

# РЕШЕНИЕ

№ 4169

гр. София, 25.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-18 СЪСТАВ**, в публично заседание на шести юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Петър В. Боснешки

при участието на секретаря Надежда Св. Масова  
като разгледа докладваното от Петър В. Боснешки Гражданско дело № 20221100111965 по описа за 2022 година

Производството е образувано въз основа на искова молба от Г. Ц. Ц., с ЕГН:\*\*\*\*\*, постоянен адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, чрез пълномощника си адв. Е. К. от САК, съдебен адрес: София 1000, ул. \*\*\*\*, срещу Г. Н. М., с ЕГН:\*\*\*\*\* и постоянен адрес: гр. Видин, ж.к. \*\*\*\*, с която е предявен иск с правно основание чл. 19, ал.3 ЗЗД, с който се иска да бъде обявен за окончателен склучения на 18.10.2021г., между Г. Ц. Ц., като купувач, и Г. Н. М., като продавач, предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот, а именно: апартамент № 90, находящ се в гр. София, ж.к. \*\*\*\*, идентификатор 68134.2818.4517.10.39, състоящ се от една стая, дневна, кухня и обслужващи помещения със застроена площ от 65.35 (шестдесет и пет цяло и тридесет и пет стотни)кв.м.

Ищецът твърди, че на 18.10.2021г., между Г. Ц. Ц., като купувач, и Г. Н. М., като продавач, е сключен предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот, а именно: апартамент № 90, находящ се в гр. София, ж.к. \*\*\*\*, идентификатор 68134.2818.4517.10.39, състоящ се от една стая, дневна, кухня и обслужващи помещения със застроена площ от 65.35 (шестдесет и пет цяло и тридесет и пет стотни)кв.м.

Описаният по-горе недвижим имот е следвало да бъде прехвърлен в срок до 18.11.2021г., съгласно чл. 3.1 от Предварителния договор, което и до момента не е осъществено.

Уговорената в предварителния договор продажна цена е в размер на 40 000 (четиридесет хиляди) лева, платима на две вноски, от които първата вноска, в размер на 9 900 (девет хиляди и деветстотин) лв. ищецът е заплатил при сключването на договора. Сумата служи като задатък, а самият предварителен договор - като разписка за получаването й съгласно разпоредбата на чл. 4.2, т. 1 от договора.

Втората вноска, в размер на 30 100 (тридесет хиляди и сто) лева, следва да бъде заплатена на продавача Г. М. в деня на сключване на окончателния договор за покупко-продажба, съгласно чл. 4.2, т.2 от договора.

Съгласно чл. 7.2 от предварителния договор, ако страните в срок до 11.11.2021г., включително, не са се споразумели за датата и часа за явяване пред нотариус, се задължават на 12.11.2021 г., в 10 часа да се явят в кантората на нотариус за сключване на окончателен договор за покупко-продажба.

След като това задължение не е изпълнено, ищецът е поканил ответника с нотариална покана, връчена на 17.06.22г., да се яви на 28.06.22 г. в 11 часа при нотариус З.Т. за сключване на окончателния договор за продажба на посочения по-горе недвижим имот, но ответника не се е явила пред нотариуса. Въпреки, че ищецът е изпълнил всичките си задължения по предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 18.10.2021г., такъв не е сключен и към настоящият момент.

В законоустановения срок ответникът Г. Н. М., чрез назначения си особен представител адв.С. е подал отговор, с който е заявил, че така предявеният иск е допустим, но следва да бъде отхвърлен като неоснователен. Ответникът твърди, че по делото не са представени доказателства за наличие на всички предпоставки по 363 ГПК за обявяване на предварителния договор за окончателен. Няма доказателства за изпълнение от ищеца на всички негови задължения по предварителния договор.

### **По допустимостта:**

Съдът намира, че така предявеният иск е допустим и следва да се произнесе по същество.

### **По основателността:**

Съгласно разпоредбата на чл.19, ал.1 и 2 ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да се сключи в писмена форма, като предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. На основание чл.19, ал.3 ЗЗД, всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор. В такъв случай договорът се счита сключен в момента, в който решението влезе в законна сила.

За да бъде уважен иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД ищецът е длъжен да докаже наличието на следните предпоставки:

1.наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор;

2.качеството "изправна страна" на ищеца, респ. неизправността на ответника, т. е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен;

3.настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор;

4. прехвърлителят да е собственик на недвижимия имот

5. наличието на особените изисквания на закона за прехвърляне на собствеността - чл. 363 ГПК.

