

РЕШЕНИЕ

№ 92

гр. Горна Оряховица , 18.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ГОРНА ОРЯХОВИЦА, VI СЪСТАВ в публично заседание на пети март, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Красимира И. Николова-Петрова

при участието на секретаря Милена Г. Димитрова като разгледа докладваното от Красимира И. Николова-Петрова Гражданско дело № 20204120101813 по описа за 2020 година

за да се произнесе, взе предвид следното :

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

Ищците Р. А. Г., роден на ...г. в гр. А., В., гражданин на В., с постоянен адрес : .., и П. П. П. с ЕГН *****, с постоянен адрес : град Б., чрез пълномощник – адв. Д.И. Б. от ВТАК, твърдят в исковата си молба, че на 09.08.2017г. между Р. А. Г. и П. П. П., от една страна – като купувачи, и „Сий и Сий” ООД, от друга страна – като продавач, е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в село Виноград, община Стражица, представляващ УПИ V-286, в квартал 44 по плана на селото, с площ от 1200 квадратни метра, заедно с построените в него жилищна сграда, стопански постройки и всички подобрения и трайни насаждения, подробно описан в нотариален акт № 2927, том XV, дело № 23911/2007г. на нотариус Красимира Боева с рег. № 296, с район на действие ГОРС. Заявяват, че ищците, в качеството си на купувачи стриктно са спазили предварителния договор и чрез банкови преводи от сметката на Р.Г., в уговорените срокове и размери, са заплатили цялата договорена сума за закупуването на имота. Сочат, владението върху имота им е предадена още през 2017 година. Твърдят, че по вина на ответника сделката не е сключена в срока, посочен в предварителния договор. Заявяват, че доколкото им е известно, единият от съдружниците на ответното дружество е заминал за чужбина и от тогава не е в България, а другият съдружник няма връзка с него. Посочват, че преди да замине за чужбина, този съдружник е участвал в общо събрание, на което е взето

решение за продажбата на имота. Твърдят, междувременно е въведено изискване такъв тип решения да са с нотариална заверка, което прави сделката невъзможна в тази ситуация. Посочват, че страните са в отлични взаимоотношения и С. Е. К., съдружник в „Сий и Сий” ООД, живуща в България, не отрича горното, като вероятно ще го заяви и в съда.

Молят съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен сключения на 09.08.2017г. между Р. А. Г. и П. П. П., от една страна – като купувачи, и „Сий и Сий” ООД тр. велико Търново, от друга страна – като продавач, писмен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в село Виноград, община Стражица, представляващ УПИ V-286, в квартал 44 по плана на селото, с площ от 1200 квадратни метра, заедно с построените в него жилищна сграда, стопански постройки и всички подобрения и трайни насаждения, подробно описан в нотариален акт № 2927, том XV, дело № 23911/2007г. на нотариус Красимира Боева с рег. № 296.

В съдебно заседание, ищците Р. А. Г. и П.П.П., чрез пълномощника си - адв. Д.И. Б. от ВТАК, поддържат предявения иск. Излага подробни съображения. Моли съда, предвид извършеното от ответника признание на иска, да постанови решение по реда на чл.237 от ГПК, с което да уважи предявения иск поради признанието му. Счита, че с извършеното от ответника признание се доказва правото на ищците и основателността на исковата претенция.

Ответникът „Сий и Сий” ООД с ЕИК 104699577, със седалище и адрес на управление : гр. Велико Търново, ул. „Цанко Церковски” № 39, представявано от управителя С. Е. К., родена на ..., гражданин на В., с настоящ адрес : село Е..., депозира писмен отговор на исковата молба в срока по чл.131 от ГПК. Ответникът счита иска за допустим, като подаден от страна с активна процесуална легитимация. Заявява, че по същество искът е основателен. Признава фактите, че на 09.08.2017г. от името на дружеството е сключен предварителен договор за покупко-продажба с ищците за собствения на дружеството имот, находящ се в село Виноград, община Стражица, а именно : УПИ V-286, в квартал 44 по плана на селото, с площ от 1200 квадратни метра, заедно с построените в него жилищна сграда и стопански постройки. Заявява, че малко след проведеното общо събрание, на което се взело решение за продажбата на имота, съдружникът ѝ напуснал България и от тогава няма никакъв контакт с него. Заявява, че междувременно е влязла в сила законодателна промяна, която изисква нотариална заверка на подписите на протокола от Общо събрание, а това е довело до невъзможността да сключат окончателен договор с ищците. Категорично заявява, че към настоящия момент цялата продажна цена за имота, посочена в предварителния договор, е платена изцяло от купувачите и владението на имота им е предадено. Признава изцяло фактите, посочени и описани в исковата молба.

