

РЕШЕНИЕ

№ 4210

гр. Варна, 26.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 12 СЪСТАВ, в публично заседание на първи декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Десислава Йорданова

при участието на секретаря Веселина Д. Георгиева
като разглежда докладваното от Десислава Йорданова Гражданско дело №
20233110106572 по описа за 2023 година

Производството е по реда на глава XXXI от ГПК.

Производството е образувано по искова молба, подадена от С. П. С. срещу „*“ ЕАД / в ликвидация/, с която е предявен иск по чл.19, ал.3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор от 07.07.2016 г. за покупко-продажба на следните два недвижими имота:

-ПАРКОМЯСТО № */*/, с площ от 13.33 /тринадесет цяло и тридесет и три стотни/ квадратни метра, както и 2.4843% /две цяло четири хиляди осемстотин четиридесет и три десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата/ и от правото на строеж, представляващи 3.47 /три цяло и четиридесет и седем стотни/ квадратни метра идеални части, при граници: маневрено хале, паркомясто №*и стълбище, което паркомясто се намира в самостоятелен обект с идентификатор *представляващ подземен паркинг на ниво-минус едно с площ от 125,46 кв.м. в сграда с идентификатор *. с административен адрес гр. *, която сграда е разположен в поземлен имот с идентификатор с идентификатор *и

- ПАРКОМЯСТО № */десет/, с площ от 13.33 /тринадесет цяло и тридесет и три стотни/ квадратни метра, както и 2.4843% /две цяло четири хиляди осемстотин четиридесет и три десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, представляващи 3.47 /три цяло и четиридесет и седем стотни/ квадратни метра идеални части, при граници: подпорна стена, паркомясто №*н стълбище, което паркомясто се намира в самостоятелен обект с идентификатор *представляващ подземен паркинг на ниво-минус едно с площ от 125,46 кв.м. в сграда с идентификатор *. с административен адрес гр. Варна, ул. „*, която сграда е разположен в поземлен имот с идентификатор с идентификатор *

Ищецът твърди, че между страните е подписан предварителен договор за покупко-продажба на двете паркоместа от 07.07.2016 г., като срока за сключване на окончателен договор бил уговорен до 31.12.2018г. В договора било посочено „Местоположението на паркомясто № 10 не позволява независимо ползване, тъй като до него се достига през паркомясто № 9“, поради което била определена обща цена за двете паркоместа- 9500 лв. Допълнително достъпа до паркоместата бил затруднен от стълб на енерго - разпределителното дружество, който следвало да се премести. С оглед спецификите получила отстъпки и ги счела за добра инвестиция Сочи, че заплатила уговорената в

предварителния договор цена. На 17.09.2018 г. депозирала в офиса на ответника уведомление, че срока за сключване на окончателния договор приближава и ответника следва да се снабди с необходимите документи. Ответникът се позовал на форсмажорни обстоятелства устно, но проблемите щели да бъдат разрешени в скорошен срок. На ответника бил издаден ревизионен акт с оглед на което не могло да се снабди с удостоверение за липса на задължения, а в последствие било обявено и в ликвидация, като до момента не е изпълнило задълженията си по предварителния договор за прехвърляне на собствеността. Иска уважаване на претенцията.

Ответникът не е подал отговор на исковата молба в срока по чл.131 ГПК. Книжата са му редовно връчени чрез неговия ликвидатор, вписан в ТРРЮЛНЦ.

Варненският районен съд, като взе предвид изложеното в исковата молба, представените по делото доказателства и като съобрази закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Ищецът е предявил конститутивен иск по чл.19, ал.3 ЗЗД за обявяване на предварителния договор за прехвърляне на недвижим имот за окончателен. Доказателствената тежест в приложение на чл.154 ГПК се разпределя по следния начин: в доказателствената тежест на ищеца е да установи в условията на пълно и главно доказване следните обстоятелства: наличието на Предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти от 07.07.2016г., сключен между страните по делото, с възможен предмет – паркоместа представляващи самостоятелен обект на вещни права; че ответникът – продавач е собственик на процесните имоти, предмет на предварителния договор /чл. 363 ГПК/, че е изпълнил задължението си по предварителния договор – в това число, че е платил цялата продажна цена по предварителния договор в размер на 9500лв.

