

РЕШЕНИЕ

№ 5510

гр. София, 30.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ, в публично заседание на девети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА
като разгледа докладваното от КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ Гражданско дело № 20211110137640 по описа за 2021 година

Съдът е сезиран с иск предявен от Г. Т. З. срещу [фирма].

Г. Т. З. е предявила против [фирма] конститутивен иск за обявяване на предварителен договор от 01.05.2015 г. за продажба на описания в исковата молба поземлен имот – изоставена територия с трайни насаждения, с площ от 4.001 дка., находящ се в землището на [язовир], [местност], [община], [район], съставляващ ПИ с № ***** по картата на землището на язовир И., местността КК., при съседни по нот. акт: имот № *****, имот № *****, имот № *****, имот № *****, за окончателен. Ищцата твърди, че по силата на посочения договор ответникът се е задължил да ѝ прехвърли описания имот на цена от 1000 лв. Поддържа, че е заплатила цената при сключването на предварителния договор. До настоящия момент ответното дружество не е изпълнило задължението си и отказвало да прехвърли правото на собственост върху гаража, поради което претендира обявяване на договора за окончателен по съдебен ред. Моли за уважаване на иска. Заявява, че при признание на иска от ответника, то няма да претендира разноски по делото.

Ответникът е редовно уведомен по реда чл. 50, ал. 2 ГПК по седалището и адрес на управление.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с посочените от страните доводи, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск с правна квалификация чл. 19, ал. 3 ЗЗД;

Представен е по делото предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 01.05.2015 г., сключен между [фирма] /продавач/ и Г. Т. З. /купувач/, с който продавачът се е задължил да продаде на купувача поземлен имот – изоставена територия с

трайни насаждения, с площ от 4.001 дка., находящ се в землището на [язовир], [местност], [община], [район], съставляващ ПИ с № ***** по картата на землището на язовир И., местността КК., при съседни по нот. акт: имот № *****, имот № *****, имот № *****, имот № ***** срещу покупна цена в размер на 1 000 лв. В чл. 2, ал. 2 от предварителния договор е посочено, че купувачът е заплатил изцяло –продажната цена на продавача в пълен размер при подписването на предварителния договор.

Представена е по делото скица на поземлен имот № *****/01.06.2021 г., от която се установява, че ПИ с № ***** представлява поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрена със заповед РД-18-19/27.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

От нотариален акт № *** от 09.12.2009 г. ма нотариус Е. З. се установява, че Т. С. С. е продал на [фирма] поземлен имот с площ от 4.001 дка., находящ се в землището на [язовир], [местност], [община], [район], съставляващ ПИ с № ***** по картата на землището на язовир И., местността КК..

Предварителният договор по арг. на чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД, имащ за предмет прехвърляне право на собственост или ограничено вещно право, представлява двустранен договор, по силата на който едно лице наричано обещаеел /продавач/ поема задължението да прехвърли по нотариален ред притежавано от него право на собственост или ограничено вещно право срещу насрещното задължение на друго лице - купувач, да заплати договорената цена, като уговорката може да бъде плащането да се извърши изцяло или отчасти в/до определен срок. Целта на предварителния договор е да подготви сключването на окончателния договор между страните в съответната форма, а именно под формата на нотариален акт, чл. 18 ЗЗД. Когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, какъвто е настоящият случай, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – чл. 363 ГПК, както и дали е налице самостоятелен обект на правото на собственост, годен да бъде предмет на разпоредителна сделка.

Ответникът не е оспорил предявения иск. Установява се, че процесният имот е собственост на ответника, в която насока и приложената по делото справка от АВ /л. 85-92/. Липсват пречки за прехвърлянето на процесния имот. Предварителният договор съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор /чл. 19, ал. 2 ЗЗД/, като обема на задължението на ответника е определяемо, което е достатъчно за неговата валидност. Ищецът е заплатил продажната цена изцяло на ответника, поради което на ответника не се дължи присъждане на допълнителна сума, на основание чл. 362, ал. 1 ГПК. Предварителният договор има характер на разписка относно заплащането на продажната цена – чл. 2, ал. 2 от договора, което обстоятелство не е спорно по производството. Относно основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е без значение неизправността на някоя от двете страни, щом предварителният договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен – виж *решение № 28 от 1.07.2011 г. на ВКС по т. д. № 207/2010 г., II т. о., решение № 1241 от 12.01.2000 г.*

на ВКС по гр. д. № 366/98 г., II г. о., решение № 195 от 28.05.2019 г. на ВКС по т. д. № 2393/2017 г., I т. о.

Ищецът доказва по производството всички елементи от фактическия състав на претенцията. Поради гореизложеното съдът счита, че искът с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати разноските по прехвърлянето на имота, като в случая приложение не намира правилото на чл. 186, ал. 1 ЗЗД.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да плати следващите се разноски по прехвърлянето на имота – местен данък по сметка на [общ.], [район], дирекция "ПАМДТ", в размер на 3 % от уговорената цена /чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ, вр. с чл. 35, ал. 2 от Наредба на Столичен общински съвет за определяне на размера на местните данъци/, а именно сумата от **30 лв.**; както и нотариална такса по сметка на Софийски районен съд, изчислена съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на **43.50 лв.**

Заверен препис от решението може да се издаде след представяне на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и **дължимите данъци и такси за имота** – арг. от чл. 364, ал. 2 ГПК.

Следва да бъде даден 6-месечен срок на ищеца, считано от влизане на решението в сила, да извърши отбелязване в Службата по вписванията по представен препис от решението, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба по настоящия иск губи действието си /чл. 115, ал. 1 и ал. 2 ЗС/.

По отношение на разноските:

При този изход на спора разноски са дължими на ищеца. Ищецът, чрез процесуалния си представител, е заявил в съдебно заседание на 09.05.2022 г., че не претендира разноски, поради което и не следва да му се присъждат такива по производството.

Така мотивиран, **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, сключения предварителен договор на 01.05.2015 г. между Г. Т. З., ЕГН ***** /купувач/ и [фирма], ЕИК ***** /продавач/, относно продажбата на следния поземлен имот – изоставена територия с трайни насаждения, с площ от 4.001 дка., находящ се в землището на [язовир], [местност], [община], [район], съставляващ ПИ с № ***** по картата на землището на язовир И., местността КК., при съседни по нот. акт: имот № *****, имот № *****, имот № *****, имот № *****, представляващ съгласно скица на поземлен имот № *****/01.06.2021 г., издадена от СГКК – гр. София, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по КККР, одобрени със заповед РД-18-19/27.01.2012 г. на

изпълнителния директор на АГКК.

ОСЪЖДА Г. Т. З., ЕГН *****, с адрес – [населено място], [улица], да заплати на [общ.], [район], дирекция ПАМДТ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от **30 лв.** - местен данък.

ОСЪЖДА Г. Т. З., ЕГН *****, с адрес – [населено място], [улица], да заплати по сметка за държавни такси на Софийски районен съд, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от **43.50 лв.** – такса за прехвърлянето на имота.

ДА НЕ СЕ ИЗДАВА заверен препис от решението, докато не се представят доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, на основание чл. 364, ал. 2 ГПК.

ДАВА ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК на Г. Т. З., ЕГН *****, считано от влизане в сила на решението, да извърши отбелязването му в Службата по вписванията – гр. София, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____