

РЕШЕНИЕ

№ 1212

гр. Варна, 25.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ, в публично заседание на
двадесет и осми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председатель: Михаил Михайлов

при участието на секретаря М.на Ив. И.а
като разгледа докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело №
20223100101892 по описа за 2022 година

[illegible]

Със своя уточнителна молба от 24.10.2022г. ищецът посочва, че искът си по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД по отношение на процесното жилище предявява срещу ответникът „И.и Г.В.“ ООД, доколкото това търговско дружество се легитимира за собственик на имота към момента на сезиране на съда, а искът си по отношение на процесните идеални част от земята върху която е изградена сградата, в която се намира процесния имот срещу двамата ответници, като титуляри на правото на собственост по отношение на идеални части от земята.

В исковата молба се излагат твърдения, че на 24.08.2021г. между страните е възникнало валидно облигационно правоотношение по предварителен договор за продажба, по силата на който ответниците поели задължение да прехвърлят собствеността върху притежавано от тях право на строеж по отношение на посочения апартамент №4 и 46,37 кв.м. ид.части от земята, като страните са уговорили, че продажната цена възлиза на сумата от 65000 евро. Плащането на продажната цена било уговорено, че следва да бъде извършвано поетапно, като ищецът е заплатил сумата от 6500 евро в срок от 3 дни от подписване на предварителния договор, сумата от 13000 евро при получаване разрешение за строеж на сградата, в която се намира имота, както и сумата от 19500 евро при снабдяване на Акт обр.14 на сградата. Съобразно уговорката между страните останалата сума от 19500 евро е платима в 5 дневен срок от получаване на Акт Обр.15, а окончателното плащане на сумата от 6500 евро при въвеждане в експлоатация на сградата и приемане на имота от купувача, съответно придобиване собствеността върху 46,37 кв.м. идеални части от земята, която последна вноска купувача следва да заплати в деня на сключване на окончателния договор.

Към момента на депозиране на исковата молба в съда се поддържа, че сградата, в която се намира посочения имот е изградена на етап „груб строеж“, като по отношение на същата е издаден на 26.04.2022г. Акт обр.14. Към момента на сезиране на съда и доколкото сградата се намира в посочения етап от строителство посочва, че правото на строеж е реализирано, като е възникнал самостоятелен обект на правото на собственост – апартамент №4.

Твърди, че въз основа на сключения договор, ответниците са се задължили да изградят изцяло и за своя сметка сградата намираща се в процесния имот, във вид и в срокове съобразно договореното. Уговорената продажна цена от 65000 евро била окончателна и не подлежала на изменение.

След снабдяване на сградата с Акт обр.14, ответниците по спора отправили писмено волеизявление, с което увеличили уговорената продажна цена по договора с 22750 евро, като така общата продажна цена възлижала на 87750 евро, която увеличена стойност следвало да бъде заплатена в срок от 3 дни от поканата -08.06.2022г.Ищецът уведомил на 10.06.2022г. ответниците, че уговорената цена от 65000 евро по договора

не подлежи на изменение, при което на 14.06.2022г. получил нова покана от тях за заплащане на сумата от 22750 евро в 3 дневен срок, като в противен случай договорът следвало да се счита за развален. В искането си ответниците се позовавали на договор за изработка, който бил неприложим в случая, доколкото сключения договор между страните е за покупко – продажба на недвижим имот. На 28.07.2022г. ищецът бил уведомен, че ответниците се отказват от договора, като няма да предприемат действия по сключване на окончателен такъв. Твърди, че е изправна страна по договора, не е поемал задължения за заплащане на допълнителна продажна цена, различна от уговорената в договора. Преди депозиране на исковата молба в съда между ответните търговски дружества е сключен договор за доброволна делба, по силата на който правото на строеж по отношение на апартамент №4 е поставено в дял и изключителна собственост на ответника „И.и Г.В.“ ООД. Между страните е извършена и замяна на идеални части от земята, като търговското дружество „Ф.Б.“ ООД е прехвърлило на „И.и Г.В.“ ООД правото на собственост върху 303,265 кв.м. ид. части от нея. Поддържа, че правният интерес от насочване на иск и към „Фор Билд“ ООД се извежда от това, че страни по иск с правно осн. чл. 19, ал.3 ЗЗД са страните по договора, които отговарят по него съобразно притежаваната от тях идеална част.

В срока по чл. 131 ГПК е депозиран писмен отговор от ответника „И.и Г.В.“ ООД. Излагат се възражения, като се поддържа, че процесния предварителен договор за покупко – продажба е нищожен на осн. чл. 26, ал.1, пр.1-во ЗЗД доколкото не може да бъде осъществено прехвърляне на право на строеж по силата на правна сделка, след като същото това право е вече реализирано. Излага, че сградата в която се намира ап. №4, считано от 26.04.2022г. се намира на етап „груб строеж“, за което е съставен акт за приемане на конструкцията. По отношение на процесните 46,37 кв.м. ид. части от земята излага възражения за нищожност на договора поради невъзможен предмет (чл. 26, ал.2, пр.1-во ЗЗД), доколкото имотът не е индивидуализиран с негови граници и площ. В евентуалност посочва, че договора е нищожен доколкото в същия липсва изрична и недвусмислена уговорка относно продажната цена (чл. 26, ал.2, пр.2-ро ЗЗД). От посочената обща продажна цена от 65000 евро не може да бъде направен извода в какъв размер възлиза стойността на апартамента и в какъв размер е уговорената продажна стойност на идеалните части от земята. В евентуалност посочва, че нищожността на договора се извежда и от непосочването на притежаваните от всеки един от обещателите по него на съответните идеални части, по отношение на които следва да бъде осъществена разпоредителна сделка.

