

РЕШЕНИЕ

№ 378

гр. Пловдив, 19.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, II СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Велина Бр. Дублекова

при участието на секретаря Мария Ив. Пеева
като разгледа докладваното от Велина Бр. Дублекова Гражданско дело № 20235300102257 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от В. А. П., ЕГН *****, с адрес гр. ****, ж.к. **** №**, вх.*, ет.*, ап.*, срещу „ПАНТЕМА 1“ ЕООД, ЕИК 205207880, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Атон“ № 1А, бл.6, ет.6, ап.*6, с искане да бъде обявен за окончателен Предварителен договор, сключен на *****, за покупко – продажба на недвижим имот, представляващ апартамент №*, находящ се на ** етаж, на кота +2,50 м, със застроена площ от 54,36 кв.м, ведно с идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, ведно с прилежащо избено помещение №*, находящи се в гр. ****, ул. *****, в УПИ XXXVII-528.562 – жилищно застрояване, кв. 31-стар по плана на кв. **** на гр. ****, в ПИ с идентификатор 56784.528.562 по КККР на гр. ****, която сграда е предвидена да се построи в ПИ с идентификатор 56784.528.562 по КККР, одобрени със Заповед № ***** г. на ИД на АГКК, с последно изменение за ПИ от 22.02.2022 г., с адрес на имота: гр. ****, ул. *****, с площ на имота от 616 кв.м, трайно предназначение на територията - урбанизирана; начин на трайно ползване - средно застрояване (10 - 15 м), при съседни ПИ с идентификатори: 56784.528.95, 56784.528.580, 56784.528.120 и 56784.528.271.

Ищцата твърди, че на ***** е сключила предварителен договор с ответното дружество, по силата на който страните се задължили да сключат

окончателен договор за покупко- продажба, с който ответното дружество да прехвърли на ищцата правото на собственост върху собствен на дружеството недвижим имот, описан по- горе, срещу уговорена продажна цена в размер на 65 640 лв., платима на вноски, както следва: 13128 лв., при подписването на предварителния договор и осем вноски от по 6564 лв., платими при завършване на различни етапи от строителството на сградата, описани в исковата молба. Твърди, че към настоящия момент сградата е завършена в груб вид, на етап акт 14 е, но все още не е заснета и отразена в кадастралната карта, както и не са довършени ВиК и ел. инсталациите. Твърди, че ответното дружество не изпълнява задълженията си за завършване на строежа в уговорения срок от 24 месеца, като независимо от това ищцата е изправна страна по договора, тъй като е заплатила всички вноски, с изключение на последната в размер на 6564 лв., поради ненастъпил падеж. Твърди, че сключването на окончателен договор не е обвързано с конкретен срок или завършеност на сградата. Ищцата твърди, че е изпратила покана до ответното дружество за сключване на окончателен договор, на посочена от ищцата дата, час и кантора на нотариус, като с поканата е заявила готовност да заплати последната дължима вноска. Ищцата твърди, че поканата е получена лично от управителя на ответното дружество. Твърди, че се е явила на посочената от нея дата в нотариалната кантора, но представител на ответното дружество не се е явил, за което обстоятелство е съставен констативен протокол. Ищцата твърди, че ответното дружество се явява собственик на процесния недвижим имот на основание нотариален акт за учредяване на права на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство, вписан под Акт №**, том ***, дело № *****, Служба по вписванията – гр. ****.

Въз основа на изложените твърдения е формулирано искане сключеният между страните предварителен договор за продажба на недвижим имот да бъде обявен за окончателен. Претендира разноски.

Препис от исковата молба е редовно връчен на ответното дружество на основание чл.50, ал.2 от ГПК. В срока по чл.131 ГПК отговор на исковата молба не е постъпил.

В проведено о.с.з. от 19.02.2024г. ищцата по същество пледира за уважаване на предявения иск, като прави искане плащането на остатъка от продажната цена да бъде извършено по реда на чл.264, ал.4 от ДОПК. Претендира разноски.

Пловдивският окръжен съд, като взе предвид събраните по делото доказателства, както и доводите на страните намери за установено следното:

По допустимостта на иска.

Предявеният иск е допустим и следва да се разгледа по същество.

По основателността на иска.