На основание чл.237,ал.1 от ГПК, счита, че искът е напълно основателен и следва да бъде уважен, като се обяви за окончателен сключеният предварителен договор между дружеството, на което е управител и представляващ, и ищците.

В съдебно заседание, ответникът, редовно призован, не се представлява.

Съдът е приел за безспорни по делото фактите, че на 09.08.2017г. между Р. А. Г. и П. П. П., от една страна – като купувачи, и „Сий и Сий” ООД, от друга страна – като продавач, е сключен валиден и действителен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в село Виноград, община Стражица, представляващ УПИ V-286, в квартал 44 по плана на селото, с площ от 1200 квадратни метра, заедно с построените в него жилищна сграда, стопански постройки, подобрения и трайни насаждения, подробно описан в нотариален акт № 2927, том XV, рег. № 23911, дело № 2765/2007г. на нотариус Красимира Боева с рег. № 296, с район на действие ГОРС, при граници на имота : улица с ОК 132-133-134, УПИ VI-289, УПИ II-288, УПИ III-287 и УПИ IV-285, за сумата от 9000 евро, платима както следва : капаро /задатък/ в размер на 2000 евро, който се изплаща в деня на подписване на договора, - остатък от 7000 евро, който ще бъде изплатен от купувача на продавача до деня на нотариалното прехвърляне на собствеността по следния начин : на 14 последователни равни месечни вноски в размер на 500 евро всяка, с падеж на пето число от месеца, като първата вноска е дължима на 05.09.2017г., както и страните са се задължили да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт най-късно до 15.11.2018г.

Съдът е приел за безспорни и фактите, че ищците са изпълнили изцяло, точно и добросъвестно задълженията си, произтичащи от сключения на 09.08.2017г. с ответника предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, да му заплатят договорената продажна цена на имота в уговорените с договора размери и срокове.

Безспорни по делото са и фактите, че ответникът не е изпълнил задължението си за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот под формата на нотариален акт.

При тези обстоятелства, предвид признанието на иска, извършено от ответника, и искането на ищците, предявено от пълномощника им в открито съдебно заседание, за постановяване на решение при признание на иска, съдът счита, че са налице предпоставките на чл.237,ал.1 от ГПК в процесния случай. Съобразно правилото, установено в чл.237,ал.2 от ГПК, съдът в настоящото съдебно решение не излага мотиви съгласно чл.236,ал.2 от ГПК, като указва, че решението се основава на признанието на иска от ответниците.

Съдът приема, че предявеният иск е процесуално допустим. Сезиран е съд според правилата за родова и местна подсъдност.

Искът по чл.19 ал.3 от ЗЗД не е иск за собственост или за друго вещо право. Той е личен иск, защото чрез него се упражнява правото ответникът принудително да изпълни задължението си по предварителен договор да прехвърли имота. Фактическата реализация на това право нормативно произтича както 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 чл.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. С предварителния договор договарящите се страни се задължават една на друга за сключването на окончателен договор, т.е. създава се субективно право за всяка от страните да се иска сключването на окончателния договор, като за осъществяване на това право при неизпълнение на задължението, като процесуална възможност е искът по чл.19,ал.3 от ЗЗД, а решението на съда ще замести окончателния договор. От това решение произтичат гражданскоправните последици, които биха се породили между страните, ако те доброволно биха сключили окончателния договор.

