

РЕШЕНИЕ

№ 114

гр. [*****], 04.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 43 СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА

при участието на секретаря РАЛИЦА Г. НАКОВА
като разгледа докладваното от ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА Гражданско дело № 20221110126632 по описа за 2022 година

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

В исковата молба ищецът И. В. Х. твърди, че на 10.06.2021 г. сключил с ответника [*****] предварителен договор за продажба на недвижим имот № ПМ-А3 (паркомясто № А3), находящ се в девететажна жилищна сграда с административен адрес: [*****]. Ищецът сочи, че паркомястото се намира на сутерен, етаж -1 от гореописаната сграда, кота-3,52 м., състоящо се от 17,50 кв.м., заедно с 1,42 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,92 % идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.2063 /настоящ 68134.2818.4664/, а съгласно Таблица за разпределение на площите в обект: „Девететажна жилищна сграда с магазини, гаражи и ателиета, находяща се в УПИ VI-2063, кв.40, [*****], гр. [*****], от 19,03 кв.м. застроена площ, заедно с 1,54 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,17 % идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.2063 /настоящ 68134.2818.4664/“. Поддържа, че договорената продажна цена за обекта е 19 558,30 лева с вкл.ДДС, като след подписване на предварителния договор, на 11.06.2021 г. ищецът заплатил по банкова сметка на ответника сумата от 1955,83 лева с ДДС, представляваща задатък по предварителни договор. Останалата част от продажната цена следва да бъде заплатена при нотариалното сключване на сделката. Ищецът сочи, че съгласно чл.7, ал.1 от предварителния договор, окончателния договор за покупко-продажба следва да бъде сключен в срок до 31.03.2022 г. в кантората на нотариус Филипов, с район на действие

СРС. На горепосочената дата ищецът се явил в кантората на нотариуса, но продавачът не изпратил свой представител, за което нотариусът съставил протокол. В последния било отбелязано още, че на служебната електронна поща на нотариуса се получило писмо, в което представил на ответника – продавач обяснявал, че сключване на окончателен договор е невъзможно поради промяна на идентификаторите на имотите и неплащане от страна на ищеца на задължения към комплекс [*****], в който се намирало процесното паркомясто. Ищецът поддържа, че предходното не отговаряло на обективната действителност, има интерес от сключване на окончателен договор, понеже вече е закупил апартамент в същия комплекс. По изложените в исковата молба доводи и съображения, ищецът моли съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен сключения между страните на 10.06.2021 г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот – паркомясто А3, находящо се на сутерен, етаж - 1 от жилищна сграда с административен адрес: [*****], [*****], състоящо се от 17,50 кв.м., заедно с 1,42 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,92 % идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.2063 /настоящ 68134.2818.4664/. Претендира направени в хода на производството разноски.

В срока по чл.131, ал.1 ГПК ответникът е подал отговор, в който изразява становище за неоснователност на исковете. Не оспорва твърденията на ищеца, че между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот № ПМ – А3, извършеното от страна на ищеца плащане на сумата от 1955,83 лева с ДДС, крайния срок за сключване на окончателен договор, както и че на посочената в исковата молба дата не се е явил представител на ответника в кантората на нотариус Филипов за сключване на окончателен договор. Твърди се, че на 18.03.2022 г. ответникът е прекратил процесния предварителен договор, за което до ищеца било изпратено уведомление. В последното било изразено желание за връщане на платения задатък в двоен размер, за което била поискана банкова сметка. След установяване на последната, на 18.07.2022 г. ответното дружество заплатила на ищеца сумата от 3911,66 лева, т.е. платения от ищеца задатък в двоен размер. Ответникът сочи, че се е отказал от процесния предварителен договор като се позовава на разпоредбата на чл.308 ТЗ, за което е платил т.нар. отменнина. По изложените в отговора доводи се иска отхвърляне на предявения иск като неоснователен и недоказан. Претендират се и сторените в хода на производството разноски.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, и като взе предвид становището на страните, приема за установено следното *от фактическа страна*:

По делото е представен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 10.06.2021 г. между ответника, в качеството на продавач и ищеца, в качеството на купувач, по силата на който ответното дружество се е

задължило да продаде на ищеца следния свой собствен недвижим имот: ПАРКОМЯСТО № АЗ, находящо се на сутерен, етаж -1 от девететажна жилищна сграда с административен адрес: гр.[*****], [*****], [*****], кота -3,52 м., състоящо се от 17,50 кв.м., заедно с 1,42 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,92 % идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.2063. Съгласно чл.4 и чл.5 от предварителния договор страните са постигнали съгласие правото на собственост да бъде прехвърлено срещу продажна цена от 10 000,00 евро или равностойността на тази сума в лева – 19 558,30 лв. с включен ДДС, платима по следния начин: сумата от 1 000 евро или левовата равностойност от 1 955,83 лева – в срок до 14.06.2021 г. и представляваща задатък, и сумата от 9000,00 евро или левовата ѝ равностойност в размер на 17 602,47 лева, която ще бъде изплатена с лични средства в деня на нотариалното сключване на сделката при нотариус или чрез банков кредит, след нотариално оформяне и вписване на договора за покупко-продажба, вписване на ипотека в полза на банката и след снабдяване с ново удостоверение за тежести от Агенция по вписванията, от което да е видно, че банката-кредитор е първи и единствен по ред ипотекарен кредитор. Съгласно чл.7, ал.1 от договора, срокът за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на имота в нотариална форма е най-късно до 31.03.2022 г. Съгласно чл.16, ал.2 от договора в случай, че продавача, с действие или бездействие, осуети сключването на окончателен договор, то купувачът има право до го развали. В този случай е предвидено продавачът да заплати на купувача двойния размер на платеното от последния капаро. В чл.16, ал.3 от договора е посочено, че в случай, че продавачът не се яви пред нотариуса за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на имота, дължи на купувача сума в размер на 10 000 евро.

По делото е представено платежно нареждане за сумата от 1955,83 лева, платена на 11.06.2021 г. от ищеца в полза на ответното дружество, на основание процесния предварителен договор.

По делото е приложен констативен протокол Акт № 113, том 1, рег.№ 2821/31.03.2022 г. по описа на [*****] нотариус с район на действие СРС, от който се установява, че на 31.03.2022 г., в периода от 09:00 часа до 15:40 часа, в нотариалната кантора не се е явил представител на продавача.

По делото е приложена таблица за разпределение на площите на имотите в обект „Девететажна жилищна сграда с магазини, гаражи и ателиета, находяща се в УПИ VI 2063, кв.40, м.Обеля 1, район [*****], гр.[*****]“, както и схема, изготвена от арх.[*****] за сутерена на гореописания обект.

Видно от приложения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 2, том VI, рег.№ 6932, дело № 832/2021 г. по описа на [*****] нотариус с район на действие СРС е, че ищецът е закупил от ответното дружество самостоятелен обект, находящ се в гореописаната жилищна сграда.

По делото е приложена разпечатка от интернет, от която не става ясно дали се отнася за процесния имот, поради което същата не се обсъжда.

По делото са приложени актуални към датата на подаване на исковата молба в съда скица на поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.4664 /предишен идентификатор № 68134.2818.2063/, скица на сграда и схема на самостоятелен обект в сграда, както и удостоверение за данъчна оценка на същите.

По делото е представено уведомление от ответника до ищеца за прекратяване на процесния предварителен договор, за което няма данни да е надлежно връчено на адресата.

По делото е приложено платежно нареждане от 18.07.2022 г. за сумата от 3 911,66 лева с наредител ответното дружество и получател ищеца, в което като основание е посочено разваляне на процесния договор.

Видно от приложеното по делото удостоверение е, че на 14.01.2022 г. сметката, по която е преведена сумата от 3 911,66 лева е била закрыта.

От заключението на изслушаната и приета без възражения от страните съдебно-икономическа експертиза се установява, че сумата от 3 911,66 лева е върната обратно по сметка на ответното дружество, тъй като сметката на ищеца в Първа инвестиционна банка вече е била закрыта.