В условията на евентуалност, като в случай, че не бъде прието, че договорът е нищожен, се позовава на правилата уреждащи договорите за изработка. Посочва, че в процесния договор се съдържат клаузи, които задължават ответника да осъществи строителни и довършителни работи на обекта и да снабдят сградата с Акт обр.14 и Акт обр.15, както и въвеждането ѝ в експлоатация. От съдържанието на посочените клаузи

извежда, че процесния договор е със смесено съдържание. Счита, че доколкото в процесния договор се съдържат и клаузи по договор за изработка, то ответникът е упражнил правото си да измени размера на дължимото му възнаграждение, на осн. чл. 266, ал.2 ЗЗД, което е направил в писмена форма. Общо увеличеното и дължимо от ищеца увеличение на възнаграждението е определено на 35 % или сумата от 22750 евро. Увеличението мотивира с увеличения размер цената на строителни материали – 15 %, на минималната работна заплата за страната в размер на 10 %, както и увеличения размер на възнагражденията дължими по осъществяване дейност по строителен надзор с около 5%. Посочва, че в цената следва да се включи и печалба в размер на 20%. Поддържа, че поисканото увеличение е продиктувано от увеличената стойност на цените на материали, разходите за заплащане на труд и общо инфлационните процеси. Доколкото счита, че ищецът е поканен да заплати така увеличената стойност на дължимото възнаграждение, както и предвид неизпълнение от страна на задължената за неговото плащане страна, то поддържа, че договорът е развален, считано от 17.06.2022г.

Намира, че страните са уговорили краен срок за сключване на окончателен договор – до 02.09.2022г., който срок е изчислен на база 20 дни след нанасяне на сградата в КККР, което е осъществено на 05.08.2022г., при които съображения поддържа недопустимост на наложената обезпечителна мярка.

Счита, че искът срещу ответното дружество „Ф.Б.“ ООД е недопустим, доколкото същото не се легитимира за собственик на имота към момента на депозиране на исковата молба в съда. Желаете отхвърляне на предявения иск, като в условията на евентуалност при условията на чл. 362, ал.1 ГПК, желаете да бъде задължен ищецът да изпълни задълженията си за плащане на сумата от 26000 евро по предварителния договор, както и сумата от 22750 евро представляваща увеличената продажна цена с оглед поскъпването на строителни материали и разходи за заплащане на труд.

В срока по чл. 131 ГПК е депозиран писмен отговор от ответника „Ф.Б.“ ООД. Излага възражения, като посочва, че към момента на депозиране на исковата молба в съда, дружеството не се легитимира за собственик нито на апартамент №4, нито на процесните идеални части от земята. Собствеността върху апартамента принадлежи считано от 22.03.2022г. на ответното дружество „И.и Г.В.“ ООД, която собственост е придобита въз основа на сключен между двете търговски дружества договор за доброволна делба. По отношение на процесните 46,37 кв.м идеалните части от земята посочва, че същите са припадащите се идеални части от земята, които принадлежат към апартамент №4, които също са собственост на дружеството „И.и Г.В.“ ООД, доколкото то се явява собственик на този самостоятелен обект. Ответникът „Ф.Б.“ се легитимира за собственик на 405,235 кв.м. идеални части от земята, които

идеални части представляват припадащата се земя по отношение на притежаваните от него самостоятелни имоти в сградата -1/2 ид.части от аптека, 1/2 от магазин за крепежни елементи, магазин на два етажа, апартамент №12 и апартамент №13.

В условията на евентуалност намира, че процесният имот с идентификатор ***** с построяване на сградата е изгубил самостоятелното си предназначение, същия има характер на обща част, а процесните 46,37 кв.м. са припадащите са ид.части към самостоятелния обект.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и по вътрешно убеждение, приема за установено следното от **фактическа страна:**

Представен по делото е договор за покупко – продажба от 22.07.2021г., оформен в нотариален акт № **, том II, рег. № **, дело № ***/****г. по описа на нотариус Д. С.ова с район на действие ВРС, по силата на който В.Ц.Т., К.Д.Т. –П. и Ю.Д.Т. продават на ответното дружество „Ф.Б.“ ООД 1/2 идеални части от правото на собственост по отношение на имот с идентификатор *****, намиращ се в гр. Варна, местност „П.“, с площ по документи 1370 кв.м., а по скица 1443 кв.м., ведно с построената в него жилищна сграда. Със същия договор страните имащи качество на продавачи продават 1/2 идеална части от посоченото дворно място и сграда на ответника „И.и Г.В.“ ЕООД.

С предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.08.2021г., ответниците „Ф.Б.“ ООД и „И.и Г.В.“ ЕООД в качеството им на продавачи се задължават да продадат на ищеца Я. Х. М. в качеството му на купувач, право на строеж на недвижим имот: апартамент №4, разположен на 2-ри етаж в жилищна сграда, със ЗП от 72,80 кв.м., ведно с прилежащата му изба №4 с площ от 4,9 кв.м., находящ се в новострояща се сграда в УПИ XVIII-330, кв.23 по плана на с.о. „П.“, гр. Варна с идентификатор *****, ведно с прилежащите 5,8426 % ид.части от общите части на сградата, равняващи се на 13,70 кв.м. и 46,37 кв.м. идеални части от описания имот. Уговорена е продажна цена в размер на 65000 евро, същата платима на пет вноски: 1) 6500 евро при подписване на предварителния договор, 2)13000 евро -14 дни след получаване на разрешение за строеж, 3)19500 евро – до 5 дни след получаване на Акт обр. 14, 4) 19500 евро – до 5 дни след получаване на Акт обр.15 и 5) 6500 евро – въвеждане на сградата в експлоатация и приемане на имота с протокол от купувача и придобиване от същия на 46,37 кв.м. ид.части от имот. Уговорено е, че страните следва да сключат окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху апартамент №4 ведно с прилежащите му идеални части от общите части на сградата и 46,37 кв. идеални части от недвижимия имот в срок до 20 дни след нанасяне на сградата в кадастралната карта на гр. Варна и при заплащане на уговорената цена. В договора е посочено, че неразделна част е приложение №1, в

което е посочено, че имотът следва да бъде предаден на купувача с приемо – предавателен протокол в описания в протокола вид.

Представено по делото е платежно нареждане от 25.08.2021г., с което ищецът е заплатил в полза на „И.и Г.В.“ ЕООД сумата от 6500 евро, платежно нареждане от 30.12.2021г., с което ищецът е заплатил на „И.и Г.В.“ ЕООД сумата от 13000 евро, както и разписка от 11.05.2022г., с която ищецът е заплатил на „И.и Г.В.“ ЕООД сумата от 19500 евро по отношение на имот – апартамент №4.