Предвид изложеното по-горе и признанието на иска, извършено от ответника в депозирания от него писмен отговор на исковата молба, съдът следва да постанови решение при признание на иска, като уважи изцяло предявения иск с правно основание чл.19,ал.3 от ЗЗД. В тази връзка съдът взе предвид обстоятелството, че не са налице визираните в разпоредбата на чл.237,ал.3 от ГПК отрицателни процесуално правни предпоставки, при които съществува забрана за постановяване на решение при признание на иска, а именно : признатото право не противоречи на закона или на добрите нрави, и същото е такова, с което страната може да се разпорежда. Поради това, съдът счита, че предявеният от Р. А. Г. и П. П. П. иск следва да бъде уважен изцяло, съобразно направеното признание на иска, без да се мотивира решението по същество, като бъде обявен за окончателен сключения между ишците и ответника предварителен договор от 09.08.2017г. за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в село Виноград, община Стражица, представляващ УПИ V-286, в квартал 44 по плана на селото, с площ от 1200 квадратни метра, заедно с построените в него жилищна сграда, стопански постройки и всички подобрения и трайни насаждения, подробно описан в нотариален акт № 2927, том XV, дело № 23911/2007г. на нотариус Красимира Боева с рег. № 296, с район на действие ГОРС, за сумата от 9000 евро – продажна цена, изплатена от купувачите на продавача. Постановеното решение ще породви правна промяна, т.е. последиците на окончателния договор, като ще прехвърли собствеността на недвижимия имот с влизане на решението в сила.

Съгласно чл.364,ал.1 от ГПК, съдът следва да осъди ишците да заплатят на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имота, както и да постанови вписване на възбрана от съдията по вписванията при Горнооряховския районен съд върху процесния имот, обезпечаваща вземането за разноски по прехвърлянето на имота. Поради това и на основание чл.3,ал.1 от Тарифа за ДТСАВ, съдът следва да осъди ишците да заплатят държавна такса в размер на 8,80 лв. за отбелязване на постановеното решение по сметка на Агенцията по вписванията, както и държавна такса от 5.00 лв. по сметка на ГОРС в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

Съгласно чл.364,ал.1 от ГПК, ишците дължат в полза на Община Стражица сумата от 528,07 лв., представляваща местен данък на основание чл.44,ал.1 от ЗМДТ, определена по чл.46,ал.2,т.1 във вр. ал.1 от ЗМДТ и чл.47,ал.2 от ЗМДТ във вр. чл.49 от ЗМДТ, а именно : в размер на 3 % върху пазарната цена на имота от 9000 евро с левова равностойност в размер

на 17602,47 лв., тъй като данъчната оценка е на стойност 5066,10 лв., която е по-ниска от уговорената продажна цена /В този смисъл е Решение № 288/14.01.2003г. по адм. дело № 3469/2002г. – I о. ВАС; Решение № 283/09.11.2011г. по гр. дело № 1034/2010г. - III г.о., ВКС). Съдът счита, че плащането на данъка по чл.44 от ЗМДТ се дължи от ищите Г. и П., в качеството им купувачи на имота, тъй като посочената норма предвижда местният данък да се заплаща от купувача, освен ако не е уговорено друго, каквато уговорка не е налице в предварителния договор от 09.08.2017г. Поради това, съдът следва да осъди Р. А. Г. и П. П. П. да заплатят в полза на Община Стражица сумата от 528,07 лв., представляваща местен данък на основание чл.44,ал.1 от ЗМДТ, както и държавна такса в размер на 5.00 лв. по сметка на ГОРС в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

Съдът следва да осъди ищите да заплатят по сметка на Горнооряховския РС, сумата от 221,32 лв., представляваща нотариална такса, определена и дължима на основание чл.85,ал.2 и ал.3 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност във вр. раздел II, т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД (В този смисъл е Решение № 283/09.11.2011г. по гр. дело № 1034/2010г., III г.о., ВКС; т.19 от Тълкувателно решение № 6/2012г., ОСГК на ВКС), както и държавна такса от 5 лв. в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

На основание чл.364,ал.1 от ГПК, следва да се впише възбрана върху процесния имот за реализиране вземанията досежно разноските по прехвърляне на имота.

