

РЕШЕНИЕ

№ 414

гр. Бургас, 14.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на двадесет и трети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариела Ан. Иванова

при участието на секретаря Михаела К. Петрова
като разгледа докладваното от Мариела Ан. Иванова Гражданско дело № 20222100100366 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по повод предявен от А. А. С., гражданин на Р. Ф., роден на ****г. в гр. М., бивш ****, с постоянен адрес: гр. М., ул. „Л.“, дом **, корпус *, квартира ** иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД против „ДЮФ“ ООД, ЕИК 175023730, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадица, бул. „Витоша“ № 146, вх. Б, ет. 6 с искане за обявяване за окончателен на предварителен договор за продажба от 29.12.2021г., по силата на който ответникът поел задължение да прехвърли на ищеца срещу цената от 149 900 лева собствеността върху следния недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, който е с кадастрален идентификатор 11538.4.105.5.4 - зала с площ 157 кв. м. с административен адрес гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, ет. 1, ведно с прилежащите 13,43% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 34,13 кв.м., след като заплати остатъка от продажната цена в размер на 130 900лв.

Направено е и искане да се осъди ответника „ДЮФ“ ООД, ЕИК 175023730 да заплати на ищеца А. А. С., сумата от 5 096.60лв., представляваща неустойка за забава съгласно т. 4.5 от предварителния договор от 29.12.2021г.

При условията на евентуалност ищецът е предявил иск по чл. 93, ал. 2

от ЗЗД за осъждането на ответника да му заплати сумата от 38 000 лева, представляваща двойния размер на получен задатък по същия договор.

В с.з. исковата молба се поддържа.

Ответникът е депозирал писмено становище, с който оспорва предявените искове.

В с.з. искът се оспорва като неоснователен и недоказан.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства и обсъди становищата на страните намира за установено от фактическа страна следното:

С Предварителен договор от 29.12.2021г., написан на руски език, придружен с превод на български, „ДЮФ“ ООД, представлявано от управителя Юрий Анатолиевич Добряков, действайки чрез упълномощения си представител В. Г. Л. в качеството на продавач, и А. А. С., действайки чрез пълномощника си Д. В.- в качеството на купувач, се споразумяват в срок до 29.12.2021г. да сключат окончателен договор за покупко-продажба на самостоятелен обект в сграда, който е с кадастрален идентификатор 11538.4.105.5.4 - зала с площ 157 кв. м. с административен адрес гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, ет. 1, ведно с прилежащите 13,43% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 34,13 кв.м срещу продажна цена от 149 900лв.

С протокол от 18.01.2022г. страните по предварителния договор се съгласяват датата за сключване на окончателен договор да бъде променена на 28.01.2021г.

Към договора е представен Протокол от проведено Общо събрание на съдружниците на „ДЮФ“ ООД, на което е взето решение „ДЮФ“ ООД да продаде собствените си недвижими имоти, сред които и процесния, като управителите следва да предприемат необходимите действия по изпълнение на горното решение, като имат право да упълномощят трето лице да договори конкретни условия по сделката свободно и неограничено включително и по отношение на цена и начин на плащане. Подписите на съдружниците са нотариално заверени на 17.08.2017г., като е документът е представен по делото в нотариално заверено копие / стр.143 /.

Представено е и пълномощно, по силата на което управителят на „ДЮФ“ ООД Юрий Анатолиевич Добряков упълномощава В. Г. Л. да

представлява дружеството пред компетентен нотариус като от името на дружеството продаде на когото намери за добре и при други условия, каквито намери за добри, собствените на дружеството имоти, сред които и процесния. Във връзка с осъществяване на възложените му задачи пълномощника има право да сключва договори, да извършва разплащания, заплаща данъци, такси и хонорари и да получава суми. Подписът на управителя в пълномощното, както и съдържанието на документа са били нотариално заверени на 17.08.2021г. Представеното по делото копие е официално заверено от представляващия ищеца адвокат /стр.28/ и съгласно Закон за адвокатурата има силата на официално заверен препис.

Съгласно чл. 2.3 от Договора при сключването му за изготвянето на необходимите за сключването на окончателния договор документи и плащане на дължимите данъци купувачът заплаща задатък в размер на 9500 лева.

Представена е Разписка, удостоверяваща, че на 29.12.2021г. В. Л., действащ като представител на „ДЮФ“ ООД е получил от Д. В., действащ като представител на ищеца С. сумата от 9500лв. в брой. Разписката е подписана от получилия сумата, чийто подпис е нотариално заверен същия ден.

Съгласно чл. 2.6 от Договора при представяне на изготвените документи по чл. 2.3 от продавача, но не по-късно от пет дни преди сключване на окончателния договор, купувачът заплаща втори задатък в размер на 9500 лева. Заплащането на този задатък се извършва в брой срещу разписка.

