

РЕШЕНИЕ

№ 233

гр. Смолян, 23.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СМОЛЯН в публично заседание на седми септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: *

при участието на секретаря *
като разглежда докладваното от * Гражданско дело № 20225440100374 по опис за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на Л. В. Г. против „*“ * гр.*, в която се твърди от ищцата, че на 19.08.2010 г. в град Смолян между нея и ответника е сключен предварителен договор за изграждане и покупко-продажба на следния недвижим имот: АПАРТАМЕНТ * , състоящ се от *, с площ по ценообразуване от * кв.м, при съседни: Апартамент * , Апартамент * и коридор, заедно с 13.34 кв.м идеални части от общите части на сградата, ведно с правото на строеж върху земята, върху която е изградена сградата, а именно: Поземлен имот с идентификатор *, находящ се в местността „*“, гр. *, община *, област *, *, по кадастралната карта, одобрена със заповед № */10.05.2005 г. на ИД на АГКК, с площ по кадастралната карта * кв.м, трайно предназначение - урбанизирана територия, начин на трайно ползване - друг вид терени със селищен характер, при граници: поземлени имоти № *, № * и № * , за който поземлен имот е отреден Урегулиран поземлен имот *, в квартал * по плана на гр. *, с площ от * кв.м, който процесен недвижим имот, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на град *, община *, област *, одобрени със Заповед */10.05.2005 г. на Изпълнителния директор на *, представлява Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *.* с адрес: гр. *, п.к. **, *, етаж *, апартамент *, като самостоятелния обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлени имоти с идентификатори * и * и принадлежи към поземлен имот с идентификатор *, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от * кв.м, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *.* , *.* , под обекта: *.* , над обекта: *.1*.

Твърди се от ищцата, че съгласно т. 1.2. от подписания предварителен договор

ответното дружество се е задължило да построи сградата, в която се намира гореописания апартамент и да прехвърли на купувача-ищец собствеността върху него. Продажната цена на процесния имот е в размер на 36 770 евро, съгласно т. 2.1. от Договора. Правото на собственост ще бъде прехвърлено на купувача (или на посочено от него лице) с нотариален акт непосредствено след плащане на продажната цена (т. 3.4. от Договора). Съгласно т. 3.4. от подписания договор продавачът - „*“ * ще изпълни само при изрично искане за това от страна на купувача, а именно от ищцата.

Твърди се от ищцата, че собственик на сградата, в която се намира процесния недвижим имот, е ответното дружество. То е придобило право на собственост въз основа на покупко-продажба на поземлен имот с начин на трайно ползване ливада, с площ от * кв.м, осма категория, находящ се в местността „*“, видно от приложения нотариален акт за продажба на право на собственост върху недвижим имот № *, том III, рег. № *, дело *, от * г., на нотариус *, нотариус с рег. № * от НК, с район на действие - района на Смоленски районен съд, вписан в АВ към МП СВ - Смолян под Вх. рег. № * от * г., акт № *, том *, дело № */04 г., върху който поземлен имот въз основа на Разрешение за строеж № * от * г. влязло в сила на 11.08.2006 г. на * е изграден строеж - *. Строежът е въведен в експлоатация въз основа на Удостоверение № 17/12.05.2010 г. за въвеждане в експлоатация на строеж: „*“ /*/ от * - * */. Задължението на ищеца-купувач е изпълнено, продажната цена е изплатена от купувача и получена от продавача, за което представя Писмо-уверение от 01.09.2010 г. от „*“ * за постъпило плащане на стойност 36 770 евро и Фактура № * от * г. от „*“ *. Изпълнено е и задължението за отправяне на изрично искане за сключване на окончателен договор в нотариална форма, видно от приложеното искане от 07.03.2021 г.

Въпреки извършеното плащане от страна на ищеца-купувач и приложеното писмено искане за сключване на окончателен договор от страна на ищцата до ответното дружество обаче изпълнение на задължението за сключване на окончателен договор в нотариална форма, с който да се прехвърли правото на собственост върху купувача от страна на продавача не е последвало, въпреки настъпилия за това падеж на това задължение. С оглед на гореизложеното счита, че са налице предпоставките посочени в разпоредбата на чл. 19 ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен. Формата за действителност на договора е спазена - налице е сключен предварителен договор в писмена форма, съдържащ и уговорки относно съществените условия на окончателния договор, а именно индивидуализация на вещта - подробно описания по-горе недвижим имот и продажната цена в размер на 36 770 евро. Продажната цена е изплатена, а ответното дружество е собственик на процесния имот.

