

РЕШЕНИЕ

№ 95

гр. Омуртаг, 30.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ОМУРТАГ, III СЪСТАВ, в публично заседание на
единадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председател: Тоня П. Георгиева

при участието на секретаря Диянка Б. Константинова
като разгледа докладваното от Тоня П. Георгиева Гражданско дело №
20233510100202 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД и чл. 362 и сл. от ГПК.

Производството по делото е образувано по депозирана искова молба от
Е. Н. Х., чрез адв. А. Д. от АК-Търговище, против Е. М. Х. и Р. А. Х., с която е
предявен иск за обявяване на предварителен договор за продажба на
недвижими имоти за окончателен.

Ищецът твърди в исковата си молба, че между него и ответниците е
сключен предварителен договор от 09.11.2020 г., с който ответниците са се
задължили да прехвърлят на ищеца следните свои недвижими имоти:

1. Ливада с идентификатор № 12156.71.5, с площ от 14.471 дка,
четвърта категория, в местността „***“ в землище Врани кон, общ. Омуртаг, с
номер по предходния план 071005, с граници/съседи на ливадата: имоти с №
12156.71.1, 12156.71.4, 12156.71.7, 12156.71.6, 12156.71.50 и 12156.41.103;

2. Пасище с идентификатор № 12156.46.11, с площ от 21.336 дка,
четвърта категория, в местността „***“ в землище Врани кон, общ. Омуртаг, с
номер по предходния план 46011, с граници/съседи на пасището: имоти с №
12156.46.10, 12156.71.1, 12156.46.7, 12156.46.8, 12156.46.3, 12156.46.5,
12156.46.13, 12156.46.409, 12156.46.414, 12156.46.411, 12156.41.103 и
12156.46.14.

3. Пасище с идентификатор № 31416.15.96, с площ от 23.033 дка,
четвърта категория, в местността "-----", в землище Звездица, общ. Омуртаг, с

номер по предходния план 000096, с граници/съседи на пасището: имоти с № 12156.46.5, 31416.15.105, 31416.15.106 и 12156.41.103;

4. Пасище с идентификатор № 10481.36.3, с площ от 2.999 дка, пета категория, в местността „***“, в землище Величка, общ. Омуртаг, с номер по предходния план 036003, с граници/съседи на пасището: имоти с № 10481.36.2, 10481.36.79 и 10481.36.78.

Поддържа, че в изпълнение на договора ищецът е заплатил на ответниците първа вноска в размер на 10 000 лв. от общата продажна сума в размер на 24 000 лв. Поради това моли съдът да постанови решение, с което да обяви за окончателен сключения на 09.11.2020 г. предварителен договор между страните.

В срока по чл. 131 ГПК ответниците не подават писмен отговор. Такъв е подаден след изтичане на едномесечния срок, който съдът ще разглежда като становище. В становището е изложено, че исковата молба е вероятно редовна и вероятно допустима и основателна. Сочи се, че написаното отговаря на действителността.

В съдебно заседание, ищецът Е. Н. Х., редовно призован, не се явява, представлява се от адв. А. Д.. Моли съдът да уважи предявения иск.

В съдебно заседание, ответникът Е. М. Х., редовно призован, се явява лично.

В съдебно заседание, ответникът Р. А. Х., редовно призована, не се явява.

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

Като писмени доказателства по делото са приети и приложени заверено копие на Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 196, том I, рег. № 1091, дело № 166 от 2007 г. по описа на нотариус с район РС – Омуртаг, рег. № 327 в регистъра на Нотариалната камара, заверено копие на нотариално заверено пълномощно рег. № 1450 и 1451, т. I, акт 49 от 30.04.2009 г. по описа на нот. рег. № 327 в регистъра на Нотариалната камара, предварителен договор за продажба на недвижим имот от 09.11.2020 г., разписка за получена сума, скица на ПИ № 15-1052821-19.11.2019 г., изд. от СГКК – гр. Търговище, скица на ПИ № 15-159931-24.05.2022 г., изд. от СГКК – гр. Търговище, скица на ПИ № 15- 1052817-19.11.2019 г., изд. от СГКК – гр. Търговище, скица на ПИ № 15-1052822-19.11.2019 г., изд. от СГКК – гр. Търговище, удостоверение за данъчна оценка изх. № 7502000626/25.04.2023 г., изд. от Община Омуртаг, удостоверение за данъчна оценка изх. № 7502000625/25.04.2023 г., изд. от Община Омуртаг, удостоверение за данъчна оценка изх. № 7502000627/25.04.2023 г., изд. от Община Омуртаг, удостоверение за данъчна оценка изх. № *****/25.04.2023 г., изд. от Община Омуртаг, 4 броя справки по данни за имот за вписвания, отбелязвания и заличавания в Служба по вписвания – гр. Омуртаг към