В съответствие с договореното е представена Разписка, удостоверяваща, че на 18.01.2021г. В. Л., действащ като представител на „ДЮФ“ ООД, е получил от Д. В., действащ като представител на ищеца С., сумата от 9500лв. в брой.

На 28.01.2022г. в кантората на нотариус Чуткина е съставен констативен протокол, видно от съдържанието на който представител на ищцовото дружество не се е явил за сключването на окончателен договор.

В чл.4.5 от Договора е предвидено, че при неизпълнение от страна на продавача на задължението му да се яви за сключване на окончателен договор, той изпада в забава и дължи неустойка в размер на 0.1% на ден от стойността на имота за всеки ден от забавата до сключването на окончателния

договор.

При така установена фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Предявеният иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД се явява основателен и като такъв следва да бъде уважен по следните съображения:

Съгласно цитираната разпоредба всяка от страните по предварителния договор, може да иска от съда да обяви предварителния договор за окончателен, като по този начин се замести волеизявлението на ответника по сключването на окончателния договор. Следователно за основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД следва да бъдат установени кумулативно следните предпоставки: съществуването на обвързващ страните предварителен договор, с който ответната страна е поела задължението да сключи окончателен договор, сключен в съответна форма; притезанието на ищеца за сключване на окончателен договор да е изискуемо към датата на приключването на устните състезания пред съда; при поето задължение за сключване на окончателен договор с вещно-транслативен ефект, ответникът следва да е собственик на вещта към датата на приключването на устните състезания пред съда и да са налице останалите предпоставки за прехвърляне на собствеността по нотариален ред (чл. 363 ГПК).

Съдът не споделя възражението на ответника за нищожност на договора поради липса на валидно решение на Общото събрание на търговското дружество. По делото е представено официално заверено копие от протокола от провеждане на събрание, в което съдружниците - към датата на събранието, вземат решение за продажба и упълномощаване на трето лице за сключване на договорите.

Също така следва да се посочи, че съгласно Тълкувателно решение № от 15.11.2013г. по т.д. № 3/2013г. на ОСГТК на ВКС решение на ОС на ООД по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е необходимо условие за действителност на разпоредителна сделка с недвижим имот, собственост на дружеството или вещно право върху него, сключена от представляващия дружеството орган.

Безспорно е налице валидно упълномощаване на представителя Л. от страна на управителя Добряков към момента на сделката - 17.08.2017г. По делото не са представени доказателства за оттегляне на съгласието за продажба или на упълномощаването, което да е доведено до знанието на

пълномощника преди сключването на предварителния договор.

Със заплащането на първия депозит, предвиден в договора, последният е влязъл в сила. Представената по делото разписка доказва извършеното плащане на сумата от страна на купувача, което е от значение по спора. Доколкото разписката доказва получаването на сумата от страна на кредитора, за доказателствената ѝ сила е без значение липсата на подпис от страна на длъжника.

Липсата на получаване на депозита от страна на ответника не значи автоматично, че представеният документ е неверен и не отразява плащане на сумата. Това е така, тъй като този депозит е уговорен за заплащане на задължения на дружеството към трети лица, т.е. тази сума не би следвало да бъде получена от дружеството.

Не се доказва и възражението на ответната страна, че пълномощникът на дружеството е действал в негова вреда, като е сключил договора на цена значително по-ниска от действителната, доколкото съгласно пълномощното пълномощникът е сключил договора при цена, каквото намери за добре с оглед принципа на чл. 9 ЗЗД.

Представени са и писмени доказателства, че процесния имот е собственост на ответника.

Предвид изложеното предявеният иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД следва да бъде уважен.

По делото е представена данъчна оценка за имота, но не са представени декларации по чл. 25, ал. 7 ЗННД и не са представени доказателства, че прехвърлителят няма непогасени публични задължения. Съдът намира обаче, че проверката за наличието на публични задължения на прехвърлителя и на задължения за имота (чл. 264, ал. 1 ДОПК) не е с оглед основателността на предявения иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, съответно съществуването на такива не е основание за отхвърляне на иска, а следва да се преценява като условие за издаване на препис от влязлото в сила решение, по аргумент от чл. 364, ал. 2 ГПК. В този смисъл е и решение № 331/09.10.2012 г. по гр. д. № 870/2011 г. на ВКС, IV ГО, и др.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати следващите се разноски - публичноправни парични задължения по прехвърлянето на имота. Съгласно чл. 1, ал. 1, т. 4 от Закона за местните

данъци и такси (ЗМДТ) се дължи данък при възмездно придобиване на имущество, който според чл. 47, ал. 2 ЗМДТ, се определя от общинския съвет в размер от 0,1 до 3 на сто върху оценката на прехвърляното имущество.

