

РЕШЕНИЕ

№ 97

гр. ..., 13.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ..., XI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Неделина Минчева

при участието на секретаря Е.А.Д.
като разгледа докладваното от Неделина Минчева Гражданско дело № 20225530104847 по описа за 2022 година

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

Искът е предявен от „Мелхран“ ЕООД гр.... срещу Г. Б. Г. и Т. Д. Г. от гр..... С исковата молба се твърди, че на 20.09.2022г. страните са сключили предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, както следва:

Страните се споразумели, че продавачите – ответници в настоящото производство се задължават да продадат на купувача - ищеца описаните недвижими имоти срещу цена в размер на 2000,00лв. за декар, намалена с 40424,51лв., представляваща размера на задължението към „Юробанк България" АД, което е обезпечено с ипотека върху част от имотите. Освен това страните се споразумели, че цената на недвижимите имоти ще бъде заплатена от ищеца на ответниците чрез прихващане с част от задълженията на продавачите към купувача по т. дело №387/2022г. по описа на Окръжен съд град ..., както следва:

1. Сумата 40 213,56 лв., представляваща разноски, от които:

а. Сумата 7200лв., представляваща платено адвокатско възнаграждение, по фактура №*****/18.07.2022г. за представителство по ч.гр.дело №20225500900303/2022г. по описа на Окръжен съд гр.

б. Сумата 40,00лв., представляваща платена държавна такса за образуване на ч.гр.дело №20225500900303/2022г. по описа на ОС

в. Сумата 10,00лв., представляваща заплатена държавна такса за издаване на 2 броя обезпечителни заповеди по ч.търг. дело №20225500900303/2022г. по описа на ОС

г. Сумата 15,00лв., представляваща държавна такса платена на Имотен регистър към АВ за вписване на възбрана на недвижими имоти, съгласно обезпечителна заповед

№44/21.07.2022г., издадена по ч.търг. дело №20225500900303/2022г. по описа на ОС

д. Сумата 234,00лв., представляваща платени авансови такси по изп.дело № 2158/2022г. по опис на ЧСИ Гергана Илчева.

е. Сумата 1170,00лв., представляваща платени авансови такси по изп.дело № 2158/2022г. по опис на ЧСИ Гергана Илчева.

ж. Сумата 234,96лв., представляваща платени авансови такси по изп.дело № 2158/2022г. по опис на ЧСИ Гергана Илчева.

з. Сумата 9,60лв., представляваща платени авансови такси по изп.дело № 2158/2022г. по опис на ЧСИ Гергана Илчева.

и. Сумата 500,00лв., представляваща платено възнаграждение на вещо лице за изготвено заключение по изп.дело № 2158/2022г. по опис на ЧСИ Гергана Илчева.

й. Сумата 17600,00лв., представляваща държавна такса за образуване на делото.

к. Сумата 13200,00лв., представляваща платено адвокатско възнаграждение за представителство по т.д. 387/2022г. на Ст.ОС.

2. Сумата в размер на 300000,00лв., дължима по Договор за покупко - продажба от 12.05.2022г., сключен между ЗП Г. Б. Г., в качеството си на продавач и „Мелхран“ ЕООД, в качеството си на купувач.
3. Сумата 1827,78лв., представляваща обезщетение за неизпълнение на парично задължение в размер на законната лихва, върху сумата 140 000,00лв., представляваща главница по фактура №00000000407/06.06.2022г., считано от 01.09.2022г. до 17.10.2022г.
4. Сумата 140000,00лв., дължима за авансова платена сума по фактура №00000000407/06.06.2022г., извън сключения между страните Договор за покупко - продажба от 12.05.2022г.

Тези задължения произтичали от други договорни отношения между страните, които били предмет на т. дело №387/2022г. по описа на Окръжен съд град

Страните се договорили, че в случай, че продавачите – ответници не погасят задълженията си към купувача – ищец до 17.10.2022г., на 19.10.2022г. следва да се явят пред нотариус за прехвърляне на правото на собственост върху имотите, описани в предварителния договор. Въпреки уговорката ответниците не се явили пред нотариуса да прехвърлят собствеността върху процесните имоти, цената за които била платена чрез прихващане.

Преди тази дата – на 05.10.2022г. продавачите се разпоредили с един от имотите, за които бил сключен предварителния договор, а именно - поземлен имот с идентификатор № ..., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-341 от 14.09.2017 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 07.04.2022 г., находящ се в землището ..., като продали на трето лице. При снабдяване на ищеца със скици и удостоверения за данъчна оценка на процесните имоти, същият установил, че един от имотите, предмет на предварителния договор не съществува в този вид, поради което е оттеглил иска си за този имот, а именно - Поземлен имот, планоснимачен

Това породило правен интерес за ищеца да предяви настоящия иск. Ищецът моли съда да обяви за окончателен сключения между страните Предварителен договор за покупко-

продажба на недвижими имоти от 20.09.2022г. по отношение на следните имоти:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
8. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
9. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор

Претендира направените по делото разноси.

