

# РЕШЕНИЕ

№ 97

гр. Търговище, 01.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ТЪРГОВИЩЕ, VIII СЪСТАВ**, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Христина Ив. Сярова

при участието на секретаря Анна Г. Александрова  
като разглежда докладваното от Христина Ив. Сярова Гражданско дело № 20223530101430 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.362 от ГПК във вр.чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Постъпила е искова молба от Н. С. М. с ЕГН-\*\*\*\*\* от \*\*\*\*\*, със съдебен адрес гр.Търговище, ул.Лилия № 4, вх.А, ет.1, оф.8, чрез адв.Н. Петков С. против А. Х. С. с ЕГН-\*\*\*\*\* и А. С. С. с ЕГН-\*\*\*\*\* от \*\*\*\*\*, с предявен иск по реда на чл.362 от ГПК във вр. с чл.19, ал.3 от ЗЗД за обявяване на предварителен договор за прехвърляне на недвижими имоти в землището на с.Т., общ.Търговище срещу задължение за издръжка и гледане от 21.06.2021г., сключен между С. С. С. ( починал), А. Х. С. и ищцата за окончателен. В молбата се твърди че страните по делото са законните наследници на Садим С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, починал на \*\*\*\*\*г. Първата ответница е негова струга, а тя и втората са негови дъщери. На 21.06.2021 г. сключила с покойния ☐ баща С. С. С. и с майка й А. Х. С. (първата ответница) предварителен договор по силата, на който те се задължили да ☐ прехвърлят по съответния ред собствеността върху недвижимите си имоти, находящи се в с.Т. общ.Търговище и в землището на същото село, а именно:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - ДВОРНО МЯСТО, представляващо УПИ У1-28 в кв.7 по плана на село Т., с площ от около 1975 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ от 2640кв.м.. ведно е построените в поземления имот КЪЩА и СТОПАНСКИ ПОСТРОЙКИ, който имот подробно е описан в Нотариален акт № 176. том VII. дело № 1580/20011. на СВ-Търговище;

- СГРАДА -ПИВНИЦА с обща площ от 69,02 към., заедно със складово помещение с достъп от склада на пивницата на едноетажната комбинирана сграда, ведно с 6500/22700 идеални части от У ПИ VII в кв.19 по плана на село Т., с площ от 473кв.м., който имот

подробно е описан в Нотариален акт № 104, том XIII. дело № 2531/2009г. на СВ-Търговище;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.3.7 по кадастралната карта, с площ от 13 294кв.м. в местността „КОРУ АРКАСЪ", трета категория;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т.. с идентификатор 72148.13.17 по кадастралната карта, с площ от 18 434кв.м. в местността „БЮЮКЕНИЧИ“ четвърта категория;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.9.3 по кадастралната карта, с площ от 4480кв.м. в местността „ДЕРМЕШ КАРШИ". пета категория;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.9.11 по кадастралната карта, с площ от 4 843кв.м. в местността „ДЕРМЕН КАРШИ“ пета категория;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.7.40 по кадастралната карта, с площ от 19 474кв.м. в местността „ПАДАР ОВАСЪ", четвърта категория;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т.. с идентификатор 72148.10.1 по кадастралната карта, с площ от 12 699кв.м. в местността „БААЛЪК“ трета категория;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.15.21 по кадастралната карта, с площ от 19 000кв.м. в местността „ДАУТЧИ", четвърта категория, срещу грижите, който години наред полага за тях, както и срещу бъдещите грижи и издръжка, които се задължила да осигури на родителите си до края на живота им като им осигуря един нормален и спокоен живот, какъвто те са водили до онзи момент. Получила владението върху имотите веднага. Предоставени й били и документите за собственост на имотите. Родителите й се задължили да й прехвърлят имотите по нотариален ред в срок от три месеца, считано от датата на подписване на предварителния договор. Този срок изтекъл на 21.09.2021 г. Малко преди изтичането на уговорения срок здравословното състояние на баща □ се влошило, което се оказа пречка за нотариалното прехвърляне на собствеността. За съжаление през месец февруари на настоящата календарна година баща □ се разболял и от КОВИД-19 и починал. През месец август на настоящата година провела разговор с неговите законни наследници (ответниците по делото) и поискала от тях нотариално прехвърляне на имотите. Такова не бе сторено.

