

РЕШЕНИЕ

№ 585

гр. Пазарджик, 26.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, VI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Николинка Н. Попова

при участието на секретаря Десислава Буюклиева
като разгледа докладваното от Николинка Н. Попова Гражданско дело № 20225220102757 по описа за 2022 година

Предявен е иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, във вр. с чл. 362 и сл. ГПК.

Ищецът „****“, ЕООД ЕИК ****, със седалище и адрес на управление : С., бул. „А С“, № ** чрез адв. Р. Ш. – САК, с адрес : гр. С., бул. „А С“, *** против „л. И“, ЕООД ЕИК ***, със седалище и адрес на управление : гр. С., район С, ул. „**“ твърди в исковата си молба, че на 30.11.2021 г. между „л. И“ ЕООД /тогава ООД/, в качеството му на продавач и ищеца „*****“ ЕООД, в качеството му на купувач, бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на И, по силата на който първото дружество се задължило да продаде в собственост на второто дружество следните недвижими И: **Поземлен имот с идентификатор ***** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто шестдесет и девет/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМАТА, площ 3000 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 6. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036169. Съсед: **, **, **, **, **Поземлен имот с идентификатор ***** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто шестдесет и три/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМАТА, площ 1700 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 6. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036163. Съсед: 10820.36.164, **, 10820.36.162, *, **Поземлен имот с идентификатор 10820.36.135** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто тридесет и пет/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени

със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМ АТА, площ 4289 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 5. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036135. Съсед: 10820.36.229, 10820.36.136, 10820.36.230, 10820.36.134.

Твърди се, че договорената продажна цена за Ите, а именно за Нива с идентификатор *** – 3000,00 лева, за Нива с идентификатор *** – 1700,00 лева, за Нива с идентификатор 10820.36.135 – 4300,00 лева е заплатена в брой от „*****“ ЕООД на „л. И“ ООД при подписване на предварителния договор на дата 30.11.2021 г., което обстоятелство е удостоверено в чл. 3, ал. 2 на договора. Съгласно сключения предварителен договор сделката по покупко-продажба и прехвърлянето на собствеността върху Ите от „л. И“ ЕООД на „*****“ ЕООД следвало да се осъществи до крайна дата 31.03.2022г. пред нотариус Боряна Огнянова в град Пазарджик. Поради печатна грешка в чл. 2, ал. 1 от договора като крайна дата за сключване на окончателна сделка била записана 31.03.2021 г. вместо 31.03.2022 г. Ето защо и за избягване на двусмислие, поради погрешно написаната в договора дата и за да се съобрази закона с оглед разпоредбата на чл. 69, ал. 1 ЗЗД /в случай че „л. И“ ЕООД заявеше твърдение за липса на краен срок за изпълнение на задължението му/ищецът „*****“ ЕООД поканил изрично „л. И“ ЕООД с покана с вх. № 7209 на ЧСИ Р.М.В. да се яви на дата 31.03.2022г. от 9:00 часа в кантората на нотариус Боряна Огнянова да прехвърли собствеността върху Ите, предмет на предварителния договор за покупко-продажба при изповядването на нотариална сделка за това. Поканата била връчена на „л. И“ ЕООД чрез съдебен изпълнител и по реда на чл. 18, ал. 5 ЗЧСИ на дата 28.03.2022г. Отделно от това „л. И“ ЕООД било канено многократно, както преди връчването на посочената писмена покана, така и след това да прехвърли собствеността върху Ите. Въпреки това и към момента на депозиране на исковата молба, „л. И“ ЕООД не изпълнил задължението си по предварителния договор, поради което и се моли съда да постанови решение, с което на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД да бъде обявен за окончателен сключения между „л. И“ ЕООД и „*****“ ЕООД на дата 30.11.2021 г. предварителен договор за покупко-продажба на трите подробно описани в исковата молба И.Сочат се доказателства, претендират се съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание, чрез подадена писмена молба от процесуалния си представител, ищецът пледира за уважаване на иска и обявяване на предварителния договор за окончателен. Претендира присъждане на сторените в процеса разноски.

В предоставения от разпоредбата на чл. 131 ГПК едномесечен срок, ответникът е депозирал писмен отговор, в който не оспорва изплащането на продажната цена от страна на ищеца и заявява, че не възразяват сключения между тях предварителен договор да бъде обявен за окончателен. Поддържа се становище, че ответникът не е отказвал да изпълни задължението си по предварителния договор, но дълго време управителят бил обективно затруднен да го изпълни. Твърди, че с нотариална покана от 24.02.2023 г. с рег. № 2018, връчена на ищеца на 27.02.2023 г., последният бил поканен да подпишат окончателния договор, като били подготвени всички документи за това, но ищецът не се явил. Прави предложение до ищеца, за сключване на окончателен договор, или ако ищецът желае – ответникът веднага да му върне парите. Сочат се доказателства.

В съдебно заседание- ответникът редовно призован – не изпраща представител.

