

# РЕШЕНИЕ

№ 53

гр. гр. Хасково , 22.04.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ХАСКОВО, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в публично заседание на втори април, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: МАРИЯ Д. ИВАНОВА-  
ГЕОРГИЕВА

при участието на секретаря Михаела К. Стойчева  
като разгледа докладваното от МАРИЯ Д. ИВАНОВА-ГЕОРГИЕВА  
Гражданско дело № 20205640101552 по описа за 2020 година

Производството е образувано по искова молба на Л. М. Т., ЕГН \*\*\*\*\* чрез процесуалния си представител адвокат \*\*\*\* против „Деникер Милк“ АД, ЕИК 108074362, с която е предявен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на сключения между страните предварителен договор от 29.06.2020г. за продажба на недвижим имот с идентификатор 21155.48.19.

Ищецът твърди, че между страните е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: парцел XIX, с площ от 2804 кв.м., находящ се в стопански двор на заличеното ТКЗС, в с. Динево, община Хасково, област Хасково, при граници, съгласно документ за собственост: изток – земеделска земя, запад – парцел XVII и XVIII, север – земеделска земя, юг – път, заснет в КК на с. Динево, община Хасково, област Хасково, със заповед № РД-18-1551 от 04.09.2018г. на ИД на АК, с последно изменение от 19.06.2020г., като поземлен имот с идентификатор 21155.48.19 с адрес: село Динево, местност Дикилташ, с площ от 2804 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: стопански двор, със съсед: 21155.48.17, 21155.48.30, 21155.48.18 и 21155.91.13. Основание да се сключи предварителния договор било обстоятелството, че ищецът закупил от ответника правото на собственост върху построените върху процесния недвижим имот сгради с идентификатори 21155.48.19.1 и 21155.48.19.2.

Съгласно уговореното между страните купувачът следвало да заплати продажна цена в размер на 1000 лева в брой в деня на подписване на нотариалния акт за покупко-продажба, като между страните бил уговорен краен срок за подписването му – 29.07.2020г.

Ищецът посочва, че 4/5 идеални части от правото на собственост върху процесния

недвижим имот, представляващ бивша нива с площ от 3010 кв.м. били включени в капитала на ответното търговско дружество при учредяването му, видно от чл. 6, т. 1 от устава на дружеството, приет на учредително събрание, състояло се в гр. Кърджали на 18.01.1999г., в резултат на внесена непарична вноска от Д.Н.К., а другата 1/5 идеална част от правото на собственост ответникът придобил въз основа на внесена в капитала му непарична вноска от Г.К.К. и М.В.К.. Впоследствие ответното дружество било обособило от бившата нива с площ от 3010 кв.м. самостоятелен имот с площ 2804 кв.м., заснет с идентификатор 21155.48.19.

Ищецът твърди, че на 27.07.2020г. ответникът е получил покана от ищеца за сключването на окончателен договор, предвид изтичането на крайния срок 29.07.2020г., или за посочване на обективни причини, поради които срокът не може да бъде спазен, като се подпише анекс за удължаването му. Ответникът не бил отговорил на поканата.

С тези мотиви се претендира да бъде обявявен за окончателен сключения между страните предварителен договор от 29.06.2020г. за покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор 21155.48.19. Претендират се направените по делото разноски.

В съдебно заседание, ищецът не се явява. Представлява се от упълномощения си процесуален представител – адвокат \*\*\*\*. Поддържа исковата претенция като доказана и основателна. Моли са постановяване на неприсъствено решение, тъй като счита, че са налице предпоставките на чл. 238 и чл. 239 от ГПК. Претендират се направените разноски по делото.

В едномесечния срок по чл. 131, ал. 1 от ГПК не е депозиран писмен отговор на искова молба. В съдебно заседание ответникът не се явява и не изпраща представител, като не е направил искане за разглеждане на делото в негово отсъствие.