Представено е разрешение за строеж №49/03.12.2021г. издадено от район М. при Община Варна по отношение на „Многофамилна жилищна сграда с търговска част“ в УПИ XVIII-330 (ПИ *****), кв.23 на СО „П.“, гр. Варна, със ЗП от 423,20 кв.м. и РЗП – 1417,00 кв.м.

Представен по делото е договор за доброволна делба от 22.03.2022г., вписан в Служба по вписванията – Варна на 22.03.2022г., вх.р.8213, дело 3623/22г. сключен между „Ф.Б.“ ООД и „И.и Г.В.“ ЕООД, по силата на който (т.4) ответникът „И.и Г.В.“ ЕООД получава в дял и става изключителен собственик на недвижими имоти, сред които и апартамент №4, на 2-ри етаж със ЗП от 72,80 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение 4 с площ от 4,9 кв.м., както и на 5,8426 % идеални части равняващи се на 13,70 кв.м. идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху имот с идентификатор ***** (с предишен идентификатор *****).

С договор за замяна на идеални чати от недвижими имоти от 22.03.2022г., оформен в нотариален акт №133, том I, рег. № 1250, дело №119/2022г. по описа на нотариус Д. С.ова с район на действие ВРС ответникът „Ф.Б.“ ООД прехвърля на ответника „И.и Г.В.“ ООД правото на собственост върху 303,265 кв.м. идеални части от имот с идентификатор идентификатор ***** (с предишен идентификатор *****), намиращ се в гр. Варна, с.о. „П.“, целия с площ от 1417 кв.м. В замяна ответникът „И.и Г.В.“ ООД прехвърля на „Ф.Б.“ ООД 201 кв.м. идеални части от недвижим имот с идентификатор 10135.3605.1393 (с предишен идентификатор 10135.3506.331), целия с площ от 402 кв.м.

Представен по делото е Акт за приемане на конструкцията (Акт обр.14) от 26.04.2022г. по отношение на „Многофамилна жилищна сграда с търговска част“ в УПИ XVIII-330 (ПИ *****), кв.23 на СО „П.“, гр. Варна.

Представя се уведомление по електронна площ от 30.07.2022г., с което ответникът „И.и Г.В.“ ООД довеждат до знанието на ищеца, че към настоящия момент същия е златил сумата от 38931 евро, съобразно т.1.2 от договора. Позовават се на обстоятелства водещи до промяна в цената на матираните и труда, при което релевират изявление за увеличение на продажната цена с 35% или със сумата от 22750 евро, при което окончателната продажна цена определят на 87750 евро. С уведомлението ищецът е поканен да заплати сумата от 22750 евро в тридневен срок, като в случай на

неплащане на посочената цена в посочения срок ще считат договора за развален.

Представено е изявление депозирано по електронна плаща на 05.08.2022г., с което ищецът релевира покана до ответниците за сключване на 11.08.2022г. на окончателен договор, както и изявление, че уговорената продажна цена от 65000 евро е окончателна и сумата от 22750 евро е недължима от купувача.

С констативен протокол от 11.08.2022г., рег. № 8886, т3, акт 33/2022г. по описа на нотариус В.Г. с район на действие ВРС е удостоверено, че на така посочената дата в кантората на посочения нотариус се е явил ищеца, който е направил съответните изявления включващи искане за сключване на окончателен договор с предмет апартамент №4, прилежащите му изба и идеални части от общите части на сградата, така и 46,37 кв.м. ид.части от земята, съответно изявления за заплатените суми по договора. Констатирано е, че представители на ответника „Ф.Б.“ ООД не присъства. Констатирано е, че ответникът „И.и Г.В.“ се представлява от процесуален представител, по отношение на който е удостоверено, че е релевирано изявление, че претенцията на ищеца е предсрочно заявена, съобразно уговореното в т.2.1 от договора, в която разпоредба страните са уговорили, че договор в нотариална форма за прехвърляне на имотите следва да се извърши в срок до 20 дни след нанасяне на сградата в КККР на гр. Варна, както и че към момента това събитие не е настъпило доколкото сградата не е нанесена в КККР на гр. Варна и не са изминали уговорените 20 дни.

Представено е удостоверение от СГКК – Варна №25-330427/14.10.2022г., в което се посочва, че е осъществено попълване на сграда с идентификатор ***** в КККР на гр. Варна, което е осъществено на 05.08.2022г., след представен със нарочно заявление проект от правоспособно лице по ЗКИР.

Представен по делото е протокол за площообразуване от м. юли 2021г., изготвен от в.л. инж. Св. Д. по отношение на „Многофамилна жилищна сграда с търговска част“ в УПИ XVIII-330, кв.23 на СО „П.“, гр. Варна, като по отношение на процесния апартамент №4 е посочено, че същия е с площ от 72,80 кв.м., прилежащата му изба е с площ от 4,9 кв.м., припадащите части от ид.части от общите части на сградата възлизат на 5,8426 %, които отговяват на 13,70 кв.м., съответно от земята в размер на 46,37 кв.м.

Приета по делото е съдебно – оценителна експертиза на в.л. Й. А., в която се посочва, че стойността на процесните 46,37 кв.м. идеални части от имот с идентификатор ***** възлизат на 1696 евро.

Приета по делото е съдебно – техническа експертиза на вещото лице Т. О.. Експертът посочва, че стойността на разходите за изграждане на апартамента под формата на труд и материали, като съобразява уговорената степен на завършеност и към юли 2021г. възлиза на 55500 лева без вкл.ДДС. За да достигне до този извод експертът остойностява стойностите на труд и материали припадащи се за апартамент

№4, както за неговото собствено изграждане, така и за прилежащите му общи части от сградата, включвайки и припадащите му се СМР извършени в самото дворно място. При анализ на повишените цени на труд и материали към следващия период – м. юли 2022, дава заключение, че стойността за изграждане на апартамент №4, прилежащите му общи части от сградата и припадащите му се СМР по дворното място възлизат на размер на 70000 лева без вкл. ДДС. Остойносттава размера на разходите под формата на труд и материали необходими за довършване на апартамент №4, като определя, че тази стойност възлиза на 30800 лева без вкл. ДДС. В съдебно заседание при защита на заключението си посочва, че при определяне на посочените стойности е приел, че степента на завършеност на общите части на сградата следва да бъде на 100%, докато степента на завършеност на самото жилище – по БДС. Пояснява, че сумата от 30800 лева без ДДС е включена в посочената стойност на труд и материали определени към месец юли на 2022г., на обща стойност от 70000 лева без ДДС.