Представените от ищеца платежни нареждания след приключване на съдебното дирене и устните състезания по делото, не могат да бъдат взети предвид.

Други относими и допустими доказателства не са представени по делото.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните **правни изводи**:

За уважаване на предявения иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД следва да са налице следните кумулативни предпоставки: наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор; качеството "изправна страна", респ. неизправността на ответника, т. е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен; настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; принадлежност на правото, предмет на договора към патримониума на прехвърлителя, както и наличието на особените изисквания на закона за прехвърляне на собствеността - чл.363 ГПК.

С проектодоклада по делото, обявен за окончателен в първото по делото открито съдебно заседание, без възражение от страните, съдът е обявил за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че страните в производството са обвързани от предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, сключен на 10.06.2021 г., по силата на който ответното дружество се е задължило да продаде на ищеца по нотариален ред процесното паркомясто № АЗ, срещу насрещното задължение на последния да заплати продажна цена от 10 000,00 евро или равностойността на тази

сума в лева – 19 558,30 лв. с включен ДДС, от които 1 955,83 лева – в срок до 14.06.2021 г., а останалите 9000,00 евро или левовата им равностойност в размер на 17 602,47 лева - в деня на нотариалното сключване на сделката.

В съответствие с изискването на чл.19, ал.1 ЗЗД, вр. с чл.18 ЗЗД, договорът е сключен в изискуемата за неговата действителност писмена форма. Наред с това предварителният договор подготвя сключването на действителен окончателен договор и съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор – относно недвижимия имот и неговата цена.

От представеното по делото платежно нареждане от 11.06.2021 г. се установява, че ищецът е изпълнил задължението си да плати уговорената част от продажната цена – сумата от 1955,83 лв. Ответникът от своя страна не е изпълнил насрещното си задължение да прехвърли правото на собственост върху процесния гараж чрез сключване на окончателен договор в нотариална форма. С оглед обективизираното в писмения отговор, тези обстоятелства също са били обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване.

За да бъде уважен искът по чл.19, ал.3 ЗЗД, наред с наличието на валиден предварителен договор следва да се установи, че ответникът е титуляр на правата, които ще бъдат прехвърлени със съдебното решение. В случая, от представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 2, том VI, рег.№ 6932, дело № 832/2021 г. по описа на [*****] нотариус с район на действие СРС и скица на поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.4664 /предишен идентификатор № 68134.2818.2063/ се установява, че процесното паркомясто се намира м жилищна сграда, изградена в поземлен имот, принадлежащ на ответното дружество. Видно от приложеното по делото писмо от Столична община е, че данъчната оценка на процесния имот е 5818,40 лева.

От приложените по делото писмени доказателства се установява, че процесното паркомясто е част от самостоятелен обект с идентификатор № 68134.2818.4664.1.86, находящ се в процесната жилищна сграда, ет.-1, представляващ гараж в сграда, без съседни самостоятелни обекти на същия етаж. Без съмнение обект „паркомясто“ не представлява самостоятелен обект на

право на собственост, но съгласно установената съдебна практика при тълкуване на договорите, с които се обещава прехвърляне право на собственост върху паркомясто, се приема, че страните са се съгласили да се прехвърли правото на собственост върху идеални части от самостоятелния обект гараж, в който е обособено паркомястото. Съгласно чл. 20 от ЗЗД клаузите от договора трябва да се тълкуват по начин, който да води до действителност, а не до нищожност на волеизявленията. Тълкуването цели запазване на цялото действие на договора така, както в действителност е желано от страните, независимо от съдържащите се в него непрецизни, неточни и дори неправилни формулировки при посочване на неговия предмет. Както бе посочено и по-

горе, от издадената от СГКК схема от 28.06.2022 г. /л.44 от делото/ се установява, че процесния подземен гараж има статут на самостоятелен обект в жилищната сграда и следователно може да бъде предмет на прехвърлителна сделка.