От представения по делото препис от предварителен договор за

покупко- продажба на недвижим имот /договор за строителство/, се установява, че ищцата и ответното дружество са сключили на ***** договор, по силата на който ответното дружество, в качеството му на продавач-изпълнител, се е задължил на продаде на ищцата, в качеството ѝ на купувач-възложител, следния недвижим имот: апартамент №*, находящ се на ** етаж, на кота +2,50 м, със застроена площ от 54,36 кв.м, ведно с идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, ведно с прилежащо избено помещение №*, находящи се в гр. ****, ул. ****, в УПИ XXXVII-528.562 – жилищно застрояване, кв. 31-стар по плана на кв. ***** на гр. ****, в ПИ с идентификатор 56784.528.562 по КKKP на гр. ****, като строителството ще бъде извършено от подавача. Договорена е степен на завършеност на обекта, в която продавачът се задължава да построи и предаде обектите, предмет на продажба по договора (т.IV от договора). Договорена е покупна цена в размер на 65 640 лв., която цена е обща и включва както цената на вещното право на собственост, така и цената на строителната услуга, платима на вноски, както следва: при подписването на договора се заплаща сумата 13128 лв., а остатъкът е платим на осем вноски, всяка в размер на 6524 лв., платима при достигане на определен етап от строителството на жилищната сграда. Последната вноска е дължима при въвеждане на сградата в експлоатация. Срокът за извършване на строителството на обектите в уговорения вид и издаването им на разрешение за ползване е договорен на 24 месеца, считано от датата на издаване на протокол за строителна линия и ниво за сградата. Не е договорен конкретен срок на сключване на окончателния договор, като съгласно т.V.1 от договора страните са се споразумели да сключат окончателен договор в нотариална форма в удобно за тях време, като за целта страните са задължават да се явят в кантора на нотариус, без последната да е индивидуализирана.

От приетите по делото писмени доказателства – фактури и платежни нареждания /л.8 – л.15/ се установяват следните обстоятелства:

На **** ответникът е издал фактура № **** за сумата от 13 128 лв. с ДДС, с основание „плащане по предварителен договор, апартамент №*, избено помещение **, гр. ****, ул. „****, със задължено лице ищцата, като сумата от 13 128 лв. е заплатена от ищцата на ответното дружество, на 13.12.2018г., по банков път, по сметката на дружеството, посочена във

фактурата.

На ***** ответникът е издал фактура № *** ***** за сумата от 6564 лв. с ДДС, с основание „плащане по предварителен договор, апартамент №*, избено помещение **, гр. ****, ул. „****, със задължено лице ищцата, като сумата от 6564 лв. е заплатена от ищцата на ответното дружество, на 04.04.2019г., по банков път, по сметката на дружеството, посочена във фактурата.

На **** ответникът е издал фактура № ** ***** за сумата от 6564 лв. с ДДС, с основание „плащане по предварителен договор, апартамент №*, избено помещение **, гр. ****, ул. „****, със задължено лице ищцата, като сумата от 6564 лв. е заплатена от ищцата на ответното дружество, на 28.05.2019г., по банков път, по сметката на дружеството, посочена във фактурата.

На ***** ответникът е издал фактура ***/ ***** за сумата от 6564 лв. с ДДС, с основание „плащане по предварителен договор, апартамент №*, избено помещение **, гр. ****, ул. „****, със задължено лице ищцата, като сумата от 6564 лв. е заплатена от ищцата на ответното дружество, на 26.06.2019г., по банков път, по сметката на дружеството, посочена във фактурата.

На ***** ответникът е издал фактура № ** ***** за сумата от 6564 лв. с ДДС, с основание „плащане по предварителен договор, апартамент №*, избено помещение **, гр. ****, ул. „****, със задължено лице ищцата, като сумата от 6564 лв. е заплатена от ищцата на ответното дружество, на 23.08.2019г., по банков път, по сметката на дружеството, посочена във фактурата.

На **** ответникът е издал фактура № *** ***** за сумата от 6564 лв. с ДДС, с основание „плащане по предварителен договор, апартамент №*, избено помещение **, гр. ****, ул. „****, със задължено лице ищцата, като сумата от 6564 лв. е заплатена от ищцата на ответното дружество, на 13.01.2020г., по банков път, по сметката на дружеството, посочена във фактурата.

На *** ответникът е издал фактура № *** *** за сумата от 6564 лв. с ДДС, с основание „плащане по предварителен договор, апартамент №*, избено помещение **, гр. ****, ул. „****, със задължено лице ищцата, като

сумата от 6564 лв. е заплатена от ищцата на ответното дружество, на 25.06.2020г., по банков път, по сметката на дружеството, посочена във фактурата.