По делото е прието заключение на допълнителна съдебно – техническа експертиза на в.л. О.. В допълнителното си заключение експертът посочва, че стойността на необходимите СМР за изграждане на апартамент №4, прилежащите му избено помещение и общи части от сградата и СМР в поземления имот, възлизат на 70300 лева без ДДС, като допълнително разграничава в рамките на тази сума стойността на труда, която възлиза на 31400 лева от стойността на материалите в размер на 38900 лева. При остойносттаване на СМР експертът отново взема в предвид припадащата се част от разходите по общите части, в това число и СМР по дворното място (вертикална планировка и озеленяване), като начислява 12 % стойност на печалба, както и отделно 5 % за непредвидени разходи по осъществяване на строителния процес.

Гореизложената фактическа обстановка налага следните **правни изводи**:

Съобразно разпоредбата на чл. 19, ал.3 ЗЗД, всяка от страните по предварителен договор може да предяви иск конститутивен иск за сключване на окончателен. В хипотезата, която се касае за предварителен договор, с който е поето задължение за учредяване или прехвърляне на вещни права, законодателят е поставил изрично изискване с разпоредбата на чл. 363 ГПК, която регламентира задължението на съда да провери дали на налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително и дали отчуждителят е собственик на имота. От императивната разпоредба на закона следва извода, че в съдебното производство по обявяване на предварителен договор за окончателен, следва да бъде извършена проверка на онова придобивно основание по смисъла на чл. 77 ЗС, било то оригинално или деривативно, въз основа на което обещаателят – продавач по договора се легитимира за собственик на недвижимия имот предмет на предварителния договор. Във връзка и съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест,

страната, която твърди, че са налице условията да бъде обявен един предварителен договор с предмет недвижим имот за окончателен, следва да докаже всички обстоятелства досежно възможността за прехвърляне на имота по нотариален ред, в това число възникнал ли е, съществува ли самостоятелен обект на правото на собственост по смисъла на ЗУТ, идентичен ли е този обект с предмета на договора и пр., включително и дали обещаателят – продавач е собственик процесния недвижим имот. На задължението на съда по проверка на собствеността, което произтича от разпоредбата на чл. 363 ГПК, кореспондира задължението на сезиралата съда страна да докаже материалната легитимация на обещаателя по договора. За да бъде уважен такъв иск, обещаателят следва да се легитимира за собственик на имота, към момента на постановяване на съдебното решение по чл. 19, ал.3 ЗЗД, респ. приключване на устните състезания.

Преди да бъде осъществена проверка на предпоставките визирани в разпоредбата на чл. 363 ГПК, то с оглед наведените от ответниците възражения следва да бъде даден отговор на въпроса дали между страните е валидно възникнало облигационно правоотношение по предварителен договор за покупко – продажба, като се вземат в предвид възраженията за нищожност на договора, съответно и в условията на евентуалност ако е възникнало такова, то дали същото обвързва страните към момента на депозиране на исковата молба в съда при съобразяване на възраженията, че договорът е развален поради неизпълнение на ищеца.

Първата категория възражения за нищожност на процесния предварителен договор са свързани с невъзможността да бъде осъществена разпоредителна сделка, която да има за предмет право на строеж, което вече е реализирано. В тази насока исканията на ищеца, заявени под формата на петитум на исковата му молба са да бъде обявен за окончателен предварителния договор с предмет правото на собственост по отношение на апартамент №4, а в отговорът си по чл. 131 ГПК ответниците поддържат възраженията, че не абсолютното вещно право на собственост, а ограниченото право на строеж по отношение на този недвиж имот е предмет на предварителния договор. В хипотезата, в която между страните по договора съществува спор по отношение на клаузите от договора, с оглед издирване на действителното им съдържание и действителната воля, която са вложили същите при възникване на това облигационно правоотношение, следва да бъде допуснато тълкуване по смисъла на чл. 20 ЗЗД. Предварителния договор за покупко – продажба на апартамент в качеството му на двустранно облигационно правоотношение не прави изключение при приложение на общите правила за тълкуване на договорите, като при наличието на спор такова тълкуване е и наложително, доколкото съдът следва да издири и приложи действителната воля на страните, която те са изявили при сключване на договора без същевременно да може да я променя. Тълкуване на договора са извършва с оглед съпоставка на спорните клаузи с всички останали по договора, в тяхната взаимна

връзка при същевременно приложение на обичаите в практиката и добросъвестността.

От доказателствата по делото съдът приема, че на 21.08.2021г. между ищецът в качеството му на купувач и ответните търговски дружества, като обещаители по предварителния договор е възникнало процесното облигационно правоотношение. Предметът на договора е очертан в разпоредбата на т.1.1 от договора, като е посочено, че продавачът се задължава да продаде на купувача свое собствено право на строеж на недвижим имот: апартамент №4, с прилежащата му изба №4 намиращи се в многофамилна жилищна сграда в УПИ XVIII-330, ведно с прилежащите му идеални части от общите части на сградата и 46,37 кв.м. идеални части от земята. Уговорена е продажна цена в размер на 65000 евро, която е посочено, че е окончателна и не подлежи на промяна, по отношение на която е постигната уговорка в т. 1.3 от договора за разсрочено плащане. Първата авансова вноска е дължима 3 дни след подписване на договора, втората вноска 14 дни след получаване на разрешението за строеж, следваща вноска 2 дни след получаване на Акт обр.14, след което поредна вноска 5 дни след получаване на Акт обр.15, а окончателната е определена да бъде заплатена след въвеждане на сградата в експлоатация, приемането ѝ с протокол от купувача и придобиване на посочената идеална част от земята. Изрично страните са уговорили, че окончателната вноска в размер на 6500 лева следва да бъде заплатена в деня на сключване на окончателния договор за прехвърляне собствеността на недвижимия имот и идеалните части от земята.