Ответниците в срока за писмен отговор не представят такъв по смисъла на чл.131 ГПК, не правят възражение по иска и по представените доказателства. В първото заседание по делото ответниците не се явяват, не са направили искане за разглеждането му в тяхно отсъствие, при което пълномощникът на ищеца е направил искане съдът да постанови неприсъствено решение срещу ответника.

Съдът е обявил делото за решаване, като е приел, че са налице предпоставките на чл.239, ал.1 от ГПК, след като на ответниците са указани последиците от неподаването на отговор и от неявяването им в съдебно заседание.

Съдът, като съобрази, че страните по спора са процесуално правоспособни, наличието на формалните предпоставки по чл.238, ал.1 от ГПК, както и че искът е вероятно основателен - с оглед на представените писмени доказателства: заверени преписи от: Нотариален акт за покупкопродажба на недвижим имот с вх. рег. № 10593 от 16.09.2015г., акт. № 189, том XXVII, дело № 5614/2015г. по описа на Служба по вписванията – гр. ...; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с вх. рег. № 3461 от 27.04.2009г., акт. № 79, том IX, дело № 1850/2009г. по описа на Служба по вписванията – гр. ...; Решение от 13.12.2012г. с вх. рег. № 1499 от 19.02.2013г., том I, дело № 25 по описа на Служба по вписванията – гр. ...; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с вх. рег. № 664 от 30.01.2017г., акт. № 59, том II, дело № 272/2017г. по описа на Служба по вписванията – гр. ...; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с вх. рег. № 8735 от 27.07.2016г., акт. № 119, том XXII, дело № 4618/2016г., партида № 160856 по описа на Служба по вписванията – гр. ...; Нотариален акт за покупкопродажба на недвижим имот с вх. рег. № 11753 от 01.12.2010г., акт. № 12, том XXIX, дело № 6081/2010г. по описа на Служба по вписванията – гр. ...; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с вх. рег. № 1040 от 04.02.2016г., акт. № 9, том III, дело № 436/2016г. по описа на Служба по вписванията – гр. ...; както и копия от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти с нотариална заверка на подписите с рег. №3002 от 20.09.2022г. по описа на нотариус Динко Господинов с рег. №403 на НК с район на действие района на Районен съд град ..., Пълномощно с рег.№10/13.09.2022г. на кметски наместник на ..., общ..., Констативен протокол, акт №51, том II, рег.№3340 от 19.10.2022г., Договор за покупко-продажба от 12.05.2022г., Пълномощно с рег.№7387/06.10.2015г. на нотариус Радка Богданова с рег.№435 на НК, Фактура №401/12.05.2022г., Фактура №402/17.05.2022г., Фактура №404/22.05.2022г., Фактура №407/06.06.2022г., Потвърждение за плащане от 12.05.2022г., Потвърждение за плащане от 17.05.2022г., Потвърждение за плащане от 25.05.2022г., Потвърждение за плащане от 06.06.2022г., Споразумение от 15.07.2022г., Скица №15-1237228-24.10.2022г. на СГКК гр...., Скица №15-1237233-24.10.2022г. на СГКК

гр..., Скица №15-1237239-24.10.2022г. на СГКК гр..., Скица №15-1237247-24.10.2022г. на СГКК гр..., Скица №15-1237260-24.10.2022г. на СГКК гр..., Скица №15-1237253-24.10.2022г. на СГКК гр..., Скица №15-1237262-24.10.2022г. на СГКК гр..., Скица №15-1237265-24.10.2022г. на СГКК гр..., Скица №15-1237269-24.10.2022г. на СГКК гр..., Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия – 9 броя, Удостоверение за данъчна оценка на община ... – 9 броя, намира, че няма пречка да постанови неприсъствено решение в съответствие със заявения петитум.

При съвкупната преценка на фактите, наведени в исковата молба и приложените към същата доказателства, които от външна страна са формално редовни, може да бъде обоснована основателността на исковата претенция с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД, така, както е предявена.

При този изход на процеса, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на ищеца и направените по настоящото производство съдебни разноски, от които държавна такса в размер на 224,00лв., такса за издаване на скици – 450,00лв., такса за издаване на удостоверения за данъчна оценка – 90,00лв., такса за съдебни удостоверения – 10,00лв., такса за вписване на исковата молба в Служба по вписвания – 90,00лв., и адвокатско възнаграждение в размер на 9900,00лв.

