

# РЕШЕНИЕ

№ 102

гр. Оряхово, 03.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ОРЯХОВО** в публично заседание на двадесет и втори юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: И.В.К.С.

при участието на секретаря А.А.Б.

като разгледа докладваното от И.В.К.С. Гражданско дело № 20211460100577 по описа за 2021 година

От П. Ю. Р. с ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Оряхово, ул. „Д.“ №35,чрез адв. Н. П. от ВТАК против Ж. Р. Л. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Оряхово, ул.А.М.Д.“ № 43, е предявен иск по чл. 19 ал.3 ЗЗД, за обявяване за окончателен сключеният между страните предварителен договор от 08.04.2020г. за покупко продажба на Урегулиран поземлен имот с кад. № 1162, парцел XIII, кв. 68, по действащия подробен план на гр.Оряхово, одобрен със заповед № 628/1985г. на ОНС Враца с построена в него паянтова сграда, находящ се в гр. Оряхово.

Данъчната оценка на имота е 2 825.39 лв.

В исковата молба се твърди, че на 08.04.2020г. между страните е сключен предварителен договор за покупко продажба на Урегулиран поземлен имот с кад. № 1162, парцел XIII, кв. 68, по действащия подробен план на гр.Оряхово, одобрен със заповед № 628/1985г. на ОНС Враца с построена в него паянтова сграда, находящ се в гр. Оряхово.

В договора страните са уговорили да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт в срок до 30.08.2020 г. Ищеца твърди, че стойността на недвижимия имот предмет на договора от 08.04.2020г. е изплатена изцяло на 08.04.2020г., видно от самият предварителен договор, който служи за разписка.

Сочи се също, че до момента на подаване на исковата молба в съда, имотът не е прехвърлен от продавача на ищеца в предвидената от закона форма.

В срока за отговор по чл.131 ГПК, от ответницата не е постъпил писмен такъв.

В съдебно заседание ищцата лично и чрез пълномощника си адв.Н. С. П.-ВТАК, поддържа иска.

Ответницата, редовно призована се явява лично в о.с.з, заявява че оспорва иска. Не отрича че е сключила процесния договор, както и че при подписването му е получила договорената продажна цена изцяло в брой от купувача.

**Съдът, като анализира и прецени доказателствата по делото поотделно и в тяхната съвкупност, прие за установено от фактическа и правна страна следното :**

По делото е представен заверен по реда на чл.183 ГПК препис на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 08.04.2020 г. между Ж. Р. Л., с ЕГН \*\*\*\*\* наричани в договора „продавач” и ищеца П. Ю. Р., наричана купувач, за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: Урегулиран поземлен имот с кад. № 1162, парцел XIII, кв. 68, по действащия подробен план на гр.Оряхово, одобрен със заповед №

628/1985г. на ОНС Враца с построена в него паянтова сграда, находящ се в гр. Оряхово за сумата от 1 300 лв., изплатена на продавача при подписване на договора. Уговорено е, според клаузата в т.4, че продавачът се задължава да снабди купувача с нотариален акт в срок до 30.08.2020 г., като в противен случай купувача има право да обяви договора за окончателен по реда на чл. 19 ал.3 ЗЗД. Договорът е подписан от двамата договарящи.

От представения по делото н.а.№ 27, т.1, дело № 68/1980 г. на РС Оряхово и Скица на поземлен имот № 15-1311994/03.12.2021 г. на СГК Враца, се установява че УПИ с идентификатор 54020.502.1162 е с площ от 366 кв.м., с построена в него сграда с № 54020.502.1162.1 с площ от 38 кв.м. е собственост на О.Х.О., б.ж на гр. Оряхово.

От Удостоверение за наследници № АО-Н-246/19.06.2023г. издадено от Община Оряхово се установява, че ответницата е наследник на Р.Л.Р., б.ж. на гр. Оряхово, поч. на 28.01.1995 г. Същият е имал шест деца - Б.Р.Б. Д.Р.Т., Е.Р.Л. б.ж на гр. Оряхово поч. на 03.11.1995г., Р.Р.Л. б.ж на гр. Оряхово поч. на 28.05.2018г., Л.Р.Л. б.ж на с. Селановци поч. на 03.10.2014г. и Г.Р.Л. б.ж. на гр. Оряхово поч. на 22.12.2020г. От приетото по делото Удостоверение за идентичност на лице с различни имена изх. № АО-ИИ-13/10.04.2023 г. на Община Оряхово, се установява че собственика на процесния имот О.Х.О. и Р.Л.Р. наследодател на ответницата, са едно и също лице.