При съпоставка на уговорката в т.1.1, в която е описан предмета на договора с уговорката в т.1.3 от същия следва да бъде направен извода, че не ограниченото право на строеж, а абсолютното право на собственост е предмет на поетото задължението от обещателите по предварителния договор. Разсроченият начин на плащане, който страните са уговорили разкрива действителната им воля за предмета на договора. В тази връзка съдът посочва, че третата вноска по договора в размер на 19500 евро е уговорена да бъде заплатена в 14-дневен период след получаване на сградата на Акт обр. 14, от този момент насетне следва да бъде прието, че сградата се намира завършена на етап „груб строеж“, след който момент правото на строеж да се счита, че е било реализирано, при което са възникнали самостоятелни обекти на правото на собственост. Четвъртата вноска е уговорена в следващия етап, който следва да бъде преведена сградата, в която се намира имотът, а именно на етап Акт обр.15, а окончателното плащане е обусловено от въвеждане на сградата в експлоатация. Едва след този финален на строителните дейности процес е уговорено, че се следва прехвърляне на собствеността на имота и идеалните части от дворното място с окончателен договор в предвидената от закона форма. Тази уговорка в разпоредбата на т.1.3.5 от договора напълно кореспондира с уговорката в т.2.1, съобразно която страните се задължават да сключат окончателен договор под формата на нотариален акт за прехвърляне правото на собственост върху апартамент №4, прилежащите му

избено помещение, идеални части от общите части на сградата и дворното място, като същите определят и, срок в който следва да бъде осъществено това – 20 дни след нанасяне на сградата в КККР на гр. Варна.

Начинът по който страните са уговорили заплащането на продажната цена, която е уговорена по договора, като и уговорката за взаимното им задължение да сключат окончателен договор в предвидената от закона форма за действителност, обуславят извода, че действителната воля, която страните са имали при възникване на облигационното правоотношение по предварителния договор за покупко – продажба на недвижим имот е било поемане на обещание за прехвърляне на правото на собственост по отношение на апартамент №4 и процесните идеални части от земята, а не досежно правото на строеж върху имота. В допълнение следва да бъде посочено, че обещателите са поели задължение по т.2.2 да предадат имота на купувача във вид по „БДС“, която степен на завършеност предоставя вече възникнал самостоятелен обект на правото на собственост. Уговорката за предаване на имота във вид на извършени довършителни работи до степен на извършеност по „БДС“, не съответства на същността на ограниченото вещно право на строеж.

За действителността на предварителния договор за покупко – продажба, която действителност се преценява към момента на неговото възникване не е необходимо обещателят да притежава правото на собственост, което поема обещание да прехвърли на купувача с окончателния договор. Това право той може да придобие от трето лице, да реализира свое ограничено право на строеж, като построи, след което прехвърли вече възникналата собственост на купувача по предварителния договор. Така процесният договор не може да бъде разглеждан като нищожен, като противоречащ на закона, при което възражението на ответника в тази насока е неоснователно.

Следващата категория възражения са досежно липсата на достатъчна индивидуализация имота в предварителния договор за покупко – продажба, доколкото не били посочени граници и площ.

Имотът в предварителния договор следва да се приеме, че е достатъчно индивидуализиран, когато съобразно посоченото в договора може да бъде ограничен от друг подобен нему имот. Предмет на договора е поето задължение за прехвърляне собствеността върху апартамент №4, който се намира на 2-ри етаж от посочената жилищна сграда, при посочени три граници на този имот, припадащите му се идеални части и избеното помещение. Индивидуализиран с посочване на идентификатор е поземления имот, в която се намира жилищната сграда, а следва да бъде посочено, че идентификатора на самостоятелните обекти е уникален идентификационен номер на имота, който номер е различен за всеки един самостоятелен обект на правото на собственост в страната, който извод се извежда от съдържанието на разпоредбата на чл. 26, ал.2 ЗКИР. Видно от съдържанието на договора, при неговото сключване е

представен и приложен като приложение площообразуване на сградата (Приложение №3 към договора). Посоченото площообразуване е представено по делото л.186, от което става видно, че друг имот с индивидуализиращи белези: апартамент №4 на втори етаж, с площ от 72,80 кв.м. с принадлежащите му избено помещение, припадащите се идеални части от общите части на сградата и земята, в процесната жилищна сграда не е отразено. От изложеното следва, че имотът е в достатъчна степен индивидуализиран, която да не буди съмнение за неговата идентичност. Наред с това съдът прие за безспорно установено и ненуждаещо се от доказване с протоколно определение постановено в съдебно заседание на 23.03.2023г., че процесните апартамент №4 е идентичен на имот с идентификатор 10135.3605.1391.4 по КKKP на гр. Варна, съответно процесните 46,37 кв.м. са идентични на имот с идентификатор ***** по КKKP на гр. Варна. При така изложените съображения не може да бъде прието, че индивидуализацията на имота по договора е непълна, неясна, в степен до невъзможна, което да обоснове неговата нищожност.

В съдебната практика и в частност Решение №173/24.02.2010г. постановено по гр. деол № 467/2009г. на ВКС, I-во ГО се приема разбирането, че съгласно чл. 19, ал.2 ЗЗД предварителния договор следва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор, поради което и продажната цена е включена в това съществено съдържание на договора, при което е прието, че липсата на съгласие между страните по този съществен елемент от договора води до неговата недействителност. Равностойно на липсата на съгласие относно цената е и неясно изразената от страните воля, която не може да бъде определена чрез тълкуване на договора по правилата на чл. 20 ЗЗД.

В тази насока възраженията на ответната страна са, че в договора е посочена една глобална цена от 65000 евро, от която не може да бъде направен извод каква е уговорената стойност на апартамента и каква на идеалните части от земята.

За да бъде даден отговор на този въпрос досежно начинът, по който е определена цената по договора, съдът отново следва да допусне тълкуване на същия по реда и правилата на чл. 20 ЗЗД с оглед разкриване на действителното съдържание на волята на страните към момента на възникване на това облигационно правоотношение, която воля следва бъде отразена при обявяване и на окончателния договор, в това число и по съдебен ред посредством упражнено потестативно право.

