

РЕШЕНИЕ

№ 1652

гр. Варна, 29.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и девети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Нела Кръстева

при участието на секретаря Миглена Н. Маринова
като разгледа докладваното от Нела Кръстева Гражданско дело №
20213110108815 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано **по искова молба от ищеца** АНГ. К. Б. ЕГН *****, с постоянен адрес гр. Варна, ул. "****" №26, чрез пълномощника си адвокат М.Д. Ц.-АК гр.Варна, с адрес: бул. "****" №17 **срещу ответника** „П.К.ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул. "*****" № 33, представлявано от управителя Г. ИВ. Ж. ЕГН *****, с която е предявен иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД, за обявяване за окончателен на сключения между АНГ. К. Б. и ответното дружество „П.К." ЕООД предварителен договор от 15.09.2020г. за продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна, Област Варна, район "Аспарухово" местност „*****", а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед № РД-18-73/23.06.2008г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с площ от *** кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид земеделска земя, стар идентификатор: *****, номер по предходен план: 34, кв. 5, парцел X, при съседи: *****, ведно с три броя контейнери, преработени за складове, и временна постройка с фотоволтаична инсталация, климатик и обзавеждане.

Претендират се за присъждане в полза на ищеца сторените по делото разноски.

Ищецът основава исковата си претенция на следните фактически твърдения, обективирани в обстоятелствената част на исковата молба: Ищецът сочи, че по силата на предварителен договор от 15.09.2020г., ответното дружество, в качеството му на продавач, се е задължило да му продаде собствения си недвижим имот, находящ се в гр. Варна, Област Варна, район "Аспарухово" местност „*****", а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

с идентификатор ***** по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед № РД-18-73/23.06.2008г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с площ от *** кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид земеделска земя, стар идентификатор: **** номер по предходен плал: 34, кв. 5, парцел X, при съседи: *****, ведно с три броя контейнери, преработени за складове, както и временна постройка с фотоволтаична инсталация, климатик и обзавеждане, за продажна цена от 15 000 евро, платима както следва: 5000 евро се заплащат в деня на подписване на договора; втора вноска в размер на 5000 евро, платима в едномесечен срок от подписване на договора, а остатъкът до пълния размер на продажната цена, а именно сумата от 5000 евро, следваше да бъде платена от мен на продавача в деня на подписване на окончателния договор.

Съгласно предвиденото в договора, ищецът като купувач, изпълнил задължението си да заплати следващата се цена по договора, като при подписването му е заплатил сумата от 5000 евро, а на 08.10.2020г. е заплатил следващата се вноска от 5000 евро, видно от представените писмени доказателства.

Срокът за сключване на окончателния договор, съгласно чл.5 от подписания предварителен договор, е бил 15.12.2020г., като е бил определен и нотариусът, при който следвало да се изповяда сделката.

Независимо от отправените от ищецът покани до ответното дружество, представляващият го не е изпълнил задължението си да продаде на ищеца имота, предмет на предварителния договор, като не се явил пред нотариуса за изповядване на сделката.

Предвид горното, ищецът, като изправна по договора страна, обосновава правния си интерес от предявяване на настоящия иск за обявяване за окончателен сключения между страните предварителен договор от 15.09.2020г. за продажба на недвижим имот.

Ответната страна, редовно уведомена, не е депозирала отговор на исковата молба в срока по чл.131, не изпраща свой представител в съдебно заседание и не отправя искане за разглеждане на делото в нейно отсъствие, съответно не взема становище по спора.

Съдът като взе предвид, че с връчените на ответника съобщение за връчване на препис от исковата молба и подаване на писмен отговор (чл.131 ГПК), ведно с разпореждане – приложение №7 и призовка за страна за открито съдебно заседание (чл.142 ГПК) – приложение №1, са му указани последиците от неспазването на сроковете за размяна на книжа и от неявяването му в съдебно заседание, както и че искът е вероятно основателен, с оглед посочените в исковата молба обстоятелства и представените доказателства, намира, че следва да бъде поставено неприсъствено решение, като предявения иск бъде уважен в предявения размер.

Като съобрази изложените обстоятелства в исковата молба и заявления петитум, съдът намира, че е сезиран с иск с правно основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД, за обявяване за окончателен на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 15.09.2020г.