Към датата на подписване на процесния договор за покупко продажба на недвижим имот и към настоящия момент собственици на процесния имот са наследниците на собственика Р.Л.Р., б.ж. на гр. Оряхово, поч. на 28.01.1995 г. – трите му деца Б.Р.Б. Д.Р.Т. и Г.Р.Л. б.ж. на гр. Оряхово поч. на 22.12.2020г. и законните наследници от коляното на синовете му Е.Р.Л. б.ж на гр. Оряхово поч. на 03.11.1995г., Р.Р.Л. б.ж на гр. Оряхово поч. на 28.05.2018г. и Л.Р.Л. б.ж на с. Селановци поч. на 03.10.2014г.

Синът на собственика на процесния имот Р.Р.Л. б.ж на гр. Оряхово поч. на 28.05.2018г. е оставил законен наследник една дъщеря - ответницата Ж. Р. Л., която към дата на подписване на процесния предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 08.04.2020 г. и към настоящия момент е собственик на 1/6 ид.ч от УПИ с идентификатор 54020.502.1162 е с площ от 366 кв.м., с построена в него сграда с № 54020.502.1162.1 с площ от 38 кв.м.

От разпита на свидетеля Цецко Кривачков - адвокат в АК-Враца се установява, че познава страните, които му били клиенти, във връзка с изготвяне на предварителен договор за продажба на недвижим имот. Ищцата и ответницата посетили кантората му в гр. Оряхово, където свидетелят изготвил предварителния договор за покупко-продажба. В кантората му ищцата и ответницата подписали договора, като уговорената продажна цена била изплатена в брой на подавача - ответник в кантората в негово присъствие. Свидетеля сочи, че страните се уговорили след като ответницата се снабди с необходимите документи, да изповядат сделката пред нотариус. Пред свидетеля ответницата заявила, че недвижимия имот е нейна собственост, като къщата е построена с отстъпено право на строеж.

От показанията на свидетеля А.Ц.М.-съпруг на ищцата се установява, че познава ответницата Л. от детските си години. За сделката между съпругата му – ищцата П. Ю. Р. и ответницата разбрал в последствие, тъй като отсъствал от страната. Когато се върнал разбрал, че с предварителния договор ответницата Ж. Р. Л. обещала да прехвърли собствеността върху целия процесен имот. Един ден в имота отишла лелята на ответницата - Блага Р. и след като разбрала за сделката вдигнала скандал на ищцата и свидетеля. Извикали ответницата, която започнала да се кара с леля си и я изгонила от имота. Ответницата обещала, че ще прехвърли на ищцата целия имот, но трябва да оправи някакви документи, но до момента имота не е прехвърлен.

С оглед на така установената фактическа обстановка, съдът намира от **правна страна** следното :

Предявен е иск с правно основание чл.19 ал.3 ЗЗД.

Искът е допустим, предявен при наличие на правен интерес от активно легитимирана

страна - купувачът по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот.

За успешното провеждане на конститутивния 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 ищецът се явява изправна страна по договора, т.е. изпълнил е поетите с него задължения, и са налице условията за валидното прехвърляне на имота, в това число, че ответниците се явяват собственици на имота.

От доказателствата по делото се установи безспорно, че между страните е възникнала валидна облигационна връзка по силата на сключен предварителен договор за покупко-продажба от 08.04.2020г. Независимо от непълната индивидуализация на имота в договора, същият е индивидуализиран в достатъчна степен, за да позволи идентифицирането му във връзка с останалите доказателства по делото. Непълното описание на имота в предварителния договор не може да се приеме, като липса на предмет, като съществено условие на сделката, щом е безспорен обектът на сделката какъвто е разглеждания случай и за съда не съществува пречка да опише подробно имота в решението си, като няма пречка в производството по чл.19, ал.3 ЗЗД да бъдат установени допълнителните подробности във връзка с индивидуализацията на имота. Ето защо съдът намира, че предмет на възникналото облигационно правоотношение е недвижим имот - Урегулиран поземлен имот с кад. № 1162, парцел XIII, кв. 68, по действащия подробен план на гр.Оряхово, одобрен със заповед № 628/1985г. на ОНС Враца с построена в него паянтова сграда, находящ се в гр. Оряхово представляващ УПИ с идентификатор 54020.502.1162 с площ от 366 кв.м., с построена в него сграда с № 54020.502.1162.1 с площ от 38 кв.м., още повече, че между страните липсва спор в тази връзка.