Съгласно чл. 39, ал.1 от Наредба № 14 за определяне размера на местните данъци на Общински съвет Несебър, данъкът се заплаща от приобретателя на имуществото. Съгласно чл. 41, ал. 2 от Наредбата, при възмездно придобиване на имущество данъкът е в размер 3 на сто върху оценката на прехвърляното имущество

Поради това, по сметка на Община Несебър, ищецът следва да заплати местен данък в размер 3 % върху данъчната оценка или сумата от 3 673.28лв.

Ищецът дължи нотариална такса по сметка на БОС, изчислена по т. 8 от Тарифата за НТ към ЗННД, която относно първия апартамент е в размер на сумата от 775,38 лева.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК, следва да бъде наредено вписването на възбрана върху процесния недвижим имот за обезпечаване заплащането на горните разноски по прехвърлянето на имотите (местен данък и нотариална такса).

На основание чл. 364, ал. 2 от ГПК препис от решението не трябва да се издава, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, както и на удостоверение, че ответникът няма непогасени публични държавни и общински вземания, съгласно чл. 264, ал. 1 ДОПК.

С оглед на изложените мотиви за наличие на валиден предварителен договор, по силата на който ответната страна е поела задължение да прехвърли собствеността върху процесния имот в срок до 28.01.2022г. и не е изпълнила това задължение, то основателна се явява и претенцията за заплащане на неустойка за забава съгласно т. 4.5 в размер на 5 096.60лв. за периода от 29.01.2022г. до 09.03.2022г.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК съдът присъжда в полза на ищеца съдебноделоводни разноски в размер на 11 597,29 лева съгласно неоспорения списък по чл. 80 от ГПК.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН предварителен договор за продажба от 29.12.2021г., по силата на който „ДЮФ“ ООД, ЕИК 175023730, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадница, бул. „Витоша“ № 146, вх. Б, ет. 6 се е задължил да прехвърли на А. А. С., гражданин на Р. Ф., роден на ***** г., с място на раждане: гр. М., бивш ****, с постоянен адрес: гр. М., ул. „Л.“, дом **, корпус *, квартира ** собствеността върху следния недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, който е с кадастрален идентификатор 11538.4.105.5.4 - зала с площ 157 кв. м. с административен адрес гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, ет. 1, ведно с прилежащите 13,43% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 34,13 кв.м. **ПРИ УСЛОВИЕ** че в 2-седмичен срок от влизане в сила на решението А. А. С., гражданин на Р. Ф., роден на ***** г., заплати на „ДЮФ“ ООД, ЕИК 175023730 сумата от 130 900лева.

ОСЪЖДА „ДЮФ“ ООД, ЕИК 175023730, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадница, бул. „Витоша“ № 146, вх. Б, ет. 6 да заплати на А. А. С., гражданин на Р. Ф., роден на ***** г., с място на раждане: гр. М., бивш ****, с постоянен адрес: гр. М., ул. „Л.“, дом **, корпус *, квартира ** **сумата от 5 096.60лв.**, представляваща неустойка за забава за периода от 29.01.2022г. до 09.03.2022г. съгласно т. 4.5 от предварителния договор от 29.12.2021г.

ОСЪЖДА „ДЮФ“ ООД, ЕИК 175023730, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадница, бул. „Витоша“ № 146, вх. Б, ет. 6 да заплати на А. А. С., гражданин на Р. Ф., роден на ***** г., с място на раждане: гр. М., бивш ****, с постоянен адрес: гр. М., ул. „Л.“, дом **, корпус *, квартира ** съдебноделоводни разноски в размер на **11 597,29лв.**

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ претенцията на „ДЮФ“ ООД, ЕИК 175023730 за присъждане на съдебноделоводните разноски.

ОСЪЖДА А. А. С., гражданин на Р. Ф., роден на ***** г., с място на раждане: гр. М., бивш ****, с постоянен адрес: гр. М., ул. „Л.“, дом **, корпус *, квартира ** да заплати по сметка на Бургаския окръжен съд сумата от 775.38лв, представляваща такса за придобиването на имота по обявения за окончателен предварителен договор.

ПОСТАНОВЯВА ищецът А. А. С., гражданин на Р. Ф., роден на

***** г., с място на раждане: гр. М., бивш ****, с постоянен адрес: гр. М., ул. „Л.“, дом **, корпус *, квартира ** да заплати по сметка на Община Несебър местен данък за придобиването на имота в размер на 3 673.28лв.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК след влизане на решението в сила **ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА** върху гореописания имот до заплащането по сметка на съда на присъдената такса от 775.38 лева и до заплащането по сметка на Община Несебър на местния данък от 3 673.28 лева.

УКАЗВА на основание чл. 364, ал. 2 ГПК, да не се издава препис от решението до представяне на доказателства за платения местен данък и нотариална такса, както и на удостоверение, че ответникът няма непогасени публични държавни и общински вземания, съгласно чл. 264, ал. 1 ДОПК.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския апелативен съд в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____