В тежест на ответника е да докаже положителните факти, които изключват, унищожават или погасяват претендираните от ищеца права /съгласно чл. 154, ал. 1 от ГПК/.

По делото, като писмено доказателство, е представен предварителният договор от 07.07.2016 г. за прехвърляне на недвижимите имоти, чието обявяване за окончателен се иска от ищеца. В предварителния договор е предвидено, че „“ ЕАД /продавач/ се задължава в срок до 31.12.2018 г. да продаде на С. П. С. /купувач/ следните свои недвижими имоти, описани в Договор за доброволна делба на недвижим имот № * по описа на *, нотариус с район на действие РС- Варна с рег. №*на НК, за следния недвижим имот, находящ се в гр. *: дворно място цялото с площ от 318 кв.м., представляващо УПИ *, в кв. *по плана на *подрайон на гр. *, при граници; ул. „* и правото на строеж за изграждане на жилищна сграда, съгласно разрешение за строеж №91/17.06.2011 г., издадено от гл. архитект на Община Варна, съгласно съгласуван и одобрен инвестиционен проект, в съответствие с влязъл в сила и действащ ЧИЗРП и ЧКЗСП, одобрен със заповед №Г-244/25.08.1995г. на кмета на Община Варна и ПУП-РУП одобрен със заповед №Г-133/19.06.2008 г. на кмета на Община Варна, виза за проектиране, издадена от район Одесос, при Община Варна, а именно:

паркомясто *с площ от 13,33 кв.м., както и 2,4843% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, представляващи 3,47 кв.м. ид.ч., при граници: маневрено хале, паркомясто 10 и стълбище и

паркомясто *, с площ от 13,33 кв.м. както и 2,4843% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, представляващи 3,47 кв.м. ид.ч., при граници: подпорна стена, паркомясто 9 и стълбище.

Уточнено е, че местоположението на паркомясто 10 не позволява независимо ползване, тъй като до него се достига чрез паркомясто 9.

Доколкото чл.18 ЗЗД предвижда форма за действителност – нотариален акт на договорите за прехвърляне на вещни права, а чл.19 ал.1 ЗЗД изисква предварителния договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма да бъде сключен в писмена форма, съдът намира, че сключения между страните в производството предварителен договор отговаря на изискваната от закона писмена форма. Същият съдържа и уговорки относно съществените условия на окончателния договор -вещта предмет на прехвърляне, както и е уговорена продажна цена. Ключов въпрос, за да се достигне до извод дали предварителният договор е валидно сключен е дали обектите негов предмет са самостоятелни обекти на вещни права.

В първото по делото о.с.з. ищецът е уточнил, че паркоместата участват в

площообразуването и за тях има самостоятелни данъчни оценки. Поддържа, че паркоместата на практика представляват идеални части.

Разпоредбата на чл. 20 ЗЗД изисква при тълкуването на договорите да се търси действителната обща воля на страните. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от договорите в тяхната цялост, с оглед тяхната цел, обичаите в практиката и добросъвестността. На тълкуване според критериите на чл. 20 ЗЗД подлежат неясните, непълни и неточни уговорки в договорите, които поради недостатъците си пораждаат съмнение и спор между страните относно действителното съдържание на постигнатото при сключване на договорите общо съгласие и целените правни последици; тълкуването се извършва съобразно критериите на чл. 20 ЗЗД, за да се изясни действителната, а не предполагаемата воля на договарящите; прилагането на критериите на чл. 20 ЗЗД предполага отделните договорни уговорки да се тълкуват във връзка една с друга и в смисъла, който произтича от договорите, като се изхожда от целта на договорите, обичаите в практиката и добросъвестността, но без да се подменя формираната при сключване на договорите и обективизирана в съдържанието им воля на договарящите. Според легалната дефиниция на чл. 8, ал. 1 ЗЗД, договорът е съглашение между правни субекти, насочено към създаване, уреждане или унищожаване на правна връзка между тях. В чл. 9 ЗЗД е закрепен основният принцип на договорното право - принципът за свобода на договарянето, който признава на договарящите свободата сами да определят съдържанието на договорите помежду си и същевременно обявява повелителните норми на закона и добрите нрави като граница, до която е допустимо разпростирането на автономията на волята. Сключеният в границите на чл. 9 ЗЗД договор обвързва страните със силата на закон съгласно чл. 20а, ал. 1 ЗЗД. Договорът изисква всяка от страните да изпълнява поетите задължения по начина, указан в чл. 63, ал. 1 ЗЗД - точно и добросъвестно, без да пречи на другата страна и тя да изпълнява задълженията си по същия начин.