В разпоредбата на т.1.1 от договора апартамент №4 е индивидуализиран с неговите основни характеристики – вид, площ, граници, така и с прилежащите му обслужващо избено помещение, прилежащите му 5,8426 % идеални части от общите части на сградата и 46,37 кв.м. идеални части от земята. Формулировката, която страните са използвали при описание на процесните 46,37 кв.м. идеални части от земята обуславя извода, че на същите е придадено обслужващо предназначение по

отношение на главната вещ – апартаментът. Доколкото обслужващите обекти, каквито са общите части на сграда,избеното помещение, така и общите части от дворното място, нямат своя собствена самостоятелност, то тяхната стойност следва да бъде придадена към стойността на главната вещ, при което отделно уговаряне на отделна продажна цена не е необходимо условие за действителност на разпоредителната сделка.

Съдът вече в мотивите си посочи, че неразделна част от договора, като приложение №3 представлява площообразуването на сградата. При анализ на последното съдът достига до извода, че в жилищната сграда са предвидени за изграждане общо 19 бр. самостоятелни обекта, от които три за търговско предназначение и шестнадесет жилищни. В същия документ, който е неразделна част от договора, съобразно уговорките в същия и включването му като приложение към него наред с индивидуализация на всеки един самостоятелен обект на правото на собственост, в това число и на апартамент №4 е посочено в какъв размер се разпределят припадащите се идеални части от общите части на сградата, така и припадащите се части от земята. Индивидуализацията в площообразуването отговоря на постигнатото съгласие в договора, като видно от анализа на съдържанието на предварителния договор и протокола на площообразуване, към апартамент №4 са отнесени припадащи се 46,37 кв.м. от дворното място. За всеки един от останалите осемнадесет самостоятелни обекта на правото на собственост са изчислени съответните им припадащите се части от земята, като за останалата площ (над прилежащата към самостоятелните обекти) е предвидено реализиране на места за паркиране на автомобили. Общата площ на припадащите се идеални части от общите части от дворното място за самостоятелните обекти в сградата е определено в размер на 987,41 кв.м., от общо 1471 кв.м., а за остатъка до 429,58 кв.м. е предвидено обособяване на паркоместа. В рамките на общата площ предвидена за самостоятелни обекти в жилищната сграда от 987,41 кв.м. са включват и процесните 46,37 кв.м. прилежащи към апартамент №4.

От изложеното следва извода, че доколкото към момента на сключване на предварителния договор за всеки един отделен самостоятелен обект на правото на собственост е предвиден и припадащите му се идеални части от земята, в която е изградена сградата, то страните по договора на така предвидените идеални части от земята са придали характер на обща част, поради което постигане от отделно съгласие за стойността на последните не следва да се разглежда, като условие за действителност на облигационното правоотношение. Уговорената цена от 65000 евро включва и стойността на припадащите се идеални части от общите части от дворното място, в която се намира процесната сграда.

Следващата категория възражения е свързана с наличието на облигационна

връзка между страните към момента на сезиране на съда, при възражения, че договорът е развален поради неизпълнение на ищеца, като купувач по последния. В тази насока се поддържа, че предварителният договор за покупко – продажба съдържа в себе си и клаузи досежно договор за изработка свързан с осъществяване на СМР по изграждане и довършване на апартамента. Посочва се, че поради промяна в стойността на труда и материалите, в смисъл на тяхното поскъпване за периода след сключване на договора, изпълнителят се възползвал от правата си по чл. 266, ал.2 ЗЗД, като в писмена форма изменил стойността на възнаграждението, което се повишило с 22700 евро, което не било заплатено от ищеца. При неизпълнение в дадения срок, изпълнителят приел, че договорът е развален. От своя страна ищецът поддържа, че уговорената продажна цена е в размер на 65000 евро, която цена е окончателна и не подлежи на изменение.

При анализ на съдържанието на процесния предварителен договор за покупко – продажба, съдът приема, че в клаузите на същия не са включени уговорки досежно договор за изработка, по силата на който ищецът да има качество на възложител, а ответниците на изпълнители, които следва да осъществят СМР по изграждане и довършване на сградата в това число и процесния апартамент до определената в договора степен на завършеност. Изрично в т.2.12 от договора обещаелите посочват, че са собственици на имота и имат качество на инвеститор, като същевременно отговарят за качественото изпълнение на СМР от строителя, за чиято работа отговарят като за своя, носейки следващата им се отговорност в това число имущества и гаранционна такава. В клаузата на т.2.2 от договора обещаелите поемат задължението да предадат на имота на купувача в степен на завършеност по БДС, като предаването следва да бъде осъществено с приемо – предавателен протокол, като неразделна част от договора, от които уговорки не може да бъде извлечена воля на страните, че те постигат съгласие в смисъл, че ищецът възлага, а ответниците се съгласяват да извършат съответните СМР по изграждане до уговорената степен на завършеност на процесния апартамент. Макар и дейността по строителство да е уговорена, че е за сметка на обещаелите (т.2.13 от договора), от същата не може да бъде направен извода, че страните са сключили наред с предварителния договор и договор за изработка с предмет апартамент №4.

Хипотезата на чл. 266 ЗЗД урежда задължението на поръчващия да заплати възнаграждение за извършената работа, като в случай на увеличение на стойността на труда и материалите по време на изпълнение на възложеното, изпълнителят може да се позове на разпоредбата на чл. 266, ал.2 ЗЗД, като измени размера на възнаграждението. В случая съдът приема, че договор за изработка не е сключван между страните, от което правоотношение да се породи качество за ответните страни на изпълнители, на които да се дължи възнаграждение за изработеното, за което възнаграждение те да упражняват правата си за изменение на цената поради поскъпване на труда и материалите. Страните са обвързани по предварителен договор за покупко – продажба

на недвижим имот ведно с принадлежащите му избено помещение и общи части от сградата и земята, при уговорена цена в размер на 65000 евро.