Съдът, като взе предвид разпоредбите на закона, събраните по делото доказателства и становищата на страните, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Съгласно чл. 238, ал. 1 от ГПК ако ответникът не е представил в срок отговор на исковата молба и не се яви в първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяване на неприсъствено решение срещу ответника. В настоящия случай в правната сфера на ищеца е възникнало правото да иска образуването съдебно производство да приключи с постановяване на неприсъствено решение, тъй като в срока по чл. 131 от ГПК не е подаден отговор на искова молба, а в проведеното съдебно заседание ответникът не се е явил, не е изпратил представител и не е поискал делото да се разгледа в негово отсъствие. Ищецът е упражнил това свое право, като изрично в първото по делото заседание е заявил, че желае постановяването на неприсъствено решение, тъй като счита, че са налице предпоставките за това и искът му е вероятно основателен.

Осъществяването на предпоставките по чл. 238, ал. 1 от ГПК не е достатъчно за постановяването на неприсъствено решение, а е необходимо те да съществуват кумулативно с тези по чл. 239, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ГПК. Съдът намира, че те също са налични, като мотивите за това са следните:

Постановяването на неприсъствено решение е обусловено от знанието на страните за последиците от тяхното процесуално поведение, тоест от липсата на такова, доколкото законът обвързва процесуалната пасивност и дезинтересираност от изхода на правния спор на страните с възможността за постановяване на неприсъствено решение.

Видно от съдържанието на разпореждане № 3938 от 12.08.2020г., постановено по

гр.д. № 1552 по описа за 2020г. на РС-Хасково, разпореждане № 4191 от 27.10.2020г., постановено по гр.д. № 1552 по описа за 2020г. на РС-Хасково и на определение № 40 от 05.03.2021г., постановено по гр.д. № 1552 по описа за 2020г. на РС-Хасково съдът е указал на страните последиците от неспазването на сроковете за размяна на книжа и неявяването им в съдебно заседание. Ответникът е търговско дружество и съгласно правилата за връчване на съобщения и призовки – чл. 50 от ГПК, същите се връчват на вписания в търговски регистър адрес. Връчването на разпореждането по чл. 131 от ГПК е извършено на актуалното седалище и адрес на управление на търговското дружество, но съобразно отразеното от връчителя на този адрес няма офис - същото представлява частен дом. Ето защо съдът е разпоредил залепване на уведомление по чл. 47, ал. 1 от ГПК на основание чл. 50, ал. 4 от ГПК. За проведеното съдебно заседание ответникът отново е бил призован на вписания в Търговския регистър адрес. С оглед разпоредбата на чл. 50, ал. 4, изр. второ от ГПК, че второ уведомление не се залепва и предвидената в закона фикция съдът е счел, че ответникът е редовно уведомен за съдебно заседание, съответно съдебните книжа се считат за връчени, а ответникът - за предупреден за последиците съобразно чл. 238 и чл. 239 от ГПК.

Ето защо съдът счита, че при стриктно спазване на предвидения в ГПК ред за връчване на съобщения и призовки на търговски дружества ответникът следва да се счита за получил горепосочените съдебни книжа и уведомен за задължението си да се яви в съдебно заседание.

Налице е и втората предпоставка за постановяване на неприсъствено решение, а именно искът да е вероятно основателен с оглед посочените в исковата молба обстоятелства и представените с нея доказателства. В исковата молба се твърди сключването на предварителен договор между страните, по силата на който ответникът се е задължил да прехвърли правото на собственост върху недвижим имот с идентификатор 21155.48.19 на ищеца срещу заплащане на продажна цена в размер на 1000 лева в срок до 29.07.2020г.

За основателността на предявения иск за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот е необходимо ищецът да докаже, че е сключен валиден писмен договор, по силата на който е уговорено задължение за прехвърляне правото на собственост върху процесния недвижим имот, че е изправна страна по договора – изпълнил е паричното си задължение или е в готовност да плати продажната цена, че задължението за сключване на окончателния договор е изискуемо и че ответникът е собственик на вещта.

С исковата молба са представени предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 29.06.2020г., покана от ищеца до ответника за сключване на окончателен договор, получена на 27.07.2020г., нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 93, том I, рег. № 818, дело № 84 от 2020 г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 2914, акт № 151, том IX от 29.06.2020г., решение № 209/22.02.1999 г. по търговско дело № 192/1997 г. по описа на Окръжен съд Кърджали, препис-извлечение от устав на акционерно дружество „Деникер-милк“ – гр. Кърджали, писмено съгласие, подписано от Д.Н.К., писмено съгласие, подписано от М.В.К., писмено съгласие, подписано от Г.К.К., електронна разпечатка за състоянието на „Деникер-милк“ АД към 07.08.2020 г., удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № 7611004261/27.08.2020 г., издадено от Община Хасково, скица № 15-613316/13.07.2020 г. на поземлен имот с идентификатор 21155.48.19, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Хасково.