Съгласно практиката на ВКС- на основание чл. 20 ЗЗД, клаузите от договора трябва да се тълкуват по начин, който да води до действителност, а не до нищожност на волеизявленията. Тълкуването цели запазване на цялото действие на договора така, както в действителност е желано от страните, независимо от съдържащите се в него непрецизни, неточни и дори неправилни формулировки при посочването на неговия предмет /Определение № 60713 от 19.10.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1919/2021 г., III г. о., ГК и цитираните в него съдебни актове/

Изхождайки от тези правила за тълкуване на договорите, съдът намира, че уговорката на страните в предварителния договор е била да се прехвърлят идеалния част от самостоятелния обект с идентификатор *представляващ подземен паркинг на ниво-минус едно с площ от 125,46 кв.м, които идеални части са обособени като паркомясто **, т.е. 13,33/125,46 кв.м. ид.ч.- за паркомясто *и 13,33/125,46 кв.м. ид.ч.- за паркомясто *. За да достигне до такъв извод, съдът съобразява, че е уговорено ид.ч.кв.м. обособени за паркоместата с тези номера да се прехвърлят заедно с ид.ч. от общите части на сградата, каквито именно принадлежат към самостоятелния обект с идентификатор *. Процесния подземен гараж с идентификатор *има статут на самостоятелен обект в сградата и следователно може да бъде предмет на прехвърлителна сделка, както и да бъдат предмет на самостоятелна сделка идеални части от него. Чрез това тълкуване на волята на страните, съдът цели запазване на волята на страните. При тълкуване на уговорките, че се продават идеални части от самостоятелен обект на правото на собственост, съдът счита, че клаузата е действителна и е породила действие. / в този смисъл за тълкуването при предварителни договори касаещи части от закрити гаражи, представляващи самостоятелни обекти - Определение № 60713 от 19.10.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1919/2021 г., III г. о., ГК, Определение № 1277 от 26.05.2023 г. на ВКС по гр. д. № 4669/2022 г., III г. о., ГК/

Ищецът, видно от представената квитанция от 07.07.2016г., е платил дължимата цена изцяло. С плащането на цената ищецът е изпълнил задължението си по същия.

Съгласно чл. 363, ал.1 ГПК, когато с предварителния договор е поето задължение за прехвърляне на право на собственост върху имот, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота. По делото е представен договор за доброволна делба на недвижим имот, отнасящ се за правото на строеж върху множество обекти вкл. сутеренния етаж в сградата, където се намира сега обект с идентификатор *. Няма спор, че

последния обект съществува, доколкото строежът на сградата е завършен и е възникнало право на собственост върху съответните обекти, върху които първоначално е учредено правото на строеж.

С оглед правилото на чл. 154, ал.1 в тежест на ответника е било да докажд, че е изпълнил задължението си предварителния договор - да прехвърли правото на собственост върху процесните имоти на ищеца. Същият не ангажира никакви доказателства в тази насока. Ето защо, съдът приема, че въпреки настъпването на падежа – 31.12.2018г. на който страните е следвало да сключат окончателния договор, ответникът не е направил необходимото, за да прехвърли собствеността върху имота, поради което е налице неизпълнение на поети с предварителния договор задължения.

С оглед изложеното и установените елементи от фактическия състав, доказването на които бе необходимо за уважаване на предявения иск, съдът намира същия за основателен и сключения предварителен договор между страните следва да бъде обявен за окончателен, като съдът се съобрази с тълкуването на договора, което извършва с настоящото решение.