На **** ответникът е издал фактура № **** **** за сумата от 6564 лв. с ДДС, с основание „плащане по предварителен договор, апартамент №*, избено помещение **, гр. ****, ул. „****, със задължено лице ищцата, като сумата от 6564 лв. е заплатена от ищцата на ответното дружество, на 09.09.2020г., по банков път, по сметката на дружеството, посочена във фактурата.

От приетите по делото писмени доказателства – покана и констативен протокол, акт №**, том **, рег. № ***/*** по описа на нотариус И.М., с район на действие Районен съд – Пловдив /л.16-л.17/, се установяват следните обстоятелства:

Ищцата е изпратила покана до ответното дружество, връчена чрез ЧСИ Б.А. на управителя на дружеството И.М. на ****, с която ищцата кани ответното дружество или негов представител да се яви на ****, в 12.00 часа в кантората на нотариус И.М., гр. ****, за сключване на окончателен договор за покупко- продажба в нотариална форма за недвижимия имот, предмет на сключения между страните предварителен договор. Представител на ответното дружество не се е явил на **** в кантората на нотариус И.М. в гр. **** за сключване на окончателен договор за покупко- продажба, за което е съставен констативен протокол от помощник- нотариус Г.Д..

От приетия по делото като писмено доказателство препис от Удостоверение с изх. № *****, издадено от Община **** – район „****“ /л.63/, се установява, че жилищната сградата, в която се намира недвижимия имот, предмет на процесния предварителен договор, има степен на завършеност 100 % над груб строеж и довършителни работи.

От представения по делото препис от нотариален акт за учредяване на права на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство №***, том **, рег. №****, дело № **** по описа на нотариус С.З. /л.18-л.27/ се установява, че собствениците на ПИ с идентификатор № 56784.528.562, находящ се в гр. ****, са учредили в полза на ответното дружество безсрочно право на строеж за построяване на обекти от предвидена за изграждане в поземления имот жилищна сграда, съгласно Разрешение за строеж № *****,

сред които обекти е изба №* и апартамент №*.

По делото са постъпили справки от Община **** и ТД НАП – **** /л.96-л.97 и л.100 – л.101/, от които се установява, че ответното дружество има публични задължения към НАП в размер на 46 355,20 лв. и към Община **** за местен данък и такса битови отпадъци за процесния недвижим имот-апартамент №* и изба №*, в размер на 364,52 лв.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира следното от правна страна:

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

По този иск в доказателствена тежест на ищеца е да докаже, че е сключен валиден предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, точно изпълнение на поетото от негова страна задължение по договора, настъпил падеж за сключване на окончателния договор. Ищецът следва да докаже, че продавачът е собственик на недвижимия имот, предмет на предварителния договор, към датата на съдебното решение.

Представеният по делото предварителен договор е в установената от закона писмена форма и съдържа уговорки за съществените условия на договора за продажба на недвижим имот /чл.19, ал.1 и ал.2 ЗЗД/.

От събраните по делото писмени доказателства- фактури и платежни нареждания /л.8 – л.15/, покана и констативен протокол, акт №*2, том **, рег. № ***/*** по описа на нотариус И.М., с район на действие Районен съд – Пловдив /л.16-л.17/ се установи, че ищцата е изправна страна по сключения предварителен договор, същата е платила всички вноски от договорената покупна цена, за които ответното дружество е издало фактури, с изключение на последната вноска от 6564 лв., за която не е настъпил падежът, тъй като за жилищната сграда не се установява да е издадено разрешение за ползване. Установи се, че страните не са договорили конкретен срок за сключване на окончателния договор или степен на завършеност на жилищната сграда, което да обвързва сключването на окончателния договор. Установи се, че ищцата е поканила ответното дружество да сключат окончателен договор, като е определила дата, час и конкретна нотариална кантора, но представител на ответното дружество не се е явил, при условие, че покана е редовно връчена, същата е получена лично от управителя на дружеството.

Установи се от представените писмени доказателства - нотариален акт

за учредяване на права на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство №***, том **, рег. №****, дело № **** по описа на нотариус С.З. /л.18-л.27/ и Удостоверение с изх. № *****, издадено от Община **** – район „****“ /л.63/, че ответникът- продавач по предварителния договор, е собственик на описаните в предварителния договор недвижими имоти- апартамент №* с прилежащо избено помещение №*, както и че сградата е със степен на завършеност „груб строеж“, от което следва, че правото на собственост върху самостоятелните обекти на собственост, предмет на предварителния договор, може да бъде прехвърлено.