Моли съда да постанови решение, с което на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД да бъде обявен за окончателен предварителен договор, сключен на 19.08.2010 г. в град Смолян, между страните за покупко-продажба на недвижимия имот, подробно описан в исковата молба. Претендира и за разноски.

Ответникът в срока по чл.131 от ГПК е подал писмен отговор на исковата молба, в който заявява, че не оспорва предявеният иск. Действително между страните е сключен

твърдения от ищцата предварителен договор за покупко продажба на самостоятелен обект с идентификатор ** по *на гр.* Задължението за заплащане на договорената цена от 36 770 евро е изпълнено от ищцата, от страна на ищцата са получили и изрично искане за сключване на окончателен договор. Към момента окончателен договор не е сключен.

В с.з. ищцата р.пр. поддържа иска чрез проц.си представител адв.* преупълномощена от адв.*.

Ответникът р.пр. не изпраща представител и не ангажира становище по иска.

Съдът след преценка на изложеното в исковата молба и отговора, на становищата на страните в съдебно заседание и като обсъди събраните по делото доказателства прие за установено следното от фактическа страна:

От представеният нотариален акт за продажба на право на собственост върху недвижим имот с №*, том *, рег.№*, дело №*/2004г. на нотариус * с №*по регистъра на Нот.камара с район на действие- * Районен съд, се установява, че ответното дружество “*” * е купило ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с начин на трайно ползване *с площ от 2351 кв.м., находящ се в местността “*” с кад.№* по картата на землището на гр.*, Община *, при граници и съседи: имоти с кад.№*, *път на *Смолян, имот №***, гор.стоп.тер. на *, имот №* залесено пасище на *.

Съгласно представеното Разрешение за строеж №*/27.07.2006г., издадено от Община Смолян, на “*” *, представлявано от *, е разрешено извършване на строеж “*” в УПИ II- * ПИ №*, кв.*, м.”*” з-ще *, к.к.”*” Община Смолян”, съгласно съгласуваните и одобрени проекти в *П- * №*.

Представено е и Удостоверение №*/12.05.201г. за въвеждане в експлоатация на строеж „*”, находящ се в УПИ *-*, кв.*, м.”*”, / ПИ №* по КК на гр.Смолян/.

Видно от Удостоверение по чл.202 от ЗУТ, издадено от Община Смолян, построените обекти в “*” в имот с кад.№1.19 по кадастралната карта на гр.Смолян, описани в удостоверението, включително ап.* с площ от 64,20 кв.м., представляват самостоятелно обособени обекти съгласно чл.202 от ЗУТ и всеки от тях може да бъде предмет на самостоятелна сделка.

Представя се Предварителен договор от 19.08.2010г., сключен между “*” *, представлявано от *, като продавач, и ищцата Л. В. Г., като купувач, с който съгласно чл.1.1. от него продавачът се задължава при условията на договора да прехвърли на купувача или на посочено от него друго лице собствеността върху следния свой собствен недвижим имот- апартамент №* /*/, състоящ се от а*, разположен на *етаж на сградата с площ по ценообразуване от 64,20 кв.м., при съсени: ап.*, ап.* и *, заедно с *% кв.м. идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху земята, както и 11,4 кв.м. ид.ч. земя от ПИ с идентификатор *, находящ се в м.”*” гр.*по КК на гр.*, върху който е построена сградата.

В чл.2.1. от предварителния договор страните са уговорили, че продавачът се задължава да прехвърли правото на собственост върху недвижимите имоти на купувача

срещу заплащането на цена в размер на 36 770 евро.

В чл.3.4 страните са уговорили, че продавачът ще прехвърли на купувача/ или на посочено от него лице/ с нотариален акт правото на собственост на Апартаментата непосредствено след извършване на плащането по чл.2.1. Страните са се съгласили, че това задължение продавачът ще изпълни само при изрично искане за това от купувача.

Видно от Фактура №27/26.08.2010г. ищецът е заплатил на ответното дружество сумата от 71 915,87лв. с посочено във фактурата основание- продажба на ап.* по договор за покупко продажба -36 770 евро.

Представено е и писмо- уверение от 01.09.2010г. от ответното дружество до ищцата, в което заявява, че на 26.08.2010г. дружеството е получило плащане на стойност 36770 евро във връзка с покупката на апартамент */ **/.

Видно от писмо от 07.03.2021г., получено от управителя на ответното дружество * на 10.03.2021г. ищцата е заявила искане за сключване на окончателен договор в нотариална форма, с който дружеството- продавач да ѝ прехвърли правото на собственост на имота съгласно предварителния договор от 19.08.2010г.

Видно от схема №*-*/18.05.2022г., издадена от *- *за самостоятелен обект с идентификатор *.* е видно, че този идентификатор е за жилище-апартамент- ап.* с площ от 64,20 кв.м. в сграда с идентификатор *, разположена в ПИ *,* по КК на гр.Смолян.