За пълнота на изложението следва да бъде посочено, че дори и да бъде прието противното, че „И.и Г.В.“ ООД да има качество на изпълнител по договор за строителство, а качество на възложител да има ищецът, то изпълнителят в хода на съдебното производство не установи предпоставките за изменение на стойността на уговореното възнаграждение, които се предвидени в разпоредбата на чл. 266, ал.2 ГПК. От доказателствата по делото ответникът не доказва, че трудът и материалите, които е вложил при изграждане са се увеличили с посочения в отговора на исковата молба размер от 22750 евро, което да обоснове и увеличение на стойността на възнаграждението за изпълнение. От приетите по делото основно и допълнително заключение на съдебно – технически експертиза на вещото лице Т.О., които напълно се кредитират от съда, като обективно и компетентно дадени се установи, че стойността на необходимите СМР, които следва да бъдат осъществени за изграждане на апартамент №4 възлизат на 70300 лева без ДДС, от които 31400 лева труд и 38900 лева материали. В тези стойности са включени повишения размер на цените за труда и материалите за периода 2022г. спрямо 2021г., включени са и съответните дейности по общите части на сградата и тези в дворното място, които следва да бъдат осъществени, и които се припадат поради характерът им на общи части към процесния апартамент №4. Получената стойност на изграждане на апартамента и принадлежащите му общи части не превишава уговорения размер по договора от 65000 евро, за да бъде прието, че изпълнителят е сторил разходи по-големи от уговорените под формата на заплащане на по-скъп труд и материали, което да обоснове и основателността на искането му за увеличение стойността на възнаграждението по договора за изработка.

По отношение на проверката на собствеността:

С договор за покупко – продажба от 22.07.2021г., оформен в нотариален акт № ***, том II, рег. № ***, дело № ***/****г., В.Ц.Т., К.Д.Т. –П. и Ю.Д.Т. продават на ответното дружество „Ф.Б.“ ООД ½ идеални части от правото на собственост по отношение на имот с идентификатор *****, намиращ се в гр. Варна, местност „П.“, с площ по документи 1370 кв.м., а по скица 1443 кв.м., ведно с построената в него жилищна сграда. Със същия договор страните имащи качество на продавачи продават ½ идеална части от посоченото дворно място и сграда на ответника „И.и Г.В.“ ЕООД. От изложеното следва, че ответните търговски дружества придобиват собствеността върху земята върху която е построена жилищната сграда, в която се намира процесния апартамент №4 при равни квоти. В последствие въз основа на договор за доброволна делба от 22.03.2022г., сключен между „Ф.Б.“ ООД и „И.и Г.В.“ ЕООД, по силата на който (т.4) ответникът „И.и Г.В.“ ЕООД получава в дял и става изключителен собственик на недвижими имоти, сред които и апартамент №4, на 2-ри етаж със ЗП от

72,80 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение 4 с площ от 4,9 кв.м., както и на 5,8426 % идеални части равняващи се на 13,70 кв.м. идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху имот с идентификатор ***** (с предишен идентификатор *****). Между ответните търговски дружества е осъществена и разпоредителна сделка на същата дата (23.03.2022г.) - договор за замяна на идеални части от недвижими имоти от 22.03.2022г., оформен в нотариален акт №133, том I, рег. № 1250, дело №119/2022г., по силата на която замяна ответникът „Ф.Б.“ ООД прехвърля на ответника „И.и Г.В.“ ООД правото на собственост върху 303,265 кв.м. идеални части от имот с идентификатор ***** (с предишен идентификатор *****), намиращ се в гр. Варна, с.о. „П.“, целия с площ от 1417 кв.м. В замяна ответникът „И.и Г.В.“ ООД прехвърля на „Ф.Б.“ ООД 201 кв.м. идеални части от недвижим имот с идентификатор 10135.3605.1393 (с предишен идентификатор 10135.3506.331), целия с площ от 402 кв.м.

От изложеното съдът приема, че въз основа на договор за доброволна делба от 22.03.2022г. ответникът „И.и Г.В.“ ООД се легитимира за собственик на процесния апартамент №4, а въз основа на договора за замяна от същата дата и на припадащите се идеални части от земята, по отношение на които съдът прие, че имат характер на обща част обслужваща главната вещ. Ответникът „Ф.Б.“ ООД не установява материални права на собственост досежно припадащите към апартамент №4, 46,37 кв.м. ид. части от дворното място.

От доказателствата по делото съдът приема, че ищецът имащ качество на купувач по предварителния договор е заплатил първа вноски в размер на 6500 евро, втора вноски в размер на 13000 евро и трета вноски в размер на 19500 евро, които плащания е реализирал в полза на „И.и Г.В.“ ООД, като същевременно не са заплатени четвърта вноски в размер на 19500 евро и пета - окончателна в размер на 6500 евро или общо 26000 евро. Уговореният падеж за плащане на окончателната вноски е настъпил съобразно клаузата на т.2.1 от договора доколкото видно от представеното по делото удостоверение от СГКК – Варна, сградата е попълнена н КККР на гр. Варна на 05.08.2022г., от който момент са изминали и уговорените 20 работни дни.

С Тълкувателно решение № 4/09.05.2023г., постановено по тълкувателно дело № 4/2020г. на ОСГТК на ВКС се дадоха задължителни указания на съдилищата по приложение на материалния закона, като се прие, че съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може да обяви за окончателен по реда и при условията на чл.362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко - продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена. С посоченото ТР на ОСГТК на ВКС се посочи, че при постановяване на решение съдът ще разреши спора относно точния размер на дължимата договорна цена, като уважи иска но при прилагане на разпоредбата на чл.

362, ал.1 ГПК, при условие, че цената се заплати в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение, като при неплащане в посочения срок, първоинстанционният съд по искане на ответника може да обезсили решението си, на осн. чл. 362, ал.2 ГПК. Отчете се, че обявяване на предварителни договор за окончателен при незаплатена напълно уговорена цена, не представлява забрана за изменение на уговореното от страните съдържание на договора. Посочи се, че забраната за изменение на договора от съда се отнася до уговореното от страните съдържание на окончателния договор, който се замества от съдебното решение, а плащането на цената - ако тя не е заплатена изцяло преди постановяване на решението, се регламентира от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК.

