

РЕШЕНИЕ

№ 22

гр. *****, 27.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ***** в публично заседание на тринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Иван Ил. Йорданов

при участието на секретаря Емилия В. Василева
като разгледа докладваното от Иван Ил. Йорданов Гражданско дело № 20235130100282 по описа за 2023 година

Производството е с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД, във вр. чл.362 и сл. от ГПК.

Производството е образувано по предявен от С. Я. С., с ЕГН ***** и Н. М. С., с ЕГН *****, и двамата с адрес: *****, общ.***** срещу „*****“ - *****, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление *****, общ. *****, иск с правно основание чл. 19, ал.3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор за продажба на недвижим имот от 24.07.2023 год., сключен между *****” - ***** *****, общ.*****, с ЕИК *****, като продавач и С. Я. С., с ЕГН ***** от *****, общ.*****, от друга страна като купувач, на недвижими имоти, представляващи сграда за търговия с идентификатор №15713.13.777.1 по КККР на *****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, със застроена площ от 264 кв.м., на един етаж, и сграда за търговия с идентификатор №15713.13.777.2 по КККР на *****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, със застроена площ от 99 кв.м., на един етаж, ведно с отстъпеното право на строеж на земята, върху която са построени, представляваща ПИТ с идентификатор №15713.13.777 по КККР на *****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, с площ от 2 391 кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - пасище, при съсед: ПИ с идентификатор №15713.13.16, №15713.13.778, №15713.888.9901, №15713.13.24 и №15713.10.325, подробно описан в предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.07.2023, за сумата от 12 000 лева.

Сочат, че са съпрузи, тъй като са сключили граждански брак на 23.10.2013 год., видно от представеното удостоверение за сключен гр.брак №1/23.10.2013 год., издадено от кметство *****, общ.*****.

Твърдят, че независимо, че е изпълнил в срок поетите си задължения като купувач по предварителния договор, до настоящия момент ответникът не им бил прехвърлил собствеността върху процесните недвижими имоти.

Молят съда да постанови решение, по силата на което да обяви за окончателен предварителния договор от 24.07.2023 год., сключен между *****” - ***** *****, общ.*****, с ЕИК *****, от една страна, като продавач, и С. Я. С., с ЕГН ***** от

*****, общ.*****, от друга страна като купувач, на следните недвижими имоти, представляващи сграда за търговия с идентификатор №15713.13.777.1 по КККР на ****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, със застроена площ от 264 кв.м., на един етаж, и сграда за търговия с идентификатор №15713.13.777.2 по КККР на ****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, със застроена площ от 99 кв.м., на един етаж, ведно с отстъпеното право на строеж на земята, върху която са построени, представляваща ПИТ с идентификатор №15713.13.777 по КККР на ****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, с площ от 2 391 кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - пасище, при съсед: ПИ с идентификатор №15713.13.16, №15713.13.778, №15713.888.9901, №15713.13.24 и №15713.10.325, собственост на ***** - ****, общ.*****, като признае за установено по отношение на ответника, че ищите С. Я. С. и Н. М. С. са собственици на описаните недвижими имоти, ведно с всички законни последици от това. Претендират присъждане на направените по делото разноски.

В срока за отговор е постъпил такъв от ответната страна, в който изразяват становище, че предявения иск е допустим, не го оспорват, а го признават за основателен и доказан, поради което следва да бъде уважен. Молят съда, предвид признанието на иска от тяхна страна да не им възлага в тежест направените разноски по делото.

Процесуалният представител на ищеца представя молба, с която е съгласен да се даде ход на делото и поддържа така предявения иск, а с оглед на направеното с отговора признание на иска от страна на ответника моли съда да прекрати съдебното дирене и да се произнесе с решение съобразно с признанието като в мотивите му само укаже, че то се основава на него .

В съдебно заседание ответната страна, чрез председателя на кооперацията Х. О. Х., признава предявения иск.

От събраните по делото доказателства взети поотделно и в тяхната съвкупност съдът приема за установена следната фактическа обстановка.