По делото е приет като доказателство предварителен договор от 18.10.2021г., сключен от Г. Ц. Ц., като купувач, и Г. Н. М., като продавач, относно следния недвижим имот, а именно: апартамент № 90, находящ се в гр. София, ж.к. \*\*\*\*, идентификатор 68134.2818.4517.10.39, състоящ се от една стая, дневна, кухня и обслужващи помещения със застроена площ от 65.35 (шестдесет и пет цяло и тридесет и пет стотни) кв.м.

Съгласно чл. 3.1 от Предварителния договор, страните са се задължили да сключат окончателен договор за покупко- продажба на процесния апартамент в срок до 18.11.2021г., до която дата продавачът е следвало да осигури всички необходими документи за прехвърлянето, а купувачът да изплати продажната цена съгласно условията по договора.

Съгласно чл.2 от Предварителния договор страните са уговорили продажна цена в размер на 40 000 лв., която не подлежи на промяна до окончателното прехвърляне на имота. Уговорената в предварителния договор продажна цена е платима на две вноски, от които първата вноска, в размер на 9 900 (девет хиляди и деветстотин) лв. ищецът е заплатил при сключването на договора. Сумата служи като задатък, а самият предварителен договор - като разписка за получаването ѝ съгласно разпоредбата на чл. 4.2, т. 1 от договора.

Втората вноска, в размер на 30 100 (тридесет хиляди и сто) лева, следва да бъде заплатена на продавача Г. М. в деня на сключване на окончателния договор за покупко- продажба, съгласно чл. 4.2, т.2 от договора.

Предвид гореизложеното съдът намира, че процесния предварителен договор от 18.10.2021г. съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор и валидно обвързва страните към настоящия момент. Безспорно е доказано и частичното плащане на цената - в размер на 9 900 лева, установен е по размер и дължимия от ищеца остатък – 30 100 лева.

Съдът намира, че безспорно ответникът Г. Н. М. е собственик на процесния апартамент, придобит чрез покупко- продажба с Нотариален акт №46/01.02.1994г. на нотариус към СРС. От приложената към делото справка за отдалечен достъп от 26.08.2022г. на Агенция по вписванията е видно, че ответникът е собственик на процесния апартамент към датата на справката, като няма вписани разпоредителни сделки със същия имот.

Уговорения с предварителния договор срок за сключване на окончателен договор за покупко- продажба на процесния апартамент е изтекъл на 18.11.2021г., като ответникът не е явил за сключването му. Този извод на съда се потвърждава и от изпратената от ищеца нотариална покана за сключване на окончателен договор на 28.06.2022г. при нотариус З.Т.. Същата покана е връчена на ответника на 17.06.2022г., но същият не се е явил за сключване на окончателната сделка.

Предвид изложеното, предявеният конститутивен иск следва да се приеме за основателен, като на основание чл. 362, ал. 1 ГПК ищецът следва да заплати на ответните

дружества - продавачи сумата 30 100 лева, съставляваща остатък от покупната цена на имота, в двуседмичен срок от влизане в сила на решението. При неизпълнение на това условие, съдът по искане на продавачите може да обезсили решението.

Наред с тези условия съществува и законово изискване за прехвърляне на собствеността, въведено с разпоредбата на чл.264, ал.1 ДОПК, съгласно която прехвърлянето би могло да се извърши, само ако публичните и общински задължения на продавача по договора са заплатени. Към настоящият момент липсват данни продавачът да има непогасени публични задължения.

Съгласно разпоредбата на чл.364, ал.1 ГПК с решението си съдът осъжда ищеца да заплати на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имота и нарежда да се впише възбрана върху имота до изплащането на тези разноски.

Дължимата нотариална такса се определя по т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД при основа по-високата оценка между данъчната оценка на имота към датата на влизане на решението в сила и уговорената продажна цена.

В случая продажната цена в размер на 40 000лв. е по висока от данъчната оценка от 26 060лв., поради което и дължимата сума за прехвърляне на имота е в размер на 400,50лв.