След като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ГПК, Пазарджишкият районен съд приема за установено от фактическа страна следното:

Изложеното от ищеца, досежно съдържанието на предварителния договор откъм съществени елементи на бъдеща продажба /обект и вид на бъдещия окончателен договор, продажна цена, срок на сключване на окончателния договор/ отговаря на фактическото твърдения в исковата молба. Предварителен договор от посочената дата и с посоченото съдържание действително е сключен между посочените страни и депозиран по делото. Същият е сключен в законоустановената писмена форма за действителност по чл. 19, ал. 1 ЗЗД. Според представения предварителен договор /л. 13-14 от делото/, продавачът „л. И „ЕООД ЕИК *** се е задължил да продаде на купувача „**** „ ЕООД ЕИК **** , собствените си недвижими И , както следва : **Поземлен имот с идентификатор ***** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто шестдесет и девет/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри , одобрени със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМАТА, площ 3000 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 6. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036169. Съсед: **, **, **, **, **Поземлен имот с идентификатор ***** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто шестдесет и три/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри , одобрени със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМ АТА, площ 1700 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 6. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036163. Съсед: 10820.36.164, **, 10820.36.162, *, **Поземлен имот с идентификатор 10820.36.135** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто тридесет и пет/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри , одобрени със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМ АТА, площ 4289 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 5. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036135. Съсед: 10820.36.229, 10820.36.136, 10820.36.230, 10820.36.134.

В чл. 3 ал.2 от договора, страните са декларирали , че продажната цена за трите имота е заплатена от купувача на продавача в брой на датата на подписване на предварителния договор, като изрично са уговорили , че този текст служи като разписка за плащане. Фактът на извършеното плащане не се оспорва от ответната страна. В чл. 2 ал.1, страните са уговорили задължението за изповядването на окончателния договор до дата 31.03.2021 г. пред Нотариус Боряна Огнянова , като ответната страна не оспорва изложеното в исковата молба твърдение, че е допусната техническа грешка и се касае до дата 31.03.2022 г. Същото е и логично, тъй като в противния случай крайният срок на договора би предшества самото сключване.

Не е спорно още, че с представената нотариална покана вх. № 7209/ 28.03.2022 г., ищецът е поканил ответника да се яви на 31.03.2022 г. в кантората на Нотариус Боряна Огнянова за изповядване на сделката, като не се твърди и не се установява, това задължение да е било изпълнено на посочената дата. В тази връзка е и съставения и приложен по делото констативен протокол от тази дата.

Не е спорно същото, а и от представените нот. Акт № 188 / том III, нот.дело № 499/2013 г. от 17.07.2013 г., като и нот.акт № 52, том II, нот.дело № 767 от 23.11.2012 г. и нот.акт № 40, том IV, нот.дело № 552/2011 г. – на Нотариус Наташа Хантова се установява че ответникът е собственик на трите процесни имота. Представени са скици и данъчни оценки. Установява се, че за имот с идентификатор ***, данъчната оценка е в размер на 279,50 лв., за имот с идентификатор 10820.36.135 е съответно 399,50 лв., а за имот № *** е 158,40 лв.

Установява се от представените към отговора писмени доказателства, че след подаване на исковата молба по настоящото дело – в срока по чл. 131 ГПК за подаване на отговор, ответното дружество е взело решение чрез едноличния собственик на капиТ.а, за извършване на процесната продажба и е отправило покана до ищцовото дружество за изповядване на сделката, като на поканата не е се отзовал представител на ищеца – съгласно представения констативен протокол.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

Предявеният от ищеца иск черпи своето правно основание в разпоредбата на чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД предполага положителното установяване на няколко предпоставки: наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор; качеството "изправна страна", респ. неизправността на ответника, т. е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен; настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; принадлежност на правото, предмет на договора към патримониума на прехвърлителя, както и наличието на особените изисквания на закона за прехвърляне на собствеността - чл. 363 ГПК.

В процесния случай се установи, че страните са обвързани от валиден предворителен договор за продажба на недвижими И. Купувачът е заплатил изцяло договорената между страните цена, като задължението е изпълнено точно и по посочения в договора начин.

Дейността на съда в производството по чл. 362 и сл. от ГПК, във вр. с чл. 19, ал. 3 ЗЗД е идентична с тази на нотариуса при продажба на право на собственост върху недвижим имот. Съдът следва да провери на основание чл. 586 ал. 1 от ГПК дали праводателят е собственик на имота, както и дали са налице особените изисквания, които законите поставят за сключването на сделката.

Съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да се сключи в писмена форма, а съгласно ал. 2 на чл. 19 от ЗЗД,

предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. В настоящият казус посочените изисквания са налице. Представеният предварителен договор е действителен, отговаря на изискванията за писмена форма и съдържа уговорки за съществените условия на договора за продажба - вещта и цената, както и обещание за прехвърляне на имота по нотариален ред. Договорът е породил задължения и за двете страни, които те е следвало да изпълнят. Купувачът е изпълнил своето задължение по договора, състоящо се в заплащане на уговорената цена на вещта, а продавачът не е изпълнил насрещното си задължение за прехвърляне на собствеността в уговорения срок.

От обсъдените по-горе писмени доказателства се налага извода, че към момента на подписването на договора и към настоящия момент ответникът е титуляр на правото на собственост върху Ите, предмет на договора, поради което не съществува пречка за обявяването на договора за окончателен.

