

РЕШЕНИЕ

№ 4528

гр. София, 13.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ЙОАННА Н. СТАНЕВА**

при участието на секретаря **К. Д. А.**
като разгледа докладваното от **ЙОАННА Н. СТАНЕВА** Гражданско дело № 20221110138909 по описа за 2022 година

Предявен е от **Д. Б. Д.** срещу „Т.“ ЕООД конститутивен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителния договор от 24.04.2017г. за продажба на **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** в сграда с предназначение: подземен гараж, находящ се на ет. -1, при съседни гараж, вътрешен път на сутерен, и от две страни двор, находящ се в обл. С., общ. С., гр. С., район, ул. С., №, ет., с площ от 28,60 кв.м., заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж и **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** в сграда с предназначение: подземен гараж, находящ се на ет. -1, при съседни гараж, вътрешен път на сутерен, и от две страни двор, находящ се в обл. С., общ. С., гр. С., район, ул. С., №, ет., с площ от 17,40 кв.м., заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж.

Ищецът **Д. Д.** твърди, че на 24.04.2017г. с ответното дружество бил сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, по силата на който ответното дружество се задължило да прехвърли в полза на ищеца следните собствени недвижими имоти: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** в сграда с идентификатор 68134.*****1.23 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-138/24.07.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект било от 24.11.2021г., адрес на имота- гр. С., район, ул., №, ет., гараж, самостоятелният обект се намирал на етаж -1 в сграда с идентификатор 68134.*****1, предназначение- жилищна сграда със смесено предназначение; сградата била разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.*****, предназначение на самостоятелния обект- гараж в сграда, брой нива на обекта- 1, няма данни за посочена площ, ниво 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж- 68134.*****1.22, под обекта- няма, над обекта- няма, стар идентификатор – няма, по схема № 15-1277356-24.11.2021г. и самостоятелен обект в сграда с предназначение ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ №, находящ се на етаж -1, при съседни: гараж №, вътрешен път на сутерен и от две страни- двор, находящ се в гр. С., С. о., ул., №, с площ от 28,60 кв.м., заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж; както и **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** в сграда с идентификатор 68134.*****1.24 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени

със Заповед № РД-18-138/24.07.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект било от 24.11.2021г., адрес на имота- гр. С., район, ул., №, ет., гараж, самостоятелният обект се намирал на етаж -1 в сграда с идентификатор 68134.*****.1, предназначение- жилищна сграда със смесено предназначение; сградата била разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.*****, предназначение на самостоятелния обект- гараж в сграда, брой нива на обекта- 1, няма данни за посочена площ, ниво 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж- 68134.*****.1.26, под обекта- няма, над обекта 68134.*****.1.36, стар идентификатор – няма, по схема № 15-1277356-24.11.2021г. и самостоятелен обект в сграда с предназначение ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ №, находящ се на етаж -1, при съседи: гараж № 9, вътрешен път на сутерен и от две страни- двор, находящ се в гр. С., С. о., ул., №, с площ от 17,40 кв.м., заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж. Поддържа, че ищецът се задължил да купи, а ответникът да продаде посочените недвижими имоти за обща цена в размер на 10 000 лева при условията на договора. Ищецът бил заплатил в деня на подписване на договора сума от 4000 лева. Поддържа, че страните се съгласили да сключат окончателен договор за покупко-продажба на посочените имоти до 24.10.2017г., но ответното дружество не изпратило представител за изповядване на сделката. На 10.06.2021г. бил изпратил нова покана, в която бил посочен нов срок, но отново не се осъществила сделката. С Анекс от 31.03.2022г. ответното дружество отново се задължило да прехвърли собствеността върху имотите в седемдневен срок, който отново не бил спазен. Сочи, че към настоящия момент били налице всички условия за придобиване на собствеността от ищеца, но ответната страна не предприела действия за финализиране на сделката. Искането към съда е да обяви предварителния договор за окончателен. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК не е постъпил отговор на исковата молба от ответника „Т.“ ЕООД.