11.10.2023 г. за ПИ 10481.36.3, пл. № 036003 в земл. на с. Величка, общ. Омуртаг, ПИ 31416.15.96, пл. № 000096 в земл. на с. Звездица, общ. Омуртаг, ПИ 12156.46.11, пл. № 046011 в земл. на с. Врани кон, общ. Омуртаг, ПИ 12156.46.11, пл. № 046011, в земл. на с. Врани кон, общ. Омуртаг.

Видно от Нотариален акт № 196, том I, рег. № 1 091, дело № 166 от 07.03.2007 г. на Нотариус Светослав Генчев с район на действие РС-Омуртаг, З.А.А.е продала на Р.Н.Ч.процесните недвижими имоти.

С пълномощно рег. № 1450 за заверка на подпис и № 1451, том I, акт 49 от 30.04.2009 г. за заверка на съдържание на Нотариус Светослав Генчев с район на действие РС-Омуртаг, собственикът на имотите Р.Н.Ч.е упълномощил единия ответник – Е.М. Х. с правото да извършва всякакви правни и фактически действия във връзка с подготовката и разпореждането чрез продажба на имотите, да продава същите на когото намери за добре при условия и начин на плащане – каквито прецени, да се снабдява с необходимите документи, да прекратява вече сключени договори за аренда /наем/, да подпише нотариален акт пред компетентния нотариус или съдия по вписванията, като получи уговорената сума, да го представлява пред нотариус, да договаря сам със себе си и да преупълномощава изцяло или с част от предоставените му права други лица.

Видно от приложения по делото договор за покупко-продажба на недвижим имот от 09.11.2020 г., ответниците са се задължили да прехвърлят на ищеца собствените си недвижими имоти, описани подробно горе, за сумата в размер на 24 000 лв., част от която в размер на 10 000 лв. е изплатена в брой от купувача на продавачите в деня на подписване на договора на 09.11.2020 г. Съгласно чл. 3.1. от договора владението върху имотите ще се предаде на купувача след нотариалното прехвърляне на собствеността. Съгласно чл. 6.1. продавачите са се задължили да прехвърлят имотите по нотариален ред в едногодишен срок от сключване на договора. За заплащането на сумата от 10 000 лв. е представена разписка.

По делото е разпитан свидетелят И.М.И.и доколкото от показанията му се установява единствено ползването на процесните имоти, а не собствеността върху същите и сключването на договора, за които обстоятелства съдът е приел, че събирането на гласни доказателствени средства е недопустимо в приложение на разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 3, предл. първо от ГПК, то показанията на свидетеля относно ползването на имотите могат и следва да бъдат обсъдени. От същите се установява, че ответникът Е. Х. работи процесните имоти, като свидетелят предполага, че ответникът има това право.

При така установените фактически обстоятелства по делото, съдът приема от правна страна следното:

Съгласно чл. 19, ал. 3 ЗЗД всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор. Страната по предварителен договор, спрямо която другата страна е поела задължението да

сключи окончателен 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. За основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД се изискват кумулативно следните предпоставки: 1) съществуването на обвързващ страните предварителен договор, с който ответната страна е поела задължението да сключи окончателен договор, сключен в съответна форма; 2) притезанието на ищеца за сключване на окончателен договор да е изискуемо към датата на приключването на устните състезания пред съда; 3) 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 (арг. от чл. 363 ГПК).

Липсата на която и да е от кумулативно предвидените предпоставки обуславя и неоснователност на предявения иск, какъвто е настоящият случай.