Съгласно т. 19 от ТР № 6/2012 г. на ОСГТК на ВКС, обявявайки договора за окончателен по иск с правно осн. чл. 19, ал. 3 ЗЗД, съдът проверява и това дали са налице всички предпоставки за прехвърляне на собствеността по нотариален ред. Съдът разглежда не само материалния спор между страните относно предварителния договор и неговото изпълнение, но също така извършва и дейност, каквато се дължи от нотариуса в охранителното производство при продажбата.

На ищеца следва да се укаже, че на основание чл. 364, ал.1 ГПК е необходимо да заплати на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имотите, а именно: нотариална такса за прехвърляне на имотите върху удостоверявания интерес, на основание т. IV-8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност в размер 154,00 лв. общо за двата имота.

Съдът следва да осъди ищеца да заплати местен данък за възмездното придобиване на недвижимите имоти определен по реда на чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ и чл.34, ал.2 от НАРЕДБА на ОбС Варна за определяне размера на местните данъци на територията на Община Варна в размер на 3% върху върху продажната цена или 285,00 лв. за двата обекта.

На ищеца няма да бъде издаден препис от решението, докато същият не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето, както и данъците към държавата – посочени в предходното изречение. Съдът следва да нареди да се впише възбрана върху имота до изплащането на тези разноски. На основание, чл. 115, ал.2 ЗС в решението, в което се уважава искът, съдът дава шестмесечен срок на ищеца да извърши това отбелязване на решението, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

С оглед изхода на спора и на основание чл.78,ал.1 ГПК, в полза на ищеца следва да бъдат присъдени поисканите и сторени от него разноски в размер на 254,00 лв. – държавна такса.

Воден от горните мотиви, Варненският районен съд:

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание чл.19, ал.3 ЗЗД, сключения на 07.07.2016 г. в гр. Варна предварителен договор между С. П. С., ЕГН:*****, съдебен адрес: гр. * /купувач/ и „*“ ЕАД / в ликвидация/, ЕИК: *, със седалище: гр. *, представлявано от ликвидатора * /продавач/ за покупко-продажба на следните два недвижими имота:

- **13,33/125,46 ид.ч.** от самостоятелен обект с идентификатор *представляващ подземен паркинг на ниво-минус едно с площ от 125,46 кв.м. в сграда с идентификатор *. с административен адрес гр. *, която сграда е разположен в поземлен имот с идентификатор с идентификатор *, като обект с идентификатор *, съгласно схема 15-522309-12.06.2019 г. по КККР, одобрени със заповед РД-18-194/27.03.2019 г. на изп. директор на АГКК е с предназначение: друг самостоятелен обект в сграда, брой нива- едно, площ 125,46 кв.м.; граници: на същия етаж- няма; под обекта: няма, над обекта: няма, ведно с 2.4843% /две

цяло четири хиляди осемстотин четиридесет и три десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата/ и от правото на строеж, представляващи 3.47 /три цяло и четиридесет и седем стотни/ квадратни метра идеални части, които 13,33/125,46 идеални части са отредени за **паркомаясто № */*/**, с площ от 13.33 /тринадесет цяло и тридесет и три стотни/ квадратни метра,

- **13,33/125,46 ид.ч.** от самостоятелен обект с идентификатор *представляващ подземен паркинг на ниво-минус едно с площ от 125,46 кв.м. в сграда с идентификатор *. с административен адрес гр. *, която сграда е разположен в поземлен имот с идентификатор с идентификатор *, като обект с идентификатор *, съгласно схема 15-522309-12.06.2019 г. по КККР, одобрени със заповед РД-18-194/27.03.2019 г. на изп. директор на АГКК е с предназначение: друг самостоятелен обект в сграда, брой нива- едно, площ; 125,46 кв.м.; граници: на същия етаж- няма; под обекта: няма, над обекта: няма ведно с 2.4843% /две цяло четири хиляди осемстотин четиридесет и три десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата/ и от правото на строеж, представляващи 3.47 /три цяло и четиридесет и седем стотни/ квадратни метра идеални части, които 13,33/125,46 идеални части са отредени за **паркомаясто № */*/**, с площ от 13.33 /тринадесет цяло и тридесет и три стотни/ квадратни метра

за цена от 9500 (девет хиляди и петстотин) лева, платени от купувача при подписване на предварителния договор.