Съгласно разпоредбата на чл.44, ал.1 и чл.45, ал.1 ЗМДТ при придобиване по възмезден начин на недвижими имоти приобретателят следва да заплати данък, чийто размер се определя с Наредба на съответния Общински съвет/ чл. 1, ал. 2 от закона/. Регламентирана е и основата за определяне на данъка /чл. 46 ЗМДТ/, а това е оценката на имуществото към момента на прехвърлянето, равна на уговорената цена, или данъчната оценка. Актуалната данъчна оценка съставлява основа за определяне на дължимия данък за прехвърляне на имуществото само в случай, че уговорената цена е по-ниска от данъчната. Съгласно чл.35, ал.2 от Наредба за определяне на размера на местните данъци на територията на Столична община, при възмездно придобиване на имущество данъкът е в размер на 3 на сто върху оценката на прехвърляното имущество, или в случая дължимият данък е 3 на сто върху продажната цена от 40 000лв. или 1200лв.

На основание чл.364, ал.1 ГПК съдът следва служебно да впише възбрана върху процесния недвижим имот в Служба по вписвания гр. София до изплащане на разноските.

На основание чл. 115 от ЗС, на ищеца следва да бъде даден 6-месечен срок от влизане в сила на решението, в който същото да бъде вписано, в противен случай вписването на исковата молба губи действието си.

С оглед изхода на делото и на основание чл.78, ал.1 ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 7539,34лв., представляваща направени по делото разноски за държавни такси, адвокатско възнаграждение, депозит за особен представител и обезпечение

Предвид гореизложеното съдът

**РЕШИ:**

. . . . .

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание чл.19, ал.3 ЗЗД, сключения на 18.10.2021г., между Г. Ц. Ц., с ЕГН:\*\*\*\*\* и постоянен адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, като купувач, и Г. Н. М., , с ЕГН:\*\*\*\*\* и постоянен адрес: гр. Видин, ж.к. \*\*\*\*, като продавач, предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот, а именно: апартамент № 90, находящ се в гр. София, ж.к. \*\*\*\*, идентификатор 68134.2818.4517.10.39, състоящ се от една стая, дневна, кухня и обслужващи помещения със застроена площ от 65.35 (шестдесет и пет цяло и тридесет и пет стотни)кв.м., за сумата от 40 000лв., ПРИ УСЛОВИЕ ЧЕ в двуседмичен срок от влизане в сила на решението купувачът Г. Ц. Ц. заплати на продавача Г. Н. М. сумата от 30 100лв., представляваща остатък от продажната цена на имота.

УКАЗВА на страните, че при неизпълнение от страна на купувача на условието да плати остатъка от покупната цена на продавача, съдът по искане на продавача може да обезсили решението.

ОСЪЖДА Г. Ц. Ц., с ЕГН:\*\*\*\*\*, постоянен адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, да заплати на основание чл. 364, ал. 1 ГПК вр. чл. 85, ал. 2 във вр. с чл. 87 от ЗННД по сметка на Софийски градски съд нотариална такса в размер на 400,50лв., определена съгласно таблицата по т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към закона за нотариусите и нотариалната дейност.

ОСЪЖДА Г. Ц. Ц., с ЕГН:\*\*\*\*\*, постоянен адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, да заплати, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата 1200лв., представляваща данък за възмездно прехвърляне на имущество, платим по сметка на Столична община.

ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА върху процесния имот: апартамент № 90, находящ се в гр. София, ж.к. \*\*\*\*, идентификатор 68134.2818.4517.10.39, състоящ се от една стая, дневна, кухня и обслужващи помещения със застроена площ от 65.35 (шестдесет и пет цяло и тридесет и пет стотни)кв.м., за присъдените в полза на СГС и Столична община данъци и такси.

ОСЪЖДА Г. Н. М., , с ЕГН:\*\*\*\*\* и постоянен адрес: гр. Видин, ж.к. \*\*\*\*, да заплати на Г. Ц. Ц., с ЕГН:\*\*\*\*\*, постоянен адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, сумата от 7539,34лв., представляваща направени по делото разноски за държавни такси, адвокатско възнаграждение, депозит за особен представител и обезпечение.

ДАВА на Г. Ц. Ц., с ЕГН:\*\*\*\*\*, постоянен адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, шестмесечен срок от влизане на настоящето решение в сила, в който същото решение да бъде вписано, като в противен случай вписването на исковата молба губи действието си.

ПРЕПИС от настоящото решение да се издаде след като се представят доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Апелативен съд- гр.София в двуседмичен срок от връчване на препис от решението на страните.

**Съдия при Софийски градски съд:** \_\_\_\_\_