При отчитане на задължителните указания дадени с Тълкувателно решение № 4/09.05.2023г., постановено по тълкувателно дело № 4/2020г. на ОСГТК на ВКС, то предявеният иск по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен по отношение на процесния апартамент и идеални части от земята срещу ответника „И.и Г.В.“ ООД следва да бъде уважен, при условие, че ищецът заплати на ответника сума от 26000 евро в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение.

[illegible]

По отношение на дължимите държавни такси и местен данък по реда на ЗННД и ЗМДТ:

Материалният интерес на процесните апартамент и идеални части от земя възлиза на 37115,29 лева, изчислен съобразно представената по делото данъчни оценка издадени от Община Варна. Ищецът следва да бъде осъден да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на ВОС държавна такса в размер на **377,42 лева**, на осн. чл.86, т.3 вр. чл.85, ал.2 ЗННД вр. т.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

На основание чл.45 вр. чл.47, ал.2 ЗМДТ вр. чл.34, ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Врана, приета с решение на ОбС Варна №271-4/4/06.02.2008г., ищецът следва да бъде осъден за заплати в полза на

Община Варна сумата от **1113,45 лева**, съставляваща дължим данък (в размер на 3%) за възмездно придобиване на недвижимо имущество.

По отношение на разноските на страните:

Ищецът е направил искане за присъждане на разноски, представил е списък за разноските, като ответникът „И.и Г.В.“ ООД своевременно е направил възражение за прекомерност на уговореното възнаграждение за процесуално представителство, което следва да бъде обсъдено. Уговореното възнаграждение за процесуално представителство възлиза на 9750 лева, за което се представя договор за правна защита и съдействие от 14.11.2022г., в който се посочва, че така уговорената сума е заплатена. Договорът е подписан от ищеца и процесуалния представител, поради което и за посочената сума има характер на разписка за плащане. Приложение при определяне на възнаграждението за процесуално представителство следва да намери Наредба №1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в редакция съобразно ДВ бр.88/04.11.2022г., доколкото договорът за правна помощ е сключен след изменение на наредбата. Данъчната оценка на апартамент №4 и прилежащите му общи части от дворното място възлизат на общо 37115,29 лева. Минималния размер на дължимото възнаграждение за процесуално представителство възлиза на 3619,22 лева, на осн. чл. 7, ал.2.т.4 от Наредбата, към което следва да бъде прибавено и възнаграждение от 250 лева, на осн. чл. 7, ал.9 от Наредбата доколкото производството по делото приключи в три съдебни заседания или общо 3869,22 лева.

При отчитане на фактическата и правна сложност на спора, която е очертана с оглед множеството възражения направени от ответника с отговора на исковата молба, осъществените процесуални действия по събиране на доказателства, съдът намира, че следва да определи справедливо възнаграждение за процесуално представителство в размер на 4500 лева.

При тези съображения ответникът „И.и Г.В.“ ООД следва да бъде осъден да заплати в полза на ищеца сумата от 5623,43 лева, от които сумата от 1123,43 съдебно – деловодни разноски и 4500 лева определено от съда възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

В полза на ответника „Ф.Б.“ ООД се дължат разноски доколкото с отговора на исковата молба страната оспори иска, като по отношение на нея съдът отхвърли същия. С оглед изложеното в полза на този ответник ищецът следва да бъде осъден да заплати 3600 лева представляващи възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл. 78, ал.3 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Я. Х. М. ЕГН ***** от село Н.В., община Д.Ч., област Варна **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Варненски окръжен съд нотариална такса в размер на **377,42 (триста седемдесет и седем лева и 42 ст.) лева**, на осн. чл.86, т.3 вр. чл.85, ал.2 ЗННД вр. т.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

ОСЪЖДА Я. Х. М. ЕГН ***** от село Н.В., община Д.Ч., област Варна **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на Община Варна представлявана от И.П. в качеството му на Кмет сумата от **1113,45 (хиляда сто и тринадесет лева и 45 ст.) лева**, съставляваща дължим данък за възмездно придобиване на недвижимо имущество, на осн. чл.45 вр. чл.47, ал.2 ЗМДТ вр. чл.34, ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Врана.

ОСЪЖДА „И.и Г.В.“ ООД, ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. С.Г. №16, ет.4, ап.7 **ДА ЗАПЛАТИ** на Я. Х. М. ЕГН ***** от село Н.В., община Д.Ч., област Варна сумата от **5623,43 (пет хиляди шестстотин двадесет и три лева и 43 ст.) лева**, от които сумата от 1123,43 съдебно – деловодни разноски и 4500 лева определено от съда възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

ОСЪЖДА Я. Х. М. ЕГН ***** от село Н.В., община Д.Ч., област Варна **ДА ЗАПЛАТИ** на „Ф.Б.“ ООД, ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. В. №5А сумата от **3600 (три хиляди и шестстотин) лева** представляващи възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл. 78, ал.3 ГПК.

НАРЕЖДА да се **впише ВЪЗБРАНА** върху посочените в съдебното решение недвижим имот и идеални части от земя, описани в настоящото решение, до заплащане на разноските по прехвърлянето му, **на осн. чл. 364, ал.1 ГПК.**

Препис от решението след влизане в сила на същото **ДА СЕ ИЗПРАТИ** служебно на Служба по вписванията гр. Варна за вписване на възбраната.

След влизане на решението в сила, същото **подлежи на вписване в шестмесечен срок**, на основание чл.115 във вр. с чл.112, б. „з” и „а” от ЗС, като указва на купувача, че след изтичането на срока вписването на исковата молба губи действието си.

ПРЕПИС от влязлото в сила решение за вписване **ДА СЕ ИЗДАДЕ СЛЕД ПРЕДСТАВЯНЕ от ищеца** - купувач на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, включително за заплатен в данъчната служба дължим местен данък по чл. 44 ал.1 от ЗМДТ; удостоверение, че продавачът няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения на осн. чл.264 ДОПК, за което указва, че може да му бъде издадено съдебно удостоверение за пред ТД на НАП, както и актуално удостоверение за данъчна оценка

на недвижимия имот, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за имота.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Варненски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____