Твърди че грижи за родителите си започнала да полага много преди сключването на процесния договор. Такива полагала до смъртта на баща й като дори организирала и платила самото погребение. По отношение на майка си продължава да се грижа за нея и ще продължи да го прави до смъртта й, освен ако не почине преди нея или изпадне във физическа невъзможност да се справя с това задължение.

Собствеността върху всеки един от гореописаните имоти - предмет на процесния договор са придобити от родителите ѝ при режим на СИО. Следователно след смъртта на баща ми първата ответница е собственик на 4/6 от това което ѝ обещано, а втората ответница (сестра ѝ) е собственик на 1/6 ид.ч. Вече повече от година след изтичане на уговорения срок за нотариално прехвърляне на собствеността, не получава тази насрещна престация по предварителния договор. Ето защо се налага да дири правата си по съдебен ред. Ще заплати разносните по нотариалното прехвърляне.

Моли съда да постанови решение, с което да обяви гореописания предварителен договор, сключен с наследодателя на ответниците и с първата ответница за окончателен ведно с всички законни последици, като бъде задължена да заплати следващата се общинска такса за прехвърлянето. В съдебно заседание процесуалният ѝ представител поддържа иска.

В срока за отговор на ответниците е постъпил такъв само от А. Х. С., с който признава иска. В съдебно заседание не се явява и не изпраща представител.

Ответницата А. С. С. не е депозирала отговор на исковата молба. В съдебно заседание редовно призована не се явява и не изпраща представител.

**След преценка на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено следното от фактическа страна:** От приложените с исковата молба писмени доказателства се установява, че страните по делото са законните наследници на Садим С. С., починал на \*\*\*\*г. Първата ответница е негова преживяла съпруга, а ищцата и ответницата А. С. С. са негови дъщери. Приложен е □ предварителен договор за прехвърляне на имоти срещу задължение за издръжка и гледане, сключен на 21.06.2021г. между Н. С. М., С. С. С. и А. Х. С. по силата на който, родителите □ са се задължили да □ прехвърлят по съответния ред собствеността върху недвижимите си имоти, находящи се в с.Т. общ.Търговище и в землището на същото село, а именно:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - ДВОРНО МЯСТО, представляващо УПИ У1-28 в кв.7 по плана на село Т., с площ от около 1975 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ от 2640кв.м.. ведно е построените в поземления имот КЪЩА и СТОПАНСКИ ПОСТРОЙКИ, който имот подробно е описан в Нотариален акт № 176. том VII. дело № 1580/20011. на СВ-Търговище;

- СГРАДА -ПИВНИЦА с обща площ от 69,02 към., заедно със складово помещение с достъп от склада на пивницата на едноетажната комбинирана сграда, ведно с 6500/22700 идеални части от У ПИ VII в кв.19 по плана на село Т., с площ от 473кв.м., който имот подробно е описан в Нотариален акт № 104, том XIII. дело № 2531/2009г. на СВ-Търговище;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.3.7 по кадастралната карта, с площ от 13 294кв.м. в местността „КОРУ АРКАСЪ", трета категория;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т.. с идентификатор 72148.13.17 по кадастралната карта, с площ от 18 434кв.м. в

местността „БЮЮКЕНИЧИ“ четвърта категория;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.9.3 по кадастралната карта, с площ от 4480кв.м. в местността „ДЕРМЕШ КАРШИ". пета категория;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.9.11 по кадастралната карта, с площ от 4 843кв.м. в местността „ДЕРМЕН КАРШИ“ пета категория;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.7.40 по кадастралната карта, с площ от 19 474кв.м. в местността „ПАДАР ОВАСЪ”, четвърта категория;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т. с идентификатор 72148.10.1 по кадастралната карта, с площ от 12 699кв.м. в местността „БААЛЪК“ трета категория:

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.15.21 по кадастралната карта, с площ от 19 000кв.м. в местността „ДАУТЧИ", четвърта категория, срещу грижите, който години наред полага за тях, както и срещу бъдещите грижи и издръжка, които се задължила да осигури на родителите си до края на живота им като им осигуря един нормален и спокоен живот, какъвто те са водили до онзи момент.