Представеният предварителен договор от 09.11.2020 г., макар да е сключен в установената в чл. 19, ал. 1 ЗЗД писмена форма за действителност и да съдържа клаузи относно същественото съдържание на проектирания окончателен договор за продажба - индивидуализиран е неговия предмет – право на собственост върху процесните недвижими имоти, което се прехвърля срещу насрещно задължение за заплащане на парична сума (цена), не е годин юридически факт, който да породи облигационно правоотношение между страните.

От приетите по делото доказателства се установява, че собственик на недвижимите имоти, предмет на предварителния договор, е Р.Н.Ч.Това е видно от Нотариален акт № 196, том I, рег. № 1 091, дело № 166 от 07.03.2007 г. на Нотариус Светослав Генчев с район на действие РС-Омуртаг, от представените 4 бр. скици на поземлени имоти и 4 бр. удостоверения за данъчна оценка на всеки от имотите, в които документи като собственик фигурира единствено Р.Н.Ч.Това е видно и от приетите по делото като доказателства справки по данни за имот за вписвания, отбелязване и заличавания в СВ-Омуртаг, извършени към датата на приключване на съдебното дирене – 11.10.2023 г.

С пълномощно рег. № 1450 за заверка на подпис и № 1451, том I, акт 49 от 30.04.2009 г. за заверка на съдържание на Нотариус Светослав Генчев с район на действие РС-Омуртаг, собственикът на имотите Р.Н.Ч.е упълномощил единствено единия ответник – Е. М. Х., да извършва съответните правни и фактически действия във връзка с подготовка и разпореждане чрез продажба на имотите, да продава същите и други правомощия, посочени в пълномощното.

Предварителният договор е сключен от Е. М. Х. и от Р. А. Х. в лично качество, като собственици на процесните имоти. По делото обаче липсват данни същите да са придобили собствеността върху имотите. Нещо повече, Р. А. Х., посочена в предварителния договор като собственик и подавач на имотите, не е упълномощена от действителния собственик Р.Н.Ч.да извършва

правни и фактически действия спрямо тях. Упълномощен е единствено Е. М. Х., който обаче е сключил предварителния договор в качеството си на собственик, а не на пълномощник на собственика. Поради това съдът приема, че Р. А. Х. не е собственик, нито редовно упълномощен представител на собственика, който има право да прехвърля собствеността върху процесните недвижими имоти. Липсват и доказателства същата да е преупълномощена с подобни права от пълномощника на собственика. От приетите по делото доказателства не може да бъде направен обоснован и несъмнен извод, че Р. А. Х. притежава право на собственост върху процесните имоти, като съгласно един от основополагащите принципи в правото никой не може да прехвърли повече права, отколкото той сам притежава.

По горните съображения не може да бъде споделено изложеното от ответниците в отговора на исковата молба, ценен от настоящия състав като становище, че същите притежават процесните имоти повече от 10 години, като са закупили имотите и са получили възмездно тяхното владение и пълната им собственост по волята на притежателя им. По делото не са събрани нито писмени, нито гласни доказателства в тази връзка. От показанията на свидетеля И.И.се установява единствено че ответникът Е. Х. работи процесните имоти, като свидетелят предполага, че ответникът има това право. Съгласно справките по данни от СВ-Омуртаг за четирите имота, ответникът действително е вписан като арендатор на имотите през 2009 г., но не и като техен собственик. За пълнота следва да бъде отбелязано, че считано от 01.10.2019 г. – 01.10.2020 г. за имотите е вписан нов арендатор – М.Н.И.съгласно договор за аренда със срок от пет стопански години.

Единственият документ, представен в полза и то само на единия от ответниците, е горепосоченото пълномощно от 30.04.2009 г.