При проверка на собствеността на продавача настоящият състав констатира, че от представения по делото н.а.№ 27, т.1, дело № 68/1980 г. на РС Оряхово и скицата на имота представена по делото,се установи, че описаният в предварителния договор Урегулиран поземлен имот с кад. № 1162, парцел XIII, кв. 68, по действащия подробен план на гр.Оряхово, одобрен със заповед № 628/1985г. на ОНС Враца с построена в него паянтова сграда, находящ се в гр. Оряхово представляващ Урегулиран поземлен имот с идентификатор 54020.502.1162 е с площ от 366 кв.м., с построена в него сграда с № 54020.502.1162.1 с площ от 38 кв.м. към настоящия момент и към момента на сключване на предварителния договор по отношение на процесния имот е налице съсобственост между ответницата и трети лица – наследници на Р.Л.Р./ О.Х.О./, б.ж. на гр. Оряхово, поч. на 28.01.1995 г., при квота на съсобственост на ответницата в размер на 1 / 6 ид.ч.

С предварителния договор ответницата е поела задължение с обещание за прехвърляне на целия имот, но тъй като никой не може да прехвърли повече права отколкото притежава и предвид заявеното желание от страна на купувача, обявяването на предварителния договор за окончателен може да стане само за действително притежаваната от продавача 1/6 ид.ч. от Урегулиран поземлен имот с кад. № 1162, парцел XIII, кв. 68, по действащия подробен план на гр.Оряхово, одобрен със заповед № 628/1985г. на ОНС Враца с построена в него паянтова сграда, находящ се в гр. Оряхово представляващ Урегулиран поземлен имот с идентификатор 54020.502.1162 е с площ от 366 кв.м., с построена в него сграда с № 54020.502.1162.1 с площ от 38 кв.м. В този смисъл е Решение №289/12.02.2018 год. по гр.д. №359/2017 год. на ВКС, 4-то г.о.Следва да се отбележи, че предварителният договор за продажба на недвижим имот има облигационно, а не вещнопрехвърлително действие. Такова действие има сключеният между страните по предварителния договор окончателен договор, оформен в нотариален акт, предвид на това, че се касае за недвижим имот, или решението на съда за обявяване за окончателен на предварителния договор, с който единствено е поето задължение за сключване на окончателен договор - обещание за продажба. Правни последици поражда окончателния договор, а не предварителния, който

няма транслативно действие, поради което преценка за валидността на договора следва да се прави към постановяване на решението за обявяването му за окончателен. В случая между страните по делото е бил сключен предварителен договор, който съдържа всички съществени елементи на окончателния договор.

За да е налице изправност на страна по предварителен договор е необходимо същата да е изпълнила поетите с договора задължения. В конкретния случай в сключения предварителен договор между страните е предвидено, като задължение на купувача - ищец да плати на ответницата цялата цена процесния недвижим имот от 1300 лева, а задължение на продавачите – ответницата да подсигурят всички необходими документи по прехвърлянето на имота. Съдът намира, че от събраните по делото писмени и гласни доказателства и от обясненията на страните безспорно се установи, че ищцата е изправна страна по договора. В конкретния случай в предварителния договор е записано че цената на имота е заплатена в деня на подписването на 08.04.2020г. на ответницата и същият служи като разписка между страните за платената сума. От друга страна страните не спорят, че сумата е заплатена изцяло на ответницата, в кантората на св. Кривачков, при подписване на процесния договор, което се установява и от показанията на този свидетел.

Страните не спорят а и от представения по делото предварителен договор се установява, че срокът за сключване на окончателния договор за покупко-продажба на процесния имот между страните е изтекъл на 30.08.2020г.

С оглед на изложеното и доколкото по делото се установи, че падежа на задължението за сключване на окончателен договор е настъпил, а продавачът не е предприел действия за прехвърляне на имота по нотариален ред, че ответницата - продавач се явява собственик на 1/6 ид.ч от имота по силата на наследствено правоприемство от собственика Р.Л.Р. /О.Х.О./, б.ж. на гр. Оряхово, поч. на 28.01.1995 г., предявения иск следва да се уважи. С оглед съдържанието на договора, както и събраните по делото доказателства и обясненията на страните настоящата инстанция приема, че дължимата продажна цена е платена от купувача.

От изложеното съдът намира, че предявения иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е основателен и доказан и следва да бъде уважен.

В диспозитива на решението си съдът е длъжен да възпроизведе клаузите на предварителния договор. Това задължение нормативно произтича както от разпоредбата на чл. 362, ал.1 ГПК, която изрично предвижда, че съдът постановява решение, което замества окончателния договор, така и от тази на чл. 114 и 115 ЗС, респективно – чл. 12 и чл.14 от Правилника за вписванията, които придават на съдебното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД значението на окончателен договор.