С оглед предходното, настоящият съд, като тълкува волята на страните по процесния предварителен договор, приема, че действителната воля на страните е да прехвърлят паркомясто в площ от 17,50 кв.м. – част от самостоятелен обект – гараж в сграда, ведно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

Настоящият съд намира за неоснователно възражението на ответника, че процесния договор е едностранно прекратен, чрез изпращане на уведомление до ищеца по електронна поща.

За да настъпи правното действие на волеизявлението за разваляне на договора, следва да е налице законовата предпоставка на правото на изправната страна по чл.87 ЗЗД, а именно: виновно неизпълнение на задължението от страна на длъжника, за което последният носи отговорност. Нормата на чл.87 ЗЗД урежда общите правила за разваляне на двустранните договори, които са приложими, когато в особената част на ЗЗД не са уредени особени правила за различните договори и когато страните не са уговорили друг начин за развалянето. В конкретния случай, в разпоредбата на чл.16, ал.2 от предварителния договор страните са уговорили, че в случай, че продавачът, с действие или бездействие, осуети сключването на окончателен договор, то купувачът да има право да го развали. В този случай е предвидено продавачът да заплати на купувача двойния размер на платеното от последния капаро. В чл.16, ал.3 от договора е посочено, че в случай, че продавачът не се яви пред нотариуса за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на имота, дължи на купувача сума в размер на 10 000 евро. В настоящия случай е налице втората посочена хипотеза – продавачът – настоящ ответник не се е явил за сключване на окончателен договор.

Предвид гореизложеното, настоящият съд приема, че сключения на 10.06.2021 г. между страните предварителен договор не е валидно развален поради липса на основанията за това. Договорът обвързва страните и при искане от купувача по него, следва да бъде обявен от съда за окончателен. Обстоятелството, че след подаване на исковата молба в съда ответникът е направил опит да преведе по сметка на ищеца двойния размер на платеното капаро, не променя горепосочените изводи. Следва да се има предвид, че връщането на капарото в двоен размер е предвидено при разваляне на договора от страна на купувача, а не на продавача. В конкретния случай, по делото безспорно се установи, че сметката на ищеца дори не е била заверена с процесната сума, а представените след приключване на устните състезания документи за извършени плащания от ответника не могат да бъдат взети предвид, а и са неотнормирани, предвид изложеното. В случая отговорността на ответника е обективизирана в чл.16, ал.3

от предварителния договор, но такъв иск не е приет за съвместно разглеждане в настоящото производство.

Тъй като са налице всички особени изисквания на закона за обявяването на процесния предварителен договор за окончателен, предявения иск следва да бъде уважен, при условие, че ищецът изпълни изискуемото задължение по договора.

По разноските:

При този изход на делото и на основание чл.78, ал.1 ГПК в полза на ищеца следва да бъдат присъдени направените по производството разноски. В представения по делото списък на разноските по чл.80 ГПК ищецът претендира разноски за държавна такса в размер на 200,00 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 1200,00 лева. Както е посочил съда в свое разпореждане от 23.05.2022 г., държавната такса по предявения иск се определя съгласно правилото на чл.71, ал.2, вр.чл.69, ал.1, т.4 ГПК, т.е. при цена на иска от 19 558,30 лева, държавната такса се изчислява върху $\frac{1}{4}$ от тази сума - 4889,58 лева или същата възлиза на сумата от 195,58 лева. До този размер е и отговорността на ответника, независимо от обстоятелството, че ищецът по свое усмотрение е внесъл сумата от 200,00 лева. Предвид гореизложеното, ответникът следва да заплати на ищеца сумата от общо 1395,58 лева.