На основание чл.115,ал.3 от ЗС във вр. чл.364,ал.2 от ГПК, съдът не следва да издава препис от решението, докато ищите не докажат, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

На основание чл.115,ал.2 във вр. ал.1 от ЗС и чл.14 във вр. чл.11,б.”б” от ПВ, следва да бъде предоставен на ищите шестмесечен срок, в който да се извърши отбелязване на влязлото в законна сила съдебно решение от Съдията по вписванията при Служба по вписванията Горна Оряховица, като след изтичане на този срок вписването на исковата молба по чл.115,ал.2, пр.2 във вр. чл.114,б.”б” от ЗС губи действието си.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН сключения на 09.08.2017г. между **Р. А. Г., роден на ..** в гр. А., , с постоянен адрес : .., и **П.П.П. с ЕГН *******, с постоянен адрес : град Б., ж.к. ..., двамата в качеството си на купувачи, от една страна, и **„СИЙ И СИЙ” ООД с ЕИК 104699577**, със седалище и адрес на управление : гр. Велико Търново, ул. „Цанко Церковски” № 39, представлявано от управителя С. Е. К., родена на ..., гражданин на В., с настоящ адрес : село Е..., в качеството му на продавач, от друга страна, **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР за покупко-продажба на недвижим имот**, находящ се в село Виноград, община

Стражица, представляващ **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V-286 /пети римско за двеста осемдесет и шест арабско/**, в квартал 44 /четиридесет и четири/ по Подробния устройствен план на село Виноград, община Стражица, с площ от 1200 /хиляда и двеста/ квадратни метра, при граници : улица с ОК 132-133-134, УПИ VI-289, УПИ II-288, УПИ III-287 и УПИ IV-285, заедно с построените в него **ЖИЛИЩНА СГРАДА, СТОПАНСКИ ПОСТРОЙКИ и всички подобрения и трайни насаждения**, подробно описан в нотариален акт № 2927, том XV, рег. № 23911, дело № 2765/2007г., съставен на 28.11.2007г. от нотариус Красимира Боева с рег. № 296, с район на действие ГОРС, който имот е идентичен с отразения в скица рег. № 528/8247, издадена на 09.12.2020г. от Община Стражица, за сумата от 9000 (девет хиляди) евро с легова равностойност от 17602,47 лв. (седемнадесет хиляди шестстотин и два лева и четиридесет и седем стотинки) – продажна цена, изплатена от купувачите на продавача при и след подписването на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 09.08.2017г. съгласно уговореното в чл.2 от този договор.

ОСЪЖДА Р. А. Г., роден на ... в гр. А., В., гражданин на В., с постоянен адрес : ..., и **П.П.П. с ЕГН *******, с постоянен адрес : град Б., **ДА ЗАПЛАТЯТ** по сметка на Агенцията по вписванията със седалище на ЦУ: гр.София 1111, кв. „Гео Милев”, ул. „Елисавета Багряна” № 20, **СУМАТА от 8,80 лв. /осем лева и осемдесет стотинки/**, представляваща държавна такса за отбелязване на постановеното съдебно решение, на основание чл.3 от Тарифа за ДТСАВ, както и **ДА ЗАПЛАТЯТ** по сметка на **ГОРНООРЯХОВСКИЯ РАЙОНЕН СЪД СУМАТА от 5.00 лв. /пет лева/**, представляваща държавна такса в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