Съдът намира, че са налице предпоставките на [чл. 238, ал. 1](#), [вр. чл. 239, ал. 1, т. 1](#) и [т. 2 ГПК](#) за постановяване на неприсъствено решение, по искането на процесуалния представител на ищеца, заявено в проведеното съдебно заседание на 16.11.2023г. и на 15.02.2024г.

Искът е вероятно основателен с оглед на посочените в исковата молба обстоятелства и събраните доказателства, а именно- Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.04.2017г., Анекс към предварителен договор за покупко-продажба от 31.03.2022г., Разрешение за ползване № ДК-07-60 от 04.02.2009г., с което е разрешено ползването на строеж: Жилищна сграда /Оф+4+А/ с подземни гаражи К.К-14,50 м, сградни ВиК връзки, външно електрозахранване с кабели НН, топлозахранване и абонатна станция, находящ се в УПИ III-983, кв. по плана на гр. София, м. „С.“, район - С. о., както и Нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство № 150, том № I, рег. № 2592, дело № 134/2005г. на нотариус В. М., вписан под № 053 в регистъра на Нотариалната камара на Република България с район на действие- СРС.

Съдът е указал последиците от неподаване на отговор на исковата молба и неявяване в първото по делото съдебно заседание, без да е направено искане за разглеждане на делото в отсъствие на ответника с разпореждането от 26.09.2022г. На основание чл. 239, ал. 2 ГПК съдът не излага мотиви по същество на спора.

От представения предварителен договор от 24.04.2017г. и от Анекс към предварителен договор за покупко-продажба от 31.03.2022г. се установява, че купувачът е заплатил сумата от 4000 лева, като е останал остатък от продажната цена в размер на 6000 лева, която е следвало да бъде заплатена в деня на нотариалното изповядване на сделката. Нормата на чл. 362, ал. 1 ГПК предвижда, че при иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при

сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. В този случай ищецът трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизането в сила на решението. В Тълкувателно решение № 4/09.05.2023г. по тълк. дело № 4/2020г., ОСГТК на ВКС, е разяснено, че обстоятелството, че купувачът не е заплатил цялата продажна цена, не представлява пречка за успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и в хипотезите, когато това е предвидено като условие на предварителния договор за сключването на окончателния. Самият закон допуска такава хипотеза и регламентира възможността да се обяви за окончателен предварителен договор за покупко - продажба, по който не е платена цялата цена, както и разписва условията, при които се реализира тя – както по отменената процесуална уредба - чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.), така и по действащия ГПК - чл. 362, ал. 1 ГПК. В този случай с постановеното по делото решение съдът ще разреши спора относно точния размер на дължимата по договора цена, като уважи иска, но при прилагане на посоченото в чл. 362, ал. 1 ГПК условие цената да се плати в двуседмичен срок от влизане на решението в сила. Поради което процесният предварителен договор следва да бъде обявен за окончателен при условие, че ищецът заплати в указания от закона двуседмичен срок остатъка от продажната цена, в случая 6000 лева.

Съгласно чл. 364 ГПК с решението си съдът осъжда ищеца да заплати на държавата следващите се разноси по прехвърлянето на имота и нарежда да се впише възбрана върху имота до изплащането на тези разноси. Не се издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота. Т.е. ищецът следва да бъде осъден да заплати следващите се разноси за прехвърляне на имота - данък за възмездно придобитото имущество (чл. 44 и 47 ЗМДТ) и нотариална такса като при охранителното производство за покупко-продажба (т. 19 от ТР №/06.12.2013г. по тълк. дело №/2012г. ОСГТК на ВКС). Нотариалната такса се дължи по сметка на съда, чието решение има функцията на нотариален акт, съгласно чл. 87 вр. чл. 85, ал. 1, т. 1 ЗННД. Относно размера на същата следва да намери приложение Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, раздел II, т. 8 и възлиза на 160,50 лева. Интересът, върху който се определя нотариалната такса, е продажната цена съгласно чл. 96, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗННД. Продажната цена е база за определяне и на дължимия местен данък, който възлиза на 3% върху нея съгласно чл. 35, ал. 2 от Наредба за определяне на размера на местните данъци, приета от Столичен общински съвет. Ето защо, ищецът следва да бъде осъден да заплати местен данък в полза на Столична община в размер от 300 лева, както и такса вписване в размер на 10 лева в полза на Агенцията по вписванията. За общата сума от 470,50 лева следва да се нареди вписване на възбрана върху прехвърляните недвижими имоти на основание чл. 364, ал. 1 ГПК.