ОСЪЖДА, на основание чл. 364, ал.1 ГПК, С. П. С., ЕГН:*****, съдебен адрес: гр. * да заплати, на основание т. II-8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност по сметката на Районен съд –Варна сумата 154,00 лв.- такса / общо за двата имота/

ОСЪЖДА, на основание чл. 364, ал.1 ГПК, С. П. С., ЕГН:*****, съдебен адрес: гр. *, да заплати, определения местен данък на основание чл. 47, ал.2 ЗМДТ във връзка с чл.34, ал.2 от НАРЕДБА на ОбС Варна за определяне размера на местните данъци на територията на Община Варна по сметка на община Варна в размер на 285,00 лева / общо за двата имота/

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал.1 от ГПК, * “ЕАД / в ликвидация/, ЕИК: *, със седалище: гр. *, представлявано от ликвидатора * да заплати на С. П. С., ЕГН:*****, съдебен адрес: гр. * сумата от 254,00 лева- разноски за държавна такса по делото.

НАРЕЖДА, на основание чл. 364, ал.1 ГПК, да се впише възбрана до заплащане на дължимите такси по прехвърляне на имотите, върху недвижимите имоти:

- **13,33/125,46 ид.ч.** от самостоятелен обект с идентификатор *представляващ подземен паркинг на ниво-минус едно с площ от 125,46 кв.м. в сграда с идентификатор *. с административен адрес гр. *, която сграда е разположен в поземлен имот с идентификатор с идентификатор *, като обект с идентификатор *, съгласно схема 15-522309-12.06.2019 г. по КККР, одобрени със заповед РД-18-194/27.03.2019 г. на изп. директор на АГКК е с предназначение: друг самостоятелен обект в сграда, брой нива- едно, площ 125,46 кв.м.; граници: на същия етаж- няма; под обекта: няма, над обекта: няма, ведно с 2.4843% /две цяло четири хиляди осемстотин четиридесет и три десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата/ и от правото на строеж, представляващи 3.47 /три цяло и четиридесет и седем стотни/ квадратни метра идеални части, които 13,33/125,46 идеални части са отредени за **паркомаясто № */*/**, с площ от 13.33 /тринадесет цяло и тридесет и три стотни/ квадратни метра,

- **13,33/125,46 ид.ч.** от самостоятелен обект с идентификатор *представляващ подземен паркинг на ниво-минус едно с площ от 125,46 кв.м. в сграда с идентификатор *. с административен адрес гр. * която сграда е разположен в поземлен имот с идентификатор с идентификатор *, като обект с идентификатор *, съгласно схема 15-522309-12.06.2019 г. по КККР, одобрени със заповед РД-18-194/27.03.2019 г. на изп. директор на АГКК е с предназначение: друг самостоятелен обект в сграда, брой нива- едно, площ; 125,46 кв.м.; граници: на същия етаж- няма; под обекта: няма, над обекта: няма ведно с 2.4843% /две цяло четири хиляди осемстотин четиридесет и три десетохилядни процента/ идеални части от общите части на сградата/ и от правото на строеж, представляващи 3.47 /три цяло и четиридесет и седем стотни/ квадратни метра идеални части, които 13,33/125,46 идеални части са отредени за **паркомаясто № */*/**, с площ от 13.33 /тринадесет цяло и тридесет и три стотни/ квадратни метра.

ПОСТАНОВЯВА, на основание от чл. 364, ал.2 от ГПК, препис от решението да се издаде на ищеца, след представяне на доказателства за плащането на разноските по прехвърлянето на имотите (дължимите нотариални и местни данъци и такси за имотите).

УКАЗВА, на основание чл. 115, ал. 2 от ЗС, на С. П. С., ЕГН:*****, съдебен адрес: гр. * да извърши отбелязване на съдебното решение в 6-месечен срок от постановяването му.

Решението може да се обжалва от страните пред Окръжен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването на преписа.

Съдия при Районен съд – Варна: _____