От посочените писмени доказателства може да се предположи, че между страните има сключен валиден договор, имащ характера на предварителен по смисъла на чл. 19 от ЗЗД, сключен в изискуемата за действителността му форма (писмена), и че страните са

постигнали съгласие по всички елементи от същественото съдържание на окончателния договор (предмет и цена).

Твърдението в исковата молба за изтичането на уговорения срок за сключване на окончателен договор също е вероятно основателно предвид представените писмени доказателства. Видно от сключения между страните предварителен договор, а именно чл. 4, т. 1 и чл. 7 срокът за подписване на окончателния договор бил до 29.07.2020г. Посоченият срок е краен и определен, уговорен в полза и на двете страни, тоест всяка от тях е можела да поиска сключване на окончателен договор и по-рано, за което обаче щеше да е необходима покана. Уговореният срок до 29.07.2020г. означава, че предварително поетото обещание е следвало да се финализира най-късно до този срок и след изтичането му страните се считат за поканени. С изтичането на този срок настъпва изискуемостта на задължението и всяка от страните е имала правна възможност да поиска от другата да се сключи окончателен договор съответно да предяви иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Последната предпоставка, за да бъде уважен иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, е ответникът да е собственик на вещта предмет на договора – такъв извод може да се направи от приложените към исковата молба писмени доказателства с необходимата за постановяване на неприсъствено решение степен на доказаност.

Следователно от посочените писмени доказателства представени с исковата молба може да се направи извод, че изложените обстоятелства в искова молба са правдиви, съответно предявеният иск е вероятно основателен.

Предвид изложеното съдът намира, че са налице всички предпоставки за постановяване на исканото неприсъствено решение против ответника, с което да бъде уважен предявения иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, като на основание чл. 239, ал. 2 от ГПК не е необходимо съдът да излага мотиви по смисъла на чл. 236, ал. 2 от ГПК, а само указва, че решението се основава на наличието на такива предпоставки.

Следва да се посочи, че ищецът не твърди да е изпълнил задължението си за заплащане на продажната цена, доколкото изпълнението на същото било уговорено да бъде извършено в деня на сключване на окончателния договор. Ето защо на основание чл. 362, ал. 1 от ГПК продажната цена следва да бъде заплатена от ищеца-купувач в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение.

При този изход от делото на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, ответникът следва да понесе сторените от ищеца разноски. Същият претендира присъждането им, като представя и списък по чл. 80 от ГПК относно размера им. Съгласно т. 1 от Тълкувателно решение № 6 от 06.11.2013г., постановено по тълк. дело № 6 по описа за 2012г. на ВКС, ОСГТК се присъждат разноски, за които е доказано, че са обективно сторени. Видно от представените договор за правна защита и съдействие, уговореното адвокатско възнаграждение в размер на 500,00 лева е заплатено в брой, като това обстоятелство е вписано в него и съответно има характера на разписка. Ищецът е направил и разноски в размер на 66,04 лева за държавна такса, 10,00 лева за изготвяне на съдебни удостоверения, 10,00 лева за вписване на искова молба и 3,20 лева за банков превод, а не както е посочено в списъка по чл. 80 от ГПК- 3,80 лева, за заплащането на които суми са представени платежни нареждания /л. 37, л. 48 и л. 127 по делото/. Ето защо ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сума в общ размер на 589,24 лева, представляващи направените разноски по делото.