Прехвърлителите са си запазили пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху имотите, като се задължили да й прехвърлят имотите по нотариален ред в срок от три месеца, считано от датата на подписване на предварителния договор. Този срок изтекъл на 21.09.2021г.

По делото е представена и скици на имотите, както и документи за собственост от които се установява, че те са придобити в режим на СИО от С. С. С. и А. Х. С..

От показанията на св.А.М. — дъщеря на ответницата А. С., племенница на ищцата и внучка на А. С. се установи, че от две годишна се отглежда от баба си и дядо си и живее при тях. Грижите за тях са поети изцяло от леля □ Н.. Когато дядо □ С. се разболял, леля □ дошла да живее на село, защото имали договор, с който □ прехвърляли всичките си имоти. Майка □ не е полагала никакви грижи за тях.

Съдът кредитира показанията на разпитаната свидетелка, като счита, че тя има преки и непосредствени впечатления от грижите полагани от ищцата за родителите й във връзка с подписания предварителен договор. По делото са представени данъчни оценки на имотите.

**При така изяснената фактическа обстановка, съдът достигна до следните изводи:** Предявеният иск е с правно основание чл. 19 ал.3 ЗЗД. С него се цели постигане на транслативния ефект на сключения предварителен договор. Макар да няма вещно-правно действие, този договор създава облигационна връзка между страните, по силата на която е постигнато съгласие за сключването на окончателен договор. Съгласно разпоредбата на чл.

19, ал. 3 ЗЗД всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор. Единствената предпоставка за това е предварителният договор да обвързва страните, т.е. да е валиден и да не е развален.

За успешното провеждане на конститутивен иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже кумулативното осъществяване на следните предпоставки: че между страните е сключен валиден предварителен договор по см. на чл.19, ал.1 и 2 от ЗЗД, че предмет на същия е прехвърляне правото на собственост върху конкретно определен обект, че се явява изправна страна по договора, т.е. изпълнил е поетите с него задължения, както и че към датата на приключване на устните състезания са налице условията за валидното прехвърляне на вещта, в това число, че продавачът се явява собственик на вещта.

От събраните по делото доказателства съдът намира за безспорно установено, че процесните имоти са били собственост на С. С. и А. С.. На следващо място не се спори между страните по делото, че владението върху имотите е предадено веднага с подписване на предварителния договор.

С оглед на това съдът намира предявеният иск за допустим и основателен с оглед представените писмени доказателства и признанието му от първата ответница- страна по сделката, поради което следва да бъде уважен.

Ищцата следва да бъде осъдена да заплати съответните данъци и такси по прехвърлянето на имота-местен данък, в размер на 2.5% върху данъчните оценки на прехвърленото, дължими на основание чл.44, ал.1 от ЗМДТ, а по сметка на Търговишки районен съд нотариална такса по прехвърлянето на имотите, **в общ размер на 539.85лв.,** както и такса за вписване на решението, на основание чл.85, а.2 и 3 от ЗННД и т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД /ТР № 6/12 на ОСГК на ВКС/. Относно тези разноски следва да бъде вписана възбрана върху имотите, на основание чл.364, ал.1 от ГПК, а препис от решението да се издаде, след представяне на доказателства за платените данъци и такси.

На ищцата следва да се укаже, че в шестмесечен срок от влизане на решението в сила, следва да впише същото в СВ при ТРС, на основание чл.115, ал.2 от ЗС.

Ищцата не е претендирала разноски, поради което съдът не следва да се произнася по този въпрос.

