129048 по плана за земеразделяне, при граници и съседи: имот № 129049 - нива на земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, имот № 129502 - полски път на община Божурище, имот № 129015 - нива на М.Б.М., имот № 129602 - даре на община Божурище;

2. Нива, 10 категория, в землището на с. Х., местност „Ш.“, с площ 15 000 кв.м. с идентификатор 77400.128.44 по КККР при съседи: имот с идентификатор 77400.129.504, имот с идентификатор 77400.128.45, имот с идентификатор 77400.128.18, имот с идентификатор 77400.128.17, имот с идентификатор 77400.128.16, имот с идентификатор 77400.128.15, имот с идентификатор 77400.128.43, предишен номер 128044 по плана за земеразделяне, при граници и съседи: имот № 128043 – нива на наследниците на И.Д.К., имот № 128015 – нива на „*****“ ООД, имот № 128016 - нива на В.С.Ц., имот № 128017 – нива на Р.К.М., имот № 128018 - нива на „*****“ ООД, имот № 128045 - нива на „*****“ ООД и имот № 129504 - полски път на община Божурище;

3. Нива, 5 категория, в землището на с. Х., местност „Ш.“, с площ 7 340 кв.м., с идентификатор 77400.133.45 по КККР при съседи: имот с идентификатор 77400.133.54, имот с идентификатор 77400.133.55, имот с идентификатор 77400.133....., имот с идентификатор 77400.133.48, имот с идентификатор 77400.133.47, имот с идентификатор 77400.133.46, имот с идентификатор 77400.133.44, имот с идентификатор 77400.133.501, предишен номер 133045 по плана за земеразделяне, при граници и съседи: имот №

133501 – полски път на с. Х., имот № 133044 – нива на Г.А.С., имот № 133047 – нива на наследниците на К.Г.М., имот № 133048 – нива на наследниците на С.М.П., имот № 1330..... – нива на наследниците на М.Г.М., имот № 133055 – нива на наследниците на М.Г.М., имот № 133054 – нива на на наследниците на М.Г.М.;

4. Нива, 6 категория, в землището на с. Х., местност „Ш.“, с площ 6 800 кв.м., с идентификатор 77400.128.27 по КККР при съсед: имот с идентификатор 77400.128.26, имот с идентификатор 77400.128.51, имот с идентификатор 77400.128.28, имот с идентификатор 77400.129.503, предишен номер 128027 по плана за земеразделяне, при граници и съсед: имот № 128026 – нива на „****“ ЕООД, имот № 128028 – нива на А.П.Й., имот № 128051 – нива на С.М.Д.;

5. Нива, 6 категория, в землището на с. Х., местност „К.“, с площ 12 460 кв.м. с идентификатор 77400.130.46 по КККР при съсед: имот с идентификатор 77400.130....., имот с идентификатор 77400.130.60, имот с идентификатор 77400.130.62, имот с идентификатор 77400.131.501, имот с идентификатор 77400.130.47, предишен номер 130046 по плана за земеразделяне, при граници и съсед: имот № 130047 – нива на наследниците на Н.Г.М., имот № 131501 – полски път на община Божурище, имот № 130060 – нива на наследниците на В.Д.Ц., имот № 1300..... – нива на М.К.Г. и др.

ОСЪЖДА на основание чл. 364 ал. 1 от ГПК, „П.“ ООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление - гр. С., район С., ул. „И.В.“ № ** представляваното управителя Г.В. , представлявано от адв. Н., да заплати на държавата по сметка на РС - Сливница допълнителна държавна такса в размер на 106,78 лева (съответстваща на нотариалната такса съобразно ТР № 6/06.11.2013г. на ОСГТК на ВКС и чл.96, ал.3 вр. ал.1, т.1 ЗННД и чл.8 от ТНТЗННД), както и по сметка на община Божурище, местен данък в размер на 176,03 лева (съгласно чл.46, ал.2, т.1 ЗМДТ), за които суми служебно да се впише възбрана върху имотите.

ПОСТАНОВЯВА на основание чл. 364 ал. 2 от ГПК, на „П.“ ООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление - гр. С., район С., ул. „И.В.“ № **, представляваното управителя Г.В. , представлявано от адв. Н., да не бъде издаван препис от решението, докато не докаже, че е заплатило разноските по прехвърлянето на имотите към държавата и общината.

Решението може да се обжалва пред Софийски окръжен съд в двуседмичен срок от получаване на съобщението за постановяването му.

Съдия при Районен съд – Сливница: _____