При така установеното от фактическа страна съдът направи следните правни изводи:

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

Основателността на конститутивен иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД се обуславя от кумулативното наличие на следните предпоставки: валидно възникнало между страните правоотношение от сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, елемент от съдържанието на което е задължението на ответника да обективира волеизявление за сключване на окончателен договор във формата на нотариален акт /по аргумент от чл.18 от ЗЗД/, настъпила изискуемост на задължението и неизпълнение, като условие за уважаване на иска е и правото на собственост по отношение на процесния недвижим имот да е елемент от правната сфера на продавача.

Представения по делото предварителен договор от 19.08.2010г. е сключен от страните в установената в чл.19, ал.1 от ЗЗД писмена форма за действителност и съдържа клаузи относно същественото съдържание на проектирания окончателен договор за продажба - индивидуализиран е обект на правото на собственост, което се прехвърля срещу насрещно задължение за заплащане на парична сума, представляваща цената в размер на 36 770 евро.

Установи се от представената фактура и писмо-потвърждение, че ищцата-купувач по предварителния договор е изпълнила задължението си да заплати уговорената в предварителния договор цена за имота, предмет на продажбата, като цената е заплатена изцяло. Този факт не се оспорва от ответника, който в отговора на исковата молба признава,

че е получил плащането на цената.

От своя страна ответникът, въпреки че е получил изрично искане от страна на купувача за сключване на окончателен договор, съобразно уговореното в чл.3.4 от предварителния договор не ангажира доказателства, че е изпълнил задължението си за сключване на договора за продажба на недвижим имот в изискуемата от закона нотариална форма.

Установи се също от представения нотариален акт с №*, том *, рег.№*, дело №*/2004г., че ответното дружество е собственик на подробно описания в него недвижим имот, в който видно представените разрешение за строеж, удостоверение по чл.202 от ЗУТ, издадени от Община Смолян, и констативен протокол от 01.10.2008г. по чл.181, ал.2 от ЗУТ, е изградена сградата, в която се намира процесния обект по предварителния договор- ап.*, както и че строителството е реализирано и обектите в него могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка, като самостоятелно обособени такива. Липсват доказателства имота да е бил прехвърлен на друго лице.

По делото е представена данъчна оценка за имота, предмет на покупко- продажбата, в която липсва отбелязване съгласно чл.264 ал.1 от ДОПК за наличието или за липсата на непогасени публични задължения за имота на ответника- прехвърлител по договора. В Решение №*/09.10.2012г. по гр.д.№*/2011г. на ВКС по чл.290 от ГПК е прието, че неплатените данъци за имота не са основание за отхвърляне на иска по чл.19, ал.3 ЗЗД, а само основание за отказ да се издаде препис от решението, с което този иск се уважава. Съгласно чл.364 ал.2 от ГПК съдът не издава препис от решението по чл.19, ал.3 ЗЗД, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота. Следователно, за да се легитимира като собственик на имота, въз основа на влязлото в сила решение по чл.19, ал.3 ЗЗД, ищецът следва да заплати дължимите от праводателя му данъци за недвижимия имот. Само тогава ще му бъде издаден препис от решението, с което предварителния договор се обявява за окончателен.

Освен това в разпоредбата на чл.115 ал.3 от ЗС е предвидено, че съдът не издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето, както и данъците и другите задължения на праводателя му към държавата.

Предвид изложеното, съдът намира, че предявеният конститутивен иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД е основателен и доказан и следва да бъде уважен.

Ще следва на основание чл.364 ал.1 от ГПК да бъде осъден ищеца да заплати по сметка на служба „*” при Община *местен данък при възмездно придобиване на имущество /* върху уговорената цена на прехвърленото имущество/ в размер на 1 797,89 лв., съгласно чл. *, ал. 2 от Закона за местните данъци и такси във вр. с чл.39 ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Смолян, както и по сметка на РС-Смолян сумата от 590,08 лева съгласно чл.85, ал.2 от ЗННД определена по т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД. До плащането на тези суми върху процесните имоти следва да се наложи възбрана, а на ищеца, съгласно чл. 115, ал. 2 от ЗС,

да се даде шестмесечен срок от влизане на решението в сила да извърши отбелязването му.

На основание чл* ал.1 ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноски по водене на делото в размер на 167,10 лв. за ДТ. Разноски за адвокатско възнаграждение не следва да се присъждат, тъй като по делото не са представени доказателства такива да са направени от ищцата. Представени са само пълномощни за проц. представителство без договор за правна защита и съдействие, в който да е отразено, че е уговорено конкретно по размер адвокатско възнаграждение, и че същото е заплатено.