ОСЪЖДА Р. А. Г., роден на ... в гр. А., В., гражданин на В., с постоянен адрес : ..., и **П.П.П. с ЕГН *******, с постоянен адрес : град Б..., **ДА ЗАПЛАТЯТ** по сметка на **Община СТРАЖИЦА (МДТ)** с адрес : гр. Стражица, обл. Велико Търново, ул. „Дончо Узунов” № 5, **СУМАТА от 528,07 лв. /петстотин двадесет и осем лева и седем стотинки/**, представляваща местен данък, на основание чл.44,ал.1 от ЗМДТ във вр. чл.46,ал.2,т.1 във вр. ал.1 от ЗМДТ и чл.47,ал.2 от ЗМДТ във вр. чл.49 от ЗМДТ, както и **ДА ЗАПЛАТЯТ** по сметка на **ГОРНООРЯХОВСКИЯ РАЙОНЕН СЪД СУМАТА от 5.00 лв. /пет лева/**, представляваща държавна такса в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

ОСЪЖДА Р. А. Г., роден на ... в гр. А., В., гражданин на В., и **П.П. П. с ЕГН *******, с постоянен адрес : град Б., **ДА ЗАПЛАТЯТ** по сметка на **Горнооряховския районен съд**, в полза на бюджета на Съдебната власт, **СУМАТА от 221,32 лв. /двеста двадесет и един лева и тридесет и две стотинки/**, представляваща такса за нотариалното удостоверяване, на основание чл.85,ал.2 и ал.3 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност във вр. раздел II, т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, както и **СУМАТА от 5.00 лв. /пет лева/**, представляваща държавна такса в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

НАРЕЖДА ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА върху следния недвижим имот, находящ се в село Виноград, община Стражица, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V-286 /пети римско за двеста осемдесет и шест арабско/, в квартал 44 /четиридесет и четири/ по Подробния устройствен план на село Виноград, община Стражица, с площ от 1200 /хиляда и двеста/ квадратни метра, при граници : улица с ОК 132-133-134, УПИ VI-289, УПИ II-288, УПИ III-287 и УПИ IV-285, заедно с построените в него ЖИЛИЩНА СГРАДА, СТОПАНСКИ ПОСТРОЙКИ и всички подобрения и трайни насаждения, подробно описан в нотариален акт № 2927, том XV, рег. № 23911, дело № 2765/2007г., съставен на 28.11.2007г. от нотариус Красимира Боева с рег. № 296, с район на действие ГОРС, който имот е идентичен с отразения в скица рег. № 528/8247, издадена на 09.12.2020г. от Община Стражица, с продажна цена в размер от 9000 (девет хиляди) евро с левова равностойност от 17602,47 лв. (седемнадесет хиляди шестстотин и два лева и четиридесет и седем стотинки), с данъчна оценка в размер на 5066,10 лв., на основание чл.364,ал.1 от ГПК, до заплащане на дължимите по настоящото решение разноски по прехвърлянето имота (сумата от 8,80 лв., представляваща държавна такса за отбелязване на постановеното съдебно решение на основание чл.3 от Тарифа за ДТСАВ по сметка на АВ; сумата от 528,07 лв., представляваща местен данък, на основание чл.44,ал.1 от ЗМДТ, по сметка на Община Стражица (МДТ); сумата 221,32 лв., представляваща такса за нотариалното удостоверяване, на основание чл.85,ал.2 и ал.3 във вр. т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД по сметка на ГОРС).

ОПРЕДЕЛЯ на **Р. А. Г., роден на ..**, гражданин на В., с постоянен адрес : ..., и **П.П.П. с ЕГН *******, с постоянен адрес : град Б., **СРОК от шест месеца** за отбелязване на настоящото съдебно решение след влизането му в законна сила от Служба по вписвания гр. Горна Оряховица към Агенцията по вписванията.

ДА СЕ ИЗДАДЕ заверен препис от настоящото решение след представяне от страна на Р. А. Г., .. и П.П. П. с ЕГН *****, с постоянен адрес : град Б..., на надлежни писмени доказателства, удостоверяващи, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

Решението е постановено при признание на иска, извършено от ответника.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Великотърновски Окръжен съд, в двуседмичен срок, считано от връчването му на страните по делото.

На основание чл.7,ал.2 от ГПК, на страните да се връчи препис от решението.

Съдия при Районен съд – Горна Оряховица: _____