С оглед така представените писмени доказателства съдът намира, че предявеният иск по чл.19, ал.3 ЗЗД се явява основателен и следва да се уважи, като се обяви за окончателен сключения на ***** предварителен договор за продажба на процесните недвижими имоти.

По делото са представени справки от Община **** и ТД НАП – **** /л.96-л.97 и л.100 – л.101/, от които се установява, че продавачът има непогасени данъчни задължения за процесните недвижими имоти и други публични задължения. Наличието на непогасени публични задължения обаче не се явява пречка за уважаване на иска. Съгласно разпоредбата на чл.364, ал.2 от ГПК съдът не издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота. Наличието на данъчни задължения за имота не е основание за отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, а само основание за отказ да се издаде препис от решението, с което този иск се уважава, а без представен от ищеца препис от решението, то не може да бъде вписано.

От страна на ищцата е направено искане плащането на остатъка от цената да бъде извършено по реда на чл.264, ал.4 от ДОПК. Съдът като съобрази, че ответното дружество има непогасени публични задължения и разпоредбата на чл.264, ал.4 от ДОПК счита искането за основателно. Видно от представената справка от Община **** задължението за данък недвижими имоти и за такса битови отпадъци за процесните недвижими имоти – апартамент и избено помещение, е в размер на 364, 52 лв., като на основание чл.264, ал.4 от ДОПК, тази сума следва да бъде заплатена от ищцата по посочената в справката банкова сметка, като погасяването е от сумата, представляваща последна вноска от покупната цена по предварителния

договор. Остатъкът от дължимата последна вноска в размер на 6199,48 лв. (след погасяване на задълженията за местни данъци и такси за имота) следва да бъде внесен за погасяване на другите публични задължения на ответното дружество по посочената от ТД НАП – **** банкова сметка.

С оглед разпоредбата на чл.364, ал.1 ГПК ищцата следва да бъде осъдена да заплати разноските по прехвърлянето, като заедно с това се нареди вписване на възбрана върху недвижимите имоти до тяхното издължаване. Следващите се по прехвърлянето на процесните имоти разноски са данък, дължим на основание чл.44, ал.1 ЗМДТ и дължимата на основание чл.87 във вр.чл.85 ЗННД нотариална такса.

Съгласно чл.46, ал.2, т.1 ЗМДТ основа за определяне на дължимия се за придобиване на недвижимо имущество по възмезден начин данък е оценката на имуществото в левове към момент на прехвърлянето, като имуществото, когато се касае за прехвърляне на недвижими имоти, се оценява по уговорената цена, а в случай че тя е по-ниска от данъчната оценка – по последната. В настоящия случай продажната цена (65640 лв. е по-висока от данъчната оценка (38 074,70 лв.).

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 Наредбата за определяне размера на местните данъци на територията на община ****, ищцата следва да бъде осъдена да заплати по сметка на Община **** местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер 1969,20 лв. (3 % върху сумата от 65 640 лв.).

Плащането по чл.44 ЗМДТ се дължи от ищцата, тъй като тя е в качеството си на купувач на имота, а посочената норма предвижда местният данък да се заплаща от купувача, освен ако не е уговорено друго. В случая процесният договор не съдържа уговорка, напротив съгласно т.IX.5 от договора страните са се споразумели, че разноските по прехвърлянето са за сметка на купувача.

Ищецът следва да бъде осъден да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Окръжен съд- Пловдив на основание чл.87 ЗННД нотариална такса в размер на 558,70 лв., определена по реда на чл. 8 от Тарифата на нотариалните такси към ЗННД /480,50 лв. + 0,5 на сто за горницата над 50 000 лв., която в случая е в размер на 15640 лв./, както и

такса за вписване на възбрана в размер на 15 лв.

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 ищцата на документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите към община **** публични задължения данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци и данък при придобиване на имущество по възмезден начин.

В частта за разноските.