На 24.07.2023 год. в гр. ****, С. Я. С. по време на брака си с втория ищец е подписал с ответника „***** - ****, предварителен договор за покупко- продажба на следните недвижими имоти, представляващи СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ с идентификатор №15713.13.777.1 по КККР на ****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, със застроена площ от 264 кв.м., на един етаж, и СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ с идентификатор №15713.13.777.2 по КККР на ****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, със застроена площ от 99 кв.м., на един етаж, ведно с отстъпеното право на строеж на земята, върху която са построени, представляваща ПИ с идентификатор №15713.13.777 по КККР на ****, общ.*****, одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, с площ от 2 391 кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - пасище, при съсед: ПИ с идентификатор №15713.13.16, №15713.13.778, №15713.888.9901, №15713.13.24 и №15713.10.325, собственост на ***** - ****, общ.*****, подробно описан в предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.07.2023г., за сумата от 12 000 лева.

Страните са договорили продажната цена да бъде внесена в срок до 01.08.2023 год. Продажната цена е внесена на 24.07.2023г. с банков превод.

Данъчната оценка на имота е в размер на 9 446,10 лева съгласно Удостоверение № 5904012675/25.07.2023 год. на Община *****, Дирекция „Местни данъци”.

Има издадена фактура №0000000617//01.08.2023г. за сумата от 12 000 лева.

Тази фактическа обстановка съдът възприе от събраните по делото писмени доказателства, които кредитира.

От така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

По предявения иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД:

Искът е допустим, предявен при наличието на правен интерес от активно легитимирана страна – купувача по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот със задължение за сключване на окончателен съгласно нормата на чл.19 от ЗЗД.

За успешното провеждане на конститутивния иск с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже кумулативно наличие на следните предпоставки: че между страните е сключен валиден предварителен договор по смисъла на чл.19 ал.1 и 2 от ЗЗД, че предмет на същия е прехвърляне правото на собственост върху конкретно определен обект, че ищеца се явява изправна страна по договора, т.е. изпълнил е поетите с него задължения, както и че към датата на приключване на устните състезания са налице условията за валидно прехвърляне на имота, в това число, че ответника се явява собственик на вещта.

От доказателствата по делото се установи, че между страните е сключен действителен предварителен договор от 24.07.2023 год. Същият отговаря на законовите изисквания за редовност на предварителното съглашение с оглед възможността същото да бъде обявено за окончателно – писмена форма, страни, индивидуализиран имот по площ, местонахождение и граници, посочена продажна цена.

Постигнатото съглашение е валидно и доколкото с подписване на договора страните са демонстрирали воля да се обвържат от неговите клаузи за продажба, съответно покупка на имот.

За съда съществува служебно задължение в диспозитива на съдебното решение да опише процесния имот в състоянието му към момента на приключване на устните състезания - така Решение № 690/19.04.1999 г. на ВКС по гр.д. № 74/99 г, V гр.отд.

За да е налице изправност на страна по предварителния договор е необходимо същата да е изпълнила поетите с договора задължения.

В конкретният случай задължение на купувача е да заплати цената.

По силата на предварителния договор ищецът - купувач е превел по банков път (ЦКБ АД-Клон *****) сумата от 12 000 лева на 24.07.2023 г. на ответника „*****“ - *****, с ЕИК *****, видно от приложената вносна бележка .

С подписването на предварителния договор продавача е поел задължение да подготви документите за нотариалното оформяне на сделката, след внасянето на сумата от 12 000 лева. Не се установи да е изпълнил задължението си да стори това, доколкото окончателен договор за прехвърлянето на вещта не може да бъде сключен без необходимите документи, то продавача е неизправна страна по предварителния договор.

Съдът в производството по чл.19, ал.3 от ЗЗД замества действията на нотариуса. Към датата на приключване на устните състезания са налице условията на валидното прехвърляне на имота, в това число съдът счита, че продавача се явява собственик на вещта. Предвид установените предпоставки за положително произнасяне по предявения иск, същият следва да бъде уважен, като предварителния договор бъде обявен за окончателен.

В диспозитива на решението си съдът е длъжен да възпроизведе клаузите на предварителния договор. Това задължение произтича от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 от ГПК, която изрично предвижда, че съдът постановява решение, което замества окончателния договор, така и от тази на чл. 114 и 115 от ЗС., респективно т. 12 и т. 14 от Правилника за вписванията, които придават на съдебното решение по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД значението на окончателен договор.

Съобразно нормата на чл. 364 от ГПК съдът следва да осъди ищеца да заплати на

държавата следващите се разноси по прехвърлянето на имота и да впише възбрана върху имота до изплащането на тези разноси.