Съгласно чл. 364, ал. 1 от ГПК ищецът дължи следващите се разноски по прехвърляне на правото на собственост върху недвижимия имот, а именно – нотариална такса по сметка на районен съд - Хасково, на основание чл. 85, ал. 2, вр. с чл. 87 ЗННД, вр. с раздел II, т. 8 от

Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, възлизаща на сума в размер на 116,35 лева, както и местен данък съгласно чл. 44, ал. 1, вр. чл. 47, ал. 2 вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 и чл. 49 от ЗМДТ, вр. чл. 6, ал. 2 от Наредбата за определяне размера на местните данъци в Община Хасково в размер на 171,70 лева, представляваща 2,6 % върху данъчната оценка на недвижимия имот.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** предварителния договор за покупко-продажба, сключен на 29.06.2020г. между Л. М. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и „Деникер Милк“ АД, ЕИК 108074362, по силата, на който „Деникер Милк“ АД, ЕИК 108074362, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бл. 9, ет. 4, ап. 19, прехвърля на Л. М. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес община Хасково, село Динево, ул. „Ванчо Георгиев“ № 9 правото на собственост върху парцел XIX, с площ от 2804 кв.м., находящ се в стопански двор на заличеното ТКЗС, в с. Динево, община Хасково, област Хасково, при граници, съгласно документ за собственост: изток – земеделска земя, запад – парцел XVII и XVIII, север – земеделска земя, юг – път, заснет в КК на с. Динево, община Хасково, област Хасково, със заповед № РД-18-1551 от 04.09.2018г. на ИД на АК, с последно изменение от 19.06.2020г., като поземлен имот с идентификатор 21155.48.19 с адрес: село Динево, местност Дикилташ, с площ от 2804 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за стопански двор, с номер по предходен план: 048019, със съседни: 21155.48.17, 21155.48.30, 21155.48.18 и 21155.91.13 за цена в размер на 1000 лева, **при условие**, че в двуседмичен срок от влизане на настоящото решение в сила купувачът Л. М. Т., ЕГН \*\*\*\*\* изпълни насрещното си задължение за изплащане на цената в размер на 1 000 лева на продавача „Деникер Милк“ АД, ЕИК 108074362, на основание чл. 362, ал. 1 ГПК, а ако в посочения срок продажната цена не бъде платена от купувача на продавача, то на основание чл. 362, ал.2 от ГПК, по искане на ответника, съдът ще обезсили решението си.

**ОСЪЖДА** „Деникер Милк“ АД, ЕИК 108074362, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бл. 9, ет. 4, ап. 19 на основание чл. 78, ал. 1 ГПК да заплати на Л. М. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес община Хасково, село Динево, ул. „Ванчо Георгиев“ № 9 сумата в размер на 589,24 лева, представляваща направени разноски по делото.

**ОСЪЖДА** Л. М. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес община Хасково, село Динево, ул. „Ванчо Георгиев“ № 9 да заплати по сметка на Районен съд - Хасково сумата от 116,35 лева, представляваща такса, на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК вр. чл. 85, ал. 2, вр. с чл. 87 ЗННД, вр. с раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, както и сумата от 5,00 лева за държавна такса в случай на служебно издаване на изпълнителен лист за нейното събиране.

**ОСЪЖДА** Л. М. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес община Хасково, село Динево, ул. „Ванчо Георгиев“ № 9 да заплати по сметка на Община Хасково сумата от 171,70 лева, представляваща дължим данък за възмездно придобиване на имущество, на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК вр. чл. 44, ал. 1, вр. чл. 47, ал. 2 вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 и чл. 49 от ЗМДТ, вр. Наредбата за определяне размера на местните данъци в Община Хасково.

**ДА СЕ ВПИШЕ** на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК служебно възбрана върху върху недвижимия имот, описан в диспозитива на решението, до заплащане на разноските и

таксите по прехвърлянето на имота.

**НАРЕЖДА** на основание чл. 364, ал. 2 от ГПК на страните да не се издава заверен препис от настоящото решение, докато по делото не бъдат представени доказателства за плащане на присъдените разноси по прехвърлянето – дължимите данъци и такси, както и на доказателства, че продавачът няма публични задължения към държавата и общините по седалището му.

**УКАЗВА** на Л. М. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: община Хасково, село Динево да впише съдебното решение в шестмесечен срок, считано от влизане в сила на решението и да извърши отбелязването му в Службата по вписванията – гр. Хасково, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението не подлежи на обжалване на основание чл. 239, ал. 4 от ГПК.

Препис от решението да се връчи на страните.

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА!!!**

СЕКРЕТАР: /П.Н./

**Съдия при Районен съд – Хасково: /П/ НЕ СЕ ЧЕТЕ.**