С оглед изхода от спора – уважаване на предявения иск, своевременно заявената претенция за присъждане на разноски и представените доказателства за тяхната направа, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищцата разноски за настоящото производство в размер на 6380,75 лв.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН сключения на *****, в град ****, между „ПАНТЕМА 1“ ЕООД, ЕИК 205207880, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Атон“ № 1А, бл.6, ет.6, ап.*6, като продавач, и В. А. П., ЕГН *****, с адрес гр. ****, ж.к. **** №**, вх.*, ет.*, ап.*, като купувач, предварителен договор за покупко- продажба на недвижими имоти: апартамент №*, находящ се на ** етаж, на кота +2,50 м, със застроена площ от 54,36 кв.м, ведно с идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, ведно с прилежащо избено помещение №*, находящи се в гр. ****, ул. *****, в УПИ XXXVII-528.562 – жилищно застрояване, кв. 31-стар по плана на кв. ***** на гр. ****, в ПИ с идентификатор 56784.528.562 по КККР на гр. ****, която сграда е предвидена да се построи в ПИ с идентификатор 56784.528.562 по КККР, одобрени със Заповед № ***** г. на ИД на АГКК, с последно изменение за ПИ от 22.02.2022 г., с адрес на имота: гр. ****, ул. *****, с площ на имота от 616 кв.м, трайно предназначение на територията - урбанизирана; начин на трайно ползване - средно застрояване (10 - 15 м), при съседни ПИ с идентификатори: 56784.528.95, 56784.528.580, 56784.528.120 и 56784.528.271, за сумата от 65 640 лв., **ПРИ УСЛОВИЕ, ЧЕ**

в двуседмичен срок от датата на влизане на решението в сила купувачът В. А. П. заплати на продавача „ПАНТЕМА 1“ ЕООД сумата от 6564 лв., съставляваща остатък от цената на имотите, като плащането, на основание чл.264, ал.4 от ДОПК, бъде направено за погасяване на публични задължения на продавача „ПАНТЕМА 1“ ЕООД, както следва: сумата от 364, 52 лв. към Община ****, Дирекция „МДТ“ за погасяване на задълженията за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци за недвижимите имоти, предмет на предварителния договор, по банкова сметка *****; сумата 6199,48 лв. към публичен изпълнител по банкова сметка ***** за погасяване на публични задължения по ИД № 190728867/ 2019г.

УКАЗВА на ищеца В. А. П., че при неизпълнение от негова страна да плати остатъка от покупната цена на продавача, съдът може по искане на ответника да обезсили решението.

ОСЪЖДА В. А. П., ЕГН *****, с адрес гр. ****, ж.к. **** №**, вх.*, ет.*, ап.*, да заплати на Община **** сумата от **1969,20 лв.** /хиляда деветстотин шестдесет и девет лева и двадесет стотинки/, местен данък за придобиване на недвижимо имущество по възмезден начин.

ОСЪЖДА В. А. П., ЕГН *****, с адрес гр. ****, ж.к. **** №**, вх.*, ет.*, ап.*, да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Окръжен съд- Пловдив, нотариална такса в размер на **558,70 лв.**/петстотин петдесет и осем лева и седемдесет стотинки/, и такса за вписване на възбрана в размер на **15 лв.** /петнадесет лева/.

ДА СЕ ВПИШЕ служебно възбрана върху описаните по- горе недвижими имоти, до заплащане на следващите се по прехвърлянето разноси за местен данък, нотариална такса и такса за вписване на възбрана, като се изпрати препис от решението след влизането му в сила на Служба по вписванията – ****.

ОСЪЖДА „ПАНТЕМА 1“ ЕООД, ЕИК 205207880, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Атон“ № 1А, бл.6, ет.6, ап.*6, да заплати на В. А. П., ЕГН *****, с адрес гр. ****, ж.к. **** №**, вх.*, ет.*, ап.*, сумата от 6380,75 лв. /шест хиляди триста и осемдесет лева и седемдесет и пет стотинки/, представляваща разноси за производството по гр. дело № 2257/ 2023г. по описа на Окръжен съд- Пловдив.

УКАЗВА на ищеца В. А. П., че препис от настоящото решение няма да бъде издаден докато не представи доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето на имотите и данък за възмездното им прехвърляне, както и че са платени непогасените към момента задължения на продавача „ПАНТЕМА 1“ ЕООД за данъци и такси за недвижимите имоти, предмет на предварителния договор.

Решението подлежи на вписване в шестмесечен срок от влизането му в сила.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Апелативен съд- Пловдив в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Съдия при Окръжен съд – Пловдив: _____