

# РЕШЕНИЕ

№ 9111

гр. София, 31.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА  
като разглежда докладваното от КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ Гражданско дело № 20221110150536 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с иск предявен от Л. М. Г. срещу Д. Р. Г..

Л. М. Г. е предявила против Д. Р. Г. конститутивен иск за обявяване на предварителен договор от 27.07.2022 г. за продажба на 2/16 ид. ч. от ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК с адрес [населено място], район В., [улица] с обща площ 907 кв. м., за окончателен. Ищцата твърди, че по силата на посочения договор ответникът се е задължил да ѝ прехвърли описания ид. части от имота на цена от 4000 лева, която твърди да е платена и, за което предварителният договор служил като разписка. Намира, че е изправна страна по договора, а продавачът не изпълнил задължението си за прехвърлянето на имота. Моли за уважаване на иска. Претендира разноски.

Ответникът е подал отговор на исковата молба в законоустановения срок. С молба с вх. № от 09.05.2023 г. прави признание на иска.

**Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с посочените от страните доводи, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

*Предявен е иск с правна квалификация чл. 19, ал. 3 ЗЗД;*

До приключване на съдебното дирене ищецът не е поискал постановяване на решение при признание на иска. Освен това признанието на иска не поражда действие по брачни иски /чл. 324 ГПК/, иски за гражданско състояние /чл. 334 ГПК/ и иски за поставяне под запрещение /чл. 339 ГПК/. Съществуват и случаи, в които признанието на иска поражда действие, но то **не се изразява** в решение по чл. 237 ГПК, въпреки изрично искане на ищеца да бъде постановено такова решение. Дори в производството за сключване

на окончателен договор ищецът да е поискал постановяването на решение при признание на иска, такова не може да бъде постановено, тъй като съгласно чл. 363 ГПК съдът е длъжен, в интерес на правната сигурност, служебно да провери дали отчуждителят е собственик на имота, както и наличието на предпоставките за прехвърляне на имота по нотариален ред - *решение № 141/14.07.2016 г. по гр. д. № 7446/2014 г. на I V г. о. на ВКС*. Оттук и производството следва да се разгледа по общия ред, като направено от ответника признание следва да бъде преценено от съда съгласно чл. 175 ГПК.

Представен е по делото предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.07.2022 г., сключен между Д. Р. Г. /продавач/ и Л. М. Г./купувач/, с който продавачът се е задължил да продаде на купувача 2/16 ид. ч. от ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК с адрес [населено място], район В., [улица] с обща площ 907 кв. м. срещу покупна цена в размер на 4 000 лв. В чл. 2, ал. 1 от предварителния договор е посочено, че купувачът е заплатил изцяло –продажната цена на продавача в пълен размер при подписването на предварителния договор, като предварителният договор служи като разписка за получената сума.

Представена е по делото скица на поземлен имот № 15-952358/23.08.2022 г., от която се установява, че ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР, одобрена със заповед РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК е находящ се на адрес [населено място], район В., [улица], с площ от 907 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, с номер по предходен план 47, квартал: 4, парцел XIV.

С влязло в сила съдебно решение по гр. д. № 48989/2019 г. на СРС е признато за установено, че Д. Р. Г. е собственик на 2/16 ид. ч. от процесния поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* . От справка от АВ за Д. Р. Г. /л. 83-84/ се установява, че същият не се е разпоредил с притежаваните от него 2/16 ид. части от процесния недвижим имот.

Предварителният договор по арг. на чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД, имащ за предмет прехвърляне право на собственост или ограничено вещно право, представлява двустранен договор, по силата на който едно лице наричано обещаател /продавач/ поема задължението да прехвърли по нотариален ред притежавано от него право на собственост или ограничено вещно право срещу насрещното задължение на друго лице - купувач, да заплати договорената цена, като уговорката може да бъде плащането да се извърши изцяло или отчасти в/до определен срок. Целта на предварителния договор е да подготви сключването на окончателния договор между страните в съответната форма, а именно под формата на нотариален акт, чл. 18 ЗЗД. Когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, какъвто е настоящият случай, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – чл. 363 ГПК, както и дали е налице самостоятелен обект на правото на собственост, годен да бъде предмет на разпоредителна сделка.