Следва да бъде даден 6-месечен срок на ищеца, считано от влизане на решението в сила, да извърши отбелязване в Службата по вписванията по представен препис от решението, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба по настоящия иск губи действието си /чл. 115 ал. 1 и ал. 2 от ЗС/.

По разноските:

При този изход на делото, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в тежест на ответника следва да бъдат възложени сторените от ищеца разноси в производство. Ищецът е сторил разноси за държавна такса в размер на 371,97 лева, такса за съдебно удостоверение в размер на 5 лева и претендира адвокатско възнаграждение в размер на 800 лева като са

представени и доказателства за сторените разноси – в пълномощното от 12.07.2022г. е посочено, че сумата от 800 лева е заплатена в брой, тоест общо 1176,97 лева.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за окончателен предварителния договор, сключен на 24.04.2017г. между „Т.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ж.к., бл., вх., ет., ап., и Д. Б. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. С., бул., №., за продажба на самостоятелен обект, находящ се в жилищна сграда с две секции, изградена до степен завършеност „въведена в експлоатация“ в гр. С., С. о., - район С., ул., №, в дворно място, цялото с площ от 495 кв.м., съставляващо съгласно плана за регулация, одобрен със Заповед № 117 от 27.02.1975г. и Заповед № РД-09-50-164 от 13.04.1994г. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ III-983 в квартал по плана на гр. С., местност „С.“, при граници: ул., парцел IV-911а, парцел – I, а именно: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор 68134.*****1.23, с предназначение: **подземен гараж**, находящ се на ет. - I, при съседни гараж, вътрешен път на сутерен, и от две страни двор, находящ се в гр. С., ул., №, ет., с площ от 28,60 кв.м., заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж; както и **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор 68134.*****1.24, с предназначение: **подземен гараж**, находящ се на ет. -I, при съседни гараж и вътрешен път на сутерен, и от две страни двор, находящ се в гр. С., ул., №, ет., с площ от 17,40 кв.м. заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж, **ПРИ УСЛОВИЕ**, че в двуседмичен срок от влизане в сила на решението Д. Б. Д. заплати на основание чл. 362, ал. 1 ГПК на продавача „Т.“ ЕООД сумата от **6000** лева, представляваща остатък от дължимата продажна цена.

УКАЗВА на ищеца, че при неизпълнение на задължението спрямо ответника в срок, на основание чл. 362, ал. 2 ГПК ответникът може да поиска обезсилване на решението.

ОСЪЖДА Д. Б. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. С., бул., №., да заплати по сметка на СРС нотариална такса в размер на **160,50** лева, такса вписване в размер на **10** лева в полза на Агенцията по вписванията и местен данък на основание чл. 11, ал. 1 ЗМДТ в размер на **300** лева в полза на Столична община.

ДА СЕ ВПИШЕ служебно възбрана върху следните недвижими имоти: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор 68134.*****1.23 с предназначение: **подземен гараж**, находящ се на ет. -I, при съседни гараж, вътрешен път на сутерен, и от две страни двор, находящ се в гр. С., ул., №, ет., с площ от 28,60 кв.м., заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж; както и **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор 68134.*****1.24 с предназначение: **подземен гараж**, находящ се на ет. -I, при съседни гараж и вътрешен път на сутерен, и от две страни двор, находящ се в гр. С., ул., №, ет., с площ от 17,40 кв.м. заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж, за сумата от 470,50 лева, представляващи разноси по прехвърляне на имотите.

ОСЪЖДА „Т.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ж.к., бл., вх., ет., ап., да заплати на Д. Б. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. С., бул., №., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **1176,97** лева, представляваща разноси по делото.

ДА НЕ СЕ ИЗДАВА заверен препис от решението, докато не се представят доказателства, че са заплатени разностите по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

ДАВА ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК на Д. Б. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. С., бул.,

№,, считано от влизане в сила на решението, да извърши отбелязването му в Службата по вписванията – гр. София, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____