Предвид изложеното съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен сключеният на 19.08.2010г. между „*” * , ЕИК * , със седалище и адрес на управление гр.*, *, представлявано от управителите *-заедно и поотделно - като продавач и Л. В. Г., гражданка на *-като купувач, предварителен договор за продажба на недвижим имот, представляващ: АПАРТАМЕНТ * , състоящ се от * (кота + *м), с площ по ценообразуване от * кв.м, при съседни: Апартамент * , Апартамент * и *, заедно с *кв.м идеални части от общите части на сградата, ведно с правото на строеж върху земята, върху която е изградена сградата, а именно: Поземлен имот с идентификатор *, находящ се в местността „*”, гр. ***, община *, област *, *, по кадастралната карта, одобрена със заповед № */10.05.2005 г. на ИД на АГКК, с площ по кадастралната карта * кв.м, трайно предназначение - урбанизирана територия, начин на трайно ползване - друг вид терени със селищен характер, при граници: поземлени имоти № *, № * и № * , за който поземлен имот е отреден Урегулиран поземлен имот *, в квартал * по плана на гр. *, с площ от * кв.м, който процесен недвижим имот по кадастралната карта и кадастралните регистри на град *, община *, област *, одобрени със Заповед */10.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно Схема 15-*/18.05.2022г., издадена от СГКК- Смолян представлява Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *.* с адрес: гр. *, п.к. **, *, етаж , апартамент *, като самостоятелния обект се намира в сграда № *, разположена в поземлени имоти с идентификатори * и * и принадлежи към поземлен имот с идентификатор *, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта: *, с площ от * кв.м, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *.* , *.* , под обекта: *.* , над обекта: **. при продажна цена от 36 770 (тридесет и шест хиляди седемстотин и седемдесет) евро, заплатени от ищеца- купувач преди предявяване на настоящия иск.

ОСЪЖДА Л. В. Г., * да заплати по сметка на служба ”**” при * местен данък при възмездно придобиване на имущество в размер на 1 797,89 лв. , както и по сметка на РС- Смолян нотариална такса в размер на 590,08лв.

НАРЕЖДА на осн.чл.364 ал.1 от ГПК вписване на възбрана върху недвижим имот, представляващ: АПАРТАМЕНТ * , състоящ се от антре, една *, с площ по ценообразуване от * кв.м, при съседни: Апартамент * , Апартамент * и *, заедно с * кв.м

идеални части от общите части на сградата, ведно с правото на строеж върху земята, върху която е изградена сградата, а именно: Поземлен имот с идентификатор *, находящ се в местността „*“, гр. *, община *, област *, *, по кадастралната карта, одобрена със заповед № */10.05.2005 г. на ИД на АГКК, с площ по кадастралната карта * кв.м, трайно предназначение - урбанизирана територия, начин на трайно ползване - друг вид терени със селищен характер, при граници: поземлени имоти № *, № * и № *, за който поземлен имот е отреден Урегулиран поземлен имот *, в квартал * по плана на гр. *, с площ от * кв.м, който процесен недвижим имот по кадастралната карта и кадастралните регистри на град *, община *, област *, одобрени със Заповед */10.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно Схема *-*/18.05.2022г., издадена от *- Смолян представлява Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *.* с адрес: гр. *, п.к. **, *, етаж *, апартамент *, като самостоятелния обект се намира в сграда № *, разположена в поземлени имоти с идентификатори * и * и принадлежи към поземлен имот с идентификатор *, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от * кв.м, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: *.* , *.* , под обекта: *.* , над обекта: **, до заплащането на разноските по прехвърлянето на имота.

ПРЕПИС от решението след влизането му в сила, съгласно чл.364 ал.2 от ГПК да се издаде, само след като ищецът представи доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, както и съгласно чл.115 ал.3 от ЗС че са заплатени данъците и други задължения на прехвърлителя към държавата, което следва да се установи с представяне на актуална данъчна оценка на имота, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за имота, както и удостоверение, че продавачът няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, съгл.чл.264 ал.1 от ДОПК.

ДАВА на ищеца шестмесечен срок да отбележи решението, считано от влизането му в сила, на осн. чл. 115 от ЗС в Службата по вписванията - Смолян, като го уведомява, че след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

ОСЪЖДА „**” * , ЕИК *, със седалище и адрес на управление гр.*, *, представлявано от управителите * * * и * * *-заедно и поотделно да заплати на Л. В. Г., * разноските по делото в размер на 167,10 лв. за ДТ.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Смолянски окръжен съд в двуседмичен срок, считано от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Смолян: _____