Водим от горното и на основание, чл.362 от ГПК във вр. с. чл.19 ал.3 от ЗЗД, съдът

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** на основание на чл.19, ал.3 от ЗЗД сключеният на 21.06.2021г. в гр.Търговище между **Н. С. М. с ЕГН-\*\*\*\*\* от \*\*\*\*\***, **А. Х. С. с ЕГН-\*\*\*\*\* и С. С. С., поч. на \*\*\*\*\*г.** и оставил за свои наследници **Н.**

**С. М. с ЕГН-\*\*\*\*\*, А. Х. С. с ЕГН-\*\*\*\*\* и А. С. С. с ЕТН-\*\*\*\*\* от \*\*\*\*\*, предварителен договор за прехвърляне на следните недвижими имоти, находящи се в с.Т. общ.Търговище и в землището на с. Т., както следва:**

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - ДВОРНО МЯСТО, представляващо УПИ VI-28 в кв.7 по плана на село Т., с площ от около 1975 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ от 2640кв.м.. ведно е построените в поземления имот КЪЩА и СТОПАНСКИ ПОСТРОЙКИ, който имот подробно е описан в Нотариален акт № 176. том VII. дело № 1580/20011. на СВ-Търговище. Данъчната оценка на имота е 5775.90лв.;

- СГРАДА-ПИВНИЦА с обща площ от 69,02 към., заедно със складово помещение с достъп от склада на пивницата на едноетажната комбинирана сграда, ведно с 6500/22700 идеални части от У ПИ VII в кв.19 по плана на село Т., с площ от 473кв.м., който имот подробно е описан в Нотариален акт № 104, том XIII. дело № 2531/2009г. на СВ-Търговище. Данъчната оценка на имота е 4162.60лв.;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.3.7 по кадастралната карта, с площ от 13 294кв.м. в местността „КОРУ АРКАСЪ“, трета категория. Данъчната оценка на имота е 2051.90лв.;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т.. с идентификатор 72148.13.17 по кадастралната карта, с площ от 18 434кв.м. в местността „БЮЮКЕНИЧИ“ четвърта категория. Данъчната оценка на имота е 2140.20лв.;

- 3/18 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.9.3 по кадастралната карта, с площ от 4480кв.м. в местността „ДЕРМНШ КАРШИ“. пета категория. Данъчната оценка на имота е 504.90лв.;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.9.11 по кадастралната карта, с площ от 4 843кв.м. в местността „ДЕРМЕН КАРШИ“ пета категория. Данъчната оценка на имота е 545.80лв.;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.7.40 по кадастралната карта, с площ от 19 474кв.м. в местността „ПАДАР ОВАСЪ“, четвърта категория. Данъчната оценка на имота е 2637.80лв.;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване - НИВА в землището на с.Т.. с идентификатор 72148.10.1 по кадастралната карта, с площ от 12 699кв.м. в местността „БААЛЪК“ трета категория. Данъчната оценка на имота е 1960.10лв.;

- 1/4 ид.ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване -НИВА в землището на с.Т., с идентификатор 72148.15.21 по кадастралната карта, с площ от 19 000кв.м. в местността „ДАУТЧИ“. четвърта категория. Данъчната оценка на имота е 1960.80лв., **срещу грижите, който години наред полага за тях, както и срещу бъдещите грижи и издръжка, които се е задължила да осигури на родителите си до края на живота им като им осигуря един нормален и спокоен живот, какъвто те са водили до онзи момент, при запазено пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху имотите.**

**ОСЪЖДА Н. С. М. с ЕГН-\*\*\*\*\* от \*\*\*\*\***, да заплати дължимата нотариална такса в размер на **539.85лв.** с включен ДДС, в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Районен съд-Търговище.

**ОСЪЖДА Н. С. М. с ЕГН-\*\*\*\*\* от \*\*\*\*\***, да заплати местен данък при възмездно придобиване на недвижимите имоти по сметка на Община Търговище, отдел “Местни данъци и такси”, **в изчислен от Община Търговище размер.**

**НАРЕЖДА** да се впише възбрана върху описаните недвижими имоти, находящи се в с.Тврѣдинци, община Търговище.

Препис от решението да се издаде след представяне на доказателства за платена държавна такса.

Указва на **Н. С. М. с ЕГН-\*\*\*\*\* от \*\*\*\*\***, че в шестмесечен срок от влизане на решението в сила, следва да впише същото в СВ при ТРС, на основание чл.115, ал.2 от ЗС.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните, пред Търговищки окръжен съд, на осн. чл.259, ал.1 от ГПК.

**Съдия при Районен съд – Търговище:** \_\_\_\_\_