Дължимият данък се определя от данъчната служба по местонахождение на имота по реда на чл.47 ал.2 от ЗМДТ .

Цената на иска е 12 000 лева, а дължимата държавна такса по бюджета на съдебната власт, по сметка на РС - ***** е в размер на 176,50 лева представляваща такса за прехвърлянето на недвижимия имот, по чл. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и чл. 96 ЗННД, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК.

За тези суми следва да се впише възбрана върху имота.

Съдът ще издаде препис от решението, след като ищецът докаже, че е заплатил разностите по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота и за липсата на задължения към Държавата и Община *****.

Водим от горното съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН сключения предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот сключен на 24.07.2023 год., между „*****“ - ***** , с ЕИК ***** , със седалище и адрес на управление *****,общ. ***** , като ПРОДАВАЧ и С. Я. С., с ЕГН ***** от ***** , общ.***** , от друга страна като КУПУВАЧ, на недвижими имоти, представляващи СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ с идентификатор №15713.13.777.1 по КККР на *****, общ.***** , одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, със застроена площ от 264 кв.м., на един етаж, и СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ с идентификатор №15713.13.777.2 по КККР на *****, общ.***** , одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, със застроена площ от 99 кв.м., на един етаж, ведно с отстъпеното право на строеж на земята, върху която са построени, представляваща ПИ с идентификатор №15713.13.777 по КККР на *****, общ.***** , одобрени със Заповед №РД-18-417/28.09.2017 год. на ИД на АГКК, с площ от 2 391 кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - пасище, при съседи: ПИ с идентификатор №15713.13.16, №15713.13.778, №15713.888.9901, №15713.13.24 и №15713.10.325, собственост на ***** ***** - ***** , общ.***** , подробно описан в предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.07.2023г., за сумата от 12 000 лева., подробно описан в предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.07.2023г., за сумата от 12 000 лева /дванадесет хиляди лева/, по предявения от С. Я. С., с ЕГН ***** и Н. М. С., с ЕГН ***** срещу *****“ - ***** , с ЕИК ***** иск с правно основание чл. 19, ал.3 от ЗЗД, на основание на чл. 19, ал.3 от ЗЗД , във вр. с чл. 362, ал. 1 от ГПК.

Данъчната оценка на имота е 9 446,10 лева съгласно Удостоверение № 5904012675/25.07.2023 год. на Община ***** , Дирекция „Местни данъци”.

ОСЪЖДА С. Я. С., с ЕГН ***** от ***** , общ.***** , ДА ЗАПЛАТИ дължимият данък по чл. 47, ал.2 от ЗМДТ, който следва да бъде платен в съответната данъчна служба по местонахождение на имота, на основание чл. 364, ал.1 ГПК.

ОСЪЖДА С. Я. С., с ЕГН ***** от ***** , общ.***** ДА ЗАПЛАТИ по бюджета на съдебната власт, по сметка на РС – ***** , сумата в размер на 176,50 лева(сто седемдесет и шест лева и петдесет стотинки), представляваща такса за прехвърлянето на недвижимия имот, по чл. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и чл. 96 от ЗННД, на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК.

ДА СЕ ВПИШЕ служебно възбрана върху имота на основание чл.364, ал. 1 от ГПК за

сумата присъдена в полза на Районен съд - ***** .

Решението подлежи на вписване в шестмесечен срок от влизането му в сила, на основание чл. 115 от ЗС, като указва на ищеца, че след изтичане на срока вписването на исковата молба губи действието си.

УКАЗВА на страните, че препис от влязлото в сила решение могат да получат след представяне на доказателства за изпълнение на задълженията си и заплащането на дължимата нотариална такса и за заплатен в данъчната служба на Община ***** местен данък по чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ, както и след представяне на удостоверение, че продавача няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, на основание чл. 264 от ДОПК, както и актуално удостоверение за липсата на непогасени данъчни задължения за имота - местен данък, такси и непогасени публични задължения.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен Съд - ***** в двуседмичен срок от връчване на препис от настоящия съдебен акт на страните.

ДА СЕ ИЗПРАТИ на Служба по вписванията -*****, след влизане в сила, препис от решението за вписване на възбрана върху имота.

Съдия при Районен съд – ***:** _____