На основание чл.364, ал.1 ГПК ищецът следва бъде осъден да заплати дължимите разноски по прехвърлянето на имота, съгласно чл.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност във връзка с чл.96 от ЗННД по сметка на Районен съд гр..., определена върху продажната цена по предварителния договор, която е по-висока от данъчната оценка на имота. Съгласно предварителния договор продажната цена се определя по 2000,00лв. на декар съобразно реалната площ на прехвърляните имоти, намалена със сумата от 40424,51лв. Площта на имотите, предмет на делото възлиза на 171,428 дка, за които цената по 2000,00лв. на декар възлиза на сумата 342856,00лв. Тази сума следва да се намали със сумата от 40424,51лв. и се получава продажна цена в размер на 302431,49лв. Нотариалната такса за прехвърлянето на имотите възлиза на сумата от 1135,36лв.

На основание чл.44 и сл. от ЗМДТ приобретателят дължи и данък за възмездно прехвърляне на имота по местонахождението му, а именно по сметка на Община ..., в размер на 7560,79лв., представляваща 2,5% върху продажната цена.

На основание чл.364 ГПК, следва да бъде вписана възбрана върху имотите - предмет на договора до заплащане на всички разноски по делото.

На основание чл. 25 от Правилника по вписванията, след влизане на решението в сила, два заверени преписа от същото следва да се изпратят на Агенция по вписванията - Служба по вписвания при РС – ..., за вписване на възбрана върху имотите до изплащането на следващите се разноски по прехвърлянето им.

На основание чл.364, ал.2 ГПК и чл.115, ал.3 ЗС, препис от решението след влизането му в сила, не следва да се издава, докато не се удостовери от ищеца, чрез представяне на надлежни доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за процесния недвижим имот.

Воден от гореизложеното и на основание чл.239, ал.1 и ал.2 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 20.09.2022г., с който Г. Б. Г., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр...., общ..., и Т. Д. Г., ЕГН *****, с постоянен адрес ... са се задължили да продадат на „МЕЛХРАН“ ЕООД, ЕИК 201656867 със седалище и адрес на управление: гр...., ж.к.Индустиален, район на бивше АПК, представлявано от Пенка Петкова Тонева, следните недвижими имоти:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор;
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор
3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор;
4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор;
5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор;
6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор;
7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор, срещу цена от по 2000,00лв. на декар съобразно реалната площ на прехвърляните имоти, намалена със сумата от 40424,51лв., която цена възлиза на 302431,49лв., която цена купувачът е заплатил на продавачите.

ОСЪЖДА Г. Б. Г., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр...., общ..., и Т. Д. Г., ЕГН *****, с постоянен адрес ... **да заплатят солидарно** на „МЕЛХРАН“ ЕООД, ЕИК 201656867 със седалище и адрес на управление: гр...., ж.к.Индустиален, район на бивше АПК, представлявано от Пенка Петкова Тонева, сумата от **10764,00лв.** (десет хиляди седемстотин шестдесет и четири лева), представляваща разноски по делото.

ОСЪЖДА „МЕЛХРАН“ ЕООД, ЕИК 201656867 със седалище и адрес на управление: гр...., ж.к.Индустиален, район на бивше АПК, представлявано от Пенка Петкова Тонева, **да заплати** по сметка на Районен съд гр.... сумата от **1135,36лв.** (хиляда сто тридесет и пет лева и 36 стотинки), представляваща такса за прехвърляне на имотите в размер на нотариалната такса, както и такса за вписване на възбрана върху имотите до изплащане на разноските по прехвърлянето в размер **15.00лв.** (петнадесет лева), съгласно т.37 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК.

ОСЪЖДА „МЕЛХРАН“ ЕООД, ЕИК 201656867 със седалище и адрес на управление: гр...., ж.к.Индустиален, район на бивше АПК, представлявано от Пенка Петкова Тонева, **да заплати** сумата в размер на **7560,79лв.** (седем хиляди петстотин и шестдесет лева и 79 стотинки) по сметка на Община ... на основание чл.44 и сл. от ЗМДТ.

ДА СЕ ВПИШЕ на основание чл.364, ал.1 ГПК, възбрана върху гореописаните имоти, до изплащането на следващите се разноски по прехвърлянето им и дължимите местни данъци и такси.

ПРЕПИС от настоящото решение да се изпрати на съдията по вписване при Служба по вписвания гр.... за извършване на вписване на възбраната.

Съгласно чл.364, ал.2 ГПК, препис от настоящото решение може да се издаде на ищеца след представяне на доказателства за заплатен местен данък и разноските по прехвърлянето на имотите.

Решението подлежи на вписване, на основание чл. 112, б. "з" от ЗС.

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

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – ...: _____