Ответникът признава предявения иск, което признание съдът цени по реда на чл. 175

ГПК. Установява се, че процесният имот е собственост на ответника, в която насока и приложената по делото справка от АВ. Липсват пречки за прехвърлянето на процесния имот. Предварителният договор съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор /чл. 19, ал. 2 ЗЗД/, като обема на задължението на ответника е определяемо, което е достатъчно за неговата валидност. Ищецът е заплатил продажната цена изцяло на ответника, поради което на ответника не се дължи присъждане на допълнителна сума, на основание чл. 362, ал. 1 ГПК. Предварителният договор има характер на разписка относно заплащането на продажната цена – чл. 2, ал. 1 от договора. Относно основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е без значение неизправността на някоя от двете страни, щом предварителният договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен – виж *решение № 28 от 1.07.2011 г. на ВКС по т. д. № 207/2010 г., II т. о., решение № 1241 от 12.01.2000 г. на ВКС по гр. д. № 366/98 г., II г. о., решение № 195 от 28.05.2019 г. на ВКС по т. д. № 2393/2017 г., I т. о.*

Ищецът доказва по производството всички елементи от фактическия състав на претенцията. Поради гореизложеното съдът счита, че искът с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати разноските по прехвърлянето на имота, като в случая приложение не намира правилото на чл. 186, ал. 1 ЗЗД.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да плати следващите се разноски по прехвърлянето на имота – местен данък по сметка на \*\*\*\* район В., дирекция "ПАМДТ", в размер на 3 % от уговорената цена /чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ, вр. с чл. 35, ал. 2 от Наредба на Столичен общински съвет за определяне на размера на местните данъци/, а именно сумата от **120 лв.**; както и нотариална такса по сметка на Софийски районен съд, изчислена съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на **82.50 лв.**

Заверен препис от решението може да се издаде след представяне на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота – арг. от чл. 364, ал. 2 ГПК. От актуално удостоверение за данъчна оценка се установява, че няма непогасени задължения за имота.

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 ЗС/.

*По отношение на разноските:*

При този изход на спора разноски са дължими на ищеца. Ищецът е поискал присъждането на разноски с исковата молба, като доказва направата на разноски единствено за заплатена държавна такса в размер на **50 лв.**, които следва да се възложат в тежест на

ответника.

Така мотивиран, **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, сключения предварителен договор на 27.07.2022 г. между Л. М. Г., ЕГН \*\*\*\*\* /купувач/ и Д. Р. Г., ЕГН \*\*\*\*\* /продавач/, относно продажбата на 2/16 ид. ч. от дворно място, представляващо ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, находящ се на адрес [населено място], район В., [улица], с площ от 907 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор – няма, с номер по предходен план: 47, квартал: 4, парцел: XIV.

**ОСЪЖДА** Д. Р. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес [адрес], да заплати на Л. М. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес – [адрес], на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **50 лв.** – разноски по делото.

**ОСЪЖДА** Л. М. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес – [адрес], да заплати на \*\*\*\* район В., дирекция ПАМДТ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от **120 лв.** - местен данък.

**ОСЪЖДА** Л. М. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес – [адрес], да заплати по сметка за държавни такси на Софийски районен съд, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от **82.50 лв.** – такса за прехвърлянето на имота.

**ДА НЕ СЕ ИЗДАВА** заверен препис от решението, докато не се представят доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето на имота, на основание чл. 364, ал. 2 ГПК.

**ДАВА ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК** на Л. М. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, считано от влизане в сила на решението, да извърши отбелязването му в Службата по вписванията – [населено място], като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_