На основание чл.364, ал.1 от ГПК ищецът – приобретател на имота, получаващ на база съдебното решение титул за собственост върху имота, следва да бъде осъден да заплати на Държавата такса по прехвърлянето на имота, съобразно т.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и чл.96 от ЗННД в размер на 47.40 лв. по сметка на ОРС, определена върху уговорената по договора цена 1300 лева.

Дължимият данък по чл.44, ал.1 от ЗМДТ, на основание чл. 45 ал.1 от ЗМДТ следва да бъде платен от приобретателят на имота /ищец/ в съответната данъчна служба по местонахождение на имота, като на основание чл.364, ал.2 от ГПК и чл.50 от ЗМДТ заверен препис от настоящото решение следва да бъде издаден само след представяне на доказателства за платен данък и за липса на задължения към държавата.

Предвид изхода от спора и направеното искане от ищеца за присъждане на разноски, такива следва да бъдат присъдени в размер на 452.00 лв. от които 52.00 лева – платена д.т за образуване на делото и 400.00 лева - платено адвокатско възнаграждение, съобразно представен списък по чл.80 от ГПК и доказателствата по делото.

Водим от горното, съдът

**РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** на основание на чл.19, ал.3 от ЗЗД предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 08.04.2020г., сключен между Ж. Р. Л. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Оряхово, ул. „А.М.Д.“ № 43, в качеството на продавач и ищцата П. Ю. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Оряхово, ул. „Д.“ №35, в качеството на купувач, по силата на който продавача Ж. Р. Л. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Оряхово, ул. „А.М.Д.“ № 43 продава на купувача П. Ю. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Оряхово, ул. „Д.“ №35, своята 1/6 ид.ч от правото на собственост върху недвижим имот, представляващ Урегулиран поземлен имот с кад. № 1162, парцел XIII, кв. 68, по действащия подробен план на гр.Оряхово, одобрен със заповед № 628/1985г. на ОНС Враца с построена в него паянтова сграда, находящ се в гр. Оряхово представляващ Урегулиран поземлен имот с идентификатор 54020.502.1162 е с площ от 366 кв.м., с построена в него сграда с № 54020.502.1162.1 с площ от 38 кв.м. за сумата от 1300 лева, платена изцяло в деня на подписването на предварителния договор 08.04.2020г.

Данъчната оценка на целият имот е 2825,39 лв., съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал.1 от ДОПК от 07.12.2021 год.

**ОСЪЖДА** П. Ю. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Оряхово, ул. „Д.“, **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на Държавата, по бюджета на съдебната власт, по сметка на ОРС сумата от 47.40 лв. /четирдесет и седем лева и четиридесет ст./, представляваща такса за прехвърлянето на недвижимия имот, описан по-горе, по чл.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и чл.96 от ЗННД, на осн. чл. 364 ал.1 ГПК.

**НАЛАГА ВЪЗБРАНА**, на осн. чл.364, ал.1 от ГПК, върху гореописаните недвижими имоти до изплащане на следващите се разноски по прехвърлянето, за което след влизането му в сила, служебно да се изпрати копие от него на СВ при АВ при ОРС.

**ОСЪЖДА** Ж. Р. Л. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Оряхово, ул.А.М.Д.“ № 43, **ДА ЗАПЛАТИ НА** П. Ю. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Оряхово, ул. „Д.“, **сумата от 452.00 лева** /четиристотин петдесет и два лева и нула стотинки/, представляваща сторени съдебно деловодни разноски по делото, на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

**Указва на ищцата П. Ю. Р. с ЕГН \*\*\*\*\***, от гр.Оряхово, ул. „Д.“ №35, че след влизане на решението в законна сила, същото следва да се впише в Служба по вписванията при Районен съд –Оряхово, в шестмесечен срок от влизането му в сила, на основание чл.115 от ЗС, като й указва, че след изтичането на срока вписването на исковата молба губи действието си.

**Препис от влязлото в сила решение да се издаде на ищцата П. Ю. Р. с ЕГН \*\*\*\*\***, от гр.Оряхово, ул. „Д.“ №35 след представяне на доказателства за изпълнение на задълженията си и заплащането на дължимата нотариална такса и за заплатен в данъчната служба местен данък по чл.44, ал.1 от ЗМДТ, както и след представяне на удостоверение, че продавачът няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, на основание чл.264 от ДОПК, както и актуално удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за имота, на осн. чл.364 ал.2 от ГПК..

Решението подлежи на обжалване пред Врачанския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Оряхово: \_\_\_\_\_