При доброволното представителство, представителната власт възниква изцяло по волята на представлявания (чл. 36, ал. 1 ЗЗД). Учредяването на представителната власт става чрез едностранна правна сделка – упълномощаване на представителя да извършва от името на упълномощителя правни действия, чиито правни последици настъпват направо за представлявания (чл. 36, ал. 2 ЗЗД). От упълномощаването, като юридически факт, се създава правоотношение между упълномощителя и пълномощника. Упълномощителят извършва упълномощаването, за да може чрез пълномощника си да постигне един желан от него правен резултат. Обемът на представителната власт на пълномощника спрямо третите лица се определя според това, което упълномощителят е изявил при извършването на упълномощителната сделка (чл. 39, ал. 1 ЗЗД). В този смисъл мотивите на Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г., ОСГТК на ВКС.

Чрез упълномощаването като едностранна правна сделка без съмнение не е възможно да се прехвърли право на собственост, поради което при липса на други представени по делото доказателства, не може да бъде направен категоричен и обоснован извод, че ответникът Е. Х. е придобил възмездно собствеността върху процесните имоти. В още по-малка степен подобен извод може да бъде направен в полза на ответника Р. А. Х. предвид факта, че

същата дори не е упълномощена от собственика на имотите да се разпорежда с тях. В случая волата на упълномощителя е негов пълномощник да бъде единствено посочения в пълномощното като такъв Е. Х.. Обстоятелството, че предварителният договор е сключен от него в лично качество (а не като пълномощник на собственика) и от Р. А. Х. – отново в лично качество, прави невъзможно предварителният договор да бъде обявен за окончателен поради липса на една от кумулативно предвидените предпоставки за това, а именно – ответниците да са собственици на процесните имоти (респективно да имат валидно учредена представителна власт от собственика за разпореждане със същите).

Съгласно чл. 363 ГПК, когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху имот, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота. Въз основа на горните мотиви съдът приема, че по делото не беше установено при условията на пълно и главно доказване, че отчуждителите са собственици на процесните имоти, респективно че и двамата, като страна по предварителния договор, са надлежно упълномощени от собственика на имотите да се разпореждат с тях.

По изложените съображения съдът намира, че не са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, съответно за обявяване на процесния предварителен договор за окончателен. Поради това искът е неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

По отговорността за разноските:

При този изход на спора, право на разноски имат ответниците на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, но такива не следва да се присъждат, тъй като не се претендират.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Е. Н. Х., ЕГН *****, с постоянен адрес:***, срещу Е. М. Х., ЕГН *****, и Р. А. Х., ЕГН ***** – двамата с постоянен адрес: ***, иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД – за обявяване за окончателен на сключения на 09.11.2020 г. между Е. М. Х., ЕГН *****, и Р. А. Х., ЕГН ***** – двамата с постоянен адрес: ***, като продавачи, и Е. Н. Х., ЕГН *****, с постоянен адрес: ***, като купувач, предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти: 1). Ливада с идентификатор № 12156.71.5, с площ от 14471 кв.м., четвърта категория, в местността „***“ в землище Врани кон, общ. Омуртаг, с номер по предходния план 071005, с граници/съседи на ливадата: имоти с № 12156.71.1, 12156.71.4, 12156.71.7, 12156.71.6, 12156.71.50 и 12156.41.103; 2). Пасище с идентификатор № 12156.46.11, с площ от 21336 кв.м., четвърта категория, в местността „***“ в землище Врани кон, общ. Омуртаг, с номер по предходния план 046011, с граници/съседи на пасището: имоти с №

12156.46.10, 12156.71.1, 12156.46.7, 12156.46.8, 12156.46.3, 12156.46.5, 12156.46.13, 12156.46.409, 12156.46.414, 12156.46.411, 12156.41.103 и 12156.46.14; 3). Пасище с идентификатор № 31416.15.96, с площ от 23033 кв.м., четвърта категория, в местността "-----" в землище Звездица, общ. Омуртаг, с номер по предходния план 000096, с граници/съседи на пасището: имоти с № 12156.46.5, 31416.15.105, 31416.15.106 и 12156.41.103; 4). Пасище с идентификатор № 10481.36.3, с площ от 2999 кв.м., пета категория, в местността „***“ в землище Величка, общ. Омуртаг, с номер по предходния план 036003, с граници/съседи на пасището: имоти с № 10481.36.2, 10481.36.79 и 10481.36.78.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Търговище в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Омуртаг: Тоня П. Георгиева