По изложените съображения съдът намира, че искът за обявяване на предварителния договор за продажба на недвижими И сключен на 30.11.2021 г. между купувача „**** „ ЕООД от една страна и продавача „ л. И „ЕООД от друга страна, се явява основателен и следва да бъде уважен.

Съдебното решение по делото замества договора, за чиято действителност е предвидена по-тежка форма, в конкретния случай - нотариален акт. Съгласно нормата на чл. 364, ал. 1 ГПК, в тежест на ищеца е да заплати следващите се нотариална такса и местен данък, като върху имота следва да се впише възбрана като обезпечение на дължимите от ищеца разноски по прехвърлянето на имота.

Ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Районен съд – Пазарджик , на основание чл. 87 ЗННД нотариална такса в размер на 140,61 лева, определена по реда на чл. 8 от Тарифа за нотариалните такси, както и такса за вписване на възбрана върху имота до изплащане на разноските по прехвърлянето в размер на 15.00 лева, съгласно т. 37 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК. На основание чл.364, ал.1 ГПК във връзка с чл.47, ал.3, чл.46, ал.2, т.1 ЗМДТ и чл.35, ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Септември, ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Община Септември местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер на 21,77 лв./ 2,6 % върху данъчната оценка/. На основание чл.364, ал.2 ГПК следва да се укаже в диспозитива на решението, че препис от него ще бъде издаден, само след представяне от ищеца на документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите към Община Септември данъци по чл.44 и сл.ЗМДТ /данък при придобиване на имущество по възмезден начин/.

При този изход по спора и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответникът следва да заплати на ищеца сторените и доказани от него съдебни разноски в производството в общ размер на 2190,00 лева, от които: 2000.00 лева за адвокатско възнаграждение и 190,00 лева – такси в производството. Независимо , че ответникът е депозирал отговор , в който твърди , че не оспорва иска , то от представените по делото писмени доказателства се установява, че

той е предприел действия за сключване на окончателния договор, едва след получаване на копие от исковата молба по настоящото дело , поради което в случая е неприложима нормата на чл. 78 ал.2 ГПК.

Мотивиран от горното, Пазарджишкият районен съд :

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, по иска на „****“, ЕООД ЕИК ****, със седалище и адрес на управление : С., бул. „А С“, № ** чрез адв. Р. Ш. – САК, с адрес : гр. С., бул. „А С“, *** против „л. И“, ЕООД ЕИК ***, със седалище и адрес на управление : гр. С., район С, ул. „** **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР**, сключен на 30.11.2021 г., с който „л. И“, ЕООД ЕИК ***, се задължава да продаде на „****“, ЕООД ЕИК **** следните свои недвижими И : **Поземлен имот с идентификатор ***** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто шестдесет и девет/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМАТА, площ 3000 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 6. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036169. Съседни: **, **, **, **, **Поземлен имот с идентификатор ***** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто шестдесет и три/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМАТА, площ 1700 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 6. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036163. Съседни: 10820.36.164, **, 10820.36.162, *, **Поземлен имот с идентификатор 10820.36.135** /десет хиляди осемстотин и двадесет точка тридесет и шест точка сто тридесет и пет/, находящ се в град В., община Септември, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 - 1029/02.05.2018г на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Адрес на поземления имот: гр. В., местност АМАТА, площ 4289 кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята: 5. Предишен идентификатор: няма. Номер на предходен план: 036135. Съседни: 10820.36.229, 10820.36.136, 10820.36.230, 10820.36.134 за сума в размер на 9000,00 /девет хиляди лева /.

ОСЪЖДА „л. И“, ЕООД ЕИК ***, със седалище и адрес на управление : гр. С., район С, ул. „**“ да заплати на „****“, ЕООД ЕИК ****, със седалище и адрес на управление : С., бул. „А С“, № ** чрез адв. Р. Ш. – САК, с адрес : гр. С., бул. „А С“, *** против „л. И“, ЕООД ЕИК ***, със седалище и адрес на управление : гр. С., район С, ул. „**“ сумата от 2190,00 лв. представляваща сторени по делото разноски.

ОСЪЖДА „****“, ЕООД ЕИК ****, със седалище и адрес на управление : С., бул. „А С“, № ** чрез адв. Р. Ш. – САК, с адрес : гр. С., бул. „А С“, *** да заплати по сметка на РС- Пазарджик, в полза на бюджета на съдебната власт, нотариална такса в размер 140,61

лева, такса за вписване на възбрана върху имота до изплащане на разносните по прехвърлянето в размер на 15.00 лева, а по сметка на Община Септември – местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер на 21,77 лв.

ДА СЕ ВПИШЕ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК възбрана върху описаните по-горе недвижими И до изплащане на следващите се разноси по прехвърлянето от страна на „****“, ЕООД ЕИК ****.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Пазарджишки окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да не се издава, докато ищецът не представи документи, удостоверяващи заплащане към съда на разносните по прехвърлянето, както и на дължимите към Община Септември данъци по чл.44 и сл. ЗМДТ.

Съдия при Районен съд – Пазарджик: _____