На основание чл.364, ал.1 ГПК с решението си съдът следва да осъди ищеца да заплати на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имота и да разпреди вписването на възбрана върху имота до изплащането на тези разноски. Съгласно чл.47, ал.2 ЗМДТ, вр. с чл.35, ал.2 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци на СОС, ищецът следва да заплати местен данък за имота по сметка на Столична община в размер на 3% от оценката на прехвърляното имущество. Съгласно чл.46, ал.2, т.1 ЗМДТ имуществото се оценява по уговорената цена или по определена от държавен или общински орган цена, а в случай че тя е по-ниска от данъчната им оценка - по последната. Следователно, ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Столична община местен данък в размер на 3% от уговорената цена – сумата от 586,75 лева. По сметка на СГС, съгласно чл.85, ал.2, вр.чл.87 ЗННД, ищецът следва да заплати нотариална такса в размер на 236,97 лева, определена съгласно Раздел II, т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД. Ищецът следва да заплати също така такса за вписване на възбрана за посоченото фискално задължение по сметка на Агенцията по вписванията в размер на 19,56 лева, на основание чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН предварителен договор за покупко - продажба

на недвижим имот, сключен на 10.06.2021 г. между [*****], ЕИК 131564854, със седалище и адрес на управление: гр.[*****], район [*****] [*****], в качеството на продавач и И. В. Х., ЕГН [*****], с адрес: гр.[*****], ж.к.Обеля 1, [*****], ет.2, ап.3, в качеството на купувач, по силата на който [*****], ЕИК 131564854 се е задължил да продаде И. В. Х., ЕГН [*****], следният недвижим имот: **ПАРКОМЯСТО № АЗ**, находящо се на сутерен, етаж -1 от девететажна жилищна сграда с административен адрес: [*****], [*****], състоящо се от 17,50 кв.м., част от самостоятелен обект с идентификатор № 68134.2818.4664.1.86, с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: няма данни, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: няма; над обекта: 68134.2818.4664.1.3, 68134.2818.4664.1.1, 68134.2818.4664.1.2, 68134.2818.4664.1.47, 68134.2818.4664.1.46, 68134.2818.4664.1.48, заедно с 1,42 % идеални части от общите части на сградата, заедно с 0,92 % идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2818.4664 /предишен идентификатор 68134.2818.2063/, **ПРИ УСЛОВИЕ, ЧЕ** в двуседмичен срок от влизане на решението в сила, И. В. Х., ЕГН [*****] изпълни задължението си по чл.5.1.2 от предварителния договор за покупко – продажба на недвижим имот от 10.06.2021 г. - да заплати на [*****], ЕИК 131564854 остатъка от продажната цена, а именно - сумата от **9000,00 евро или левовата ѝ равностойност в размер на 17 602,47 лева с включен ДДС в размер на 20 %**.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК [*****], ЕИК [*****], със седалище и адрес на управление: гр.[*****], район [*****] [*****] да заплати на И. В. Х., ЕГН [*****], с адрес: гр.[*****], [*****], сумата от общо **1395,58 лева**, представляваща направени разноси по производството.

ОСЪЖДА И. В. Х., ЕГН [*****], с адрес: [*****] да заплати по сметка на [*****], Дирекция [*****]-[*****]“, сумата от **586,75 лева**, представляваща местен данък за придобиване на недвижимо имущество, на основание чл.47, ал.2, пр.1 ЗМДТ, вр. с чл.46 ЗМДТ.

ОСЪЖДА И. В. Х., ЕГН [*****], с адрес: гр.[*****], [*****] да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата от **236,97 лева**, представляваща нотариална такса за прехвърлянето на имота, определена съгласно Раздел II, т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД

ОСЪЖДА И. В. Х., ЕГН [*****], с адрес: гр.[*****], [*****] да заплати по сметка на Агенция по вписванията сумата от **19,56 лева**, на основание чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

НАРЕЖДА да се впише възбрана върху описания по – горе имот, предмет на иска по чл.19, ал.3 ЗЗД, до заплащането на разноските по прехвърлянето му, на основание чл.364, ал.1 ГПК.

ПОСТАНОВЯВА, на основание чл.364, ал.2 ГПК, препис от решението да не се издава, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето, дължимите данъци и такси за имота.

ДАВА 6 – МЕСЕЧЕН СРОК на страните от влизане в сила на решението за извършат отбелязване на същото в Агенция по вписванията, на основание чл.115, ал.2 ЗС.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____