За да е действителен, предварителният договор трябва да отговаря на изискванията на чл. 19 ал. 1 и ал. 2 от ЗЗД. Съдът приема, че представеният предварителен договор е съобразен с тези изисквания. Същият е сключен в писмена форма, съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор – съгласие за прехвърляне на имота, точно описание на същия, уговорена цена.

Съдът намира, че е налице валидно облигационно правоотношение между страните, по силата на което ответника се е задължил да прехвърли в определен срок собствеността върху процесния имот на ищеца, а последния е заплатил уговорената цена за имота. Ответникът не е изпълнил задължението си за прехвърляне на собствеността, поради което предварителния договор следва да се обяви за окончателен. Установява се, че имотът е собственост на ответника – продавач по договора.

Следователно, налице са всички предпоставки за обявяване на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 15.09.2020г., за окончателен и предявеният иск с правно основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД следва да бъде уважен.

Ищецът е претендирал разноси по делото и е представил списък по чл.80 от ГПК/л.48/, поради което такива му се присъждат в размер общо на 2222,00лв., сбор от следните суми: за д.т.184.00лв., за преписи 8.00лв., за СУ 20.00лв., за вписване 10.00лв., за адв.възнаграждение 2000,00лв.

Съгласно разпоредбата на чл. 364, ал.1 от ГПК, следва ищецът да заплати следващите се разноси по прехвърлянето на имота и дължимите местни данъци и такси за същия, за което следва да бъде задължен да представи актуална данъчна оценка на процесния имот.

На основание чл. 364, ал.2 от ГПК и чл. 115, ал.3 от ЗС, препис от решението след влизането му в сила, не следва да се издава, докато не се удостовери от ищеца, чрез представяне на надлежни доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за процесния недвижим имот.

Мотивиран от гореизложените съображения и на основание чл.238, ал.1 и чл.239 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл.19 ал.3 ЗЗД, по искане на АНГ. К. Б. ЕГН *****, с постоянен адрес гр. Варна, ул."****" №26 срещу „П.К.ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул."*****"№ 33, сключения между същите предварителен договор от 15.09.2020г., с който продавача „П.К.ЕООД, ЕИК *****, се е задължил да прехвърли на купувача АНГ. К. Б. ЕГН ***** правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в гр. Варна, Област Варна, район "Аспарухово" местност „*****", а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед №РД-18-73/23.06.2008г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с площ

от *** кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид земеделска земя, стар идентификатор: ***** , номер по предходен план: 34, кв. 5, парцел X, при съсед: ***** , ведно с три броя контейнери, преработени за складове, и временна постройка с фотоволтаична инсталация, климатик и обзавеждане, **за сумата в размер на 15000,00евро/петнадесет хиляди евро/**, от която 5000.00евро е платена в деня на подписване на договора, вторите 5000.00евро е договорено да се платят в едномесечен срок от подписване на договора, а остатъка от 5000.00евро до пълния размер е уговорено да бъде платена от купувача на продавача в деня на подписване на окончателния договор, **ПРИ УСЛОВИЕ, ЧЕ** в двуседмичен срок от влизане в сила на решението, купувачът представи доказателства за заплащане на продавача на остатъка от продажната цена в размер на сумата от 10 000,00 € (десет хиляди евро) или равностойността им в лева по фиксирания курс обявен от БНБ – 1.95583 лева за едно евро, съставляваща цената на имота – **на основание чл. 19, ал. 3 |33Д, във връзка с чл. 362, ал.1 ГПК.**

ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ от страна на купувача АНГ. К. Б. ЕГН *****, на условието да плати покупната цена на продавача, съдът по искане на последния, може да **ОБЕЗСИЛИ** решението – **на основание чл. 362, ал. 2 ГПК.**

ОСЪЖДА на основание чл.78 ал.1 от ГПК, „П.К.ЕООД, ЕИК ***** , със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул."*****"№ 33, **ДА ЗАПЛАТИ В ПОЛЗА НА АНГ. К. Б. ЕГН ***** , с постоянен адрес гр. Варна, ул."****" №26, сумата в общ размер от 2222,00лв./две хиляди двеста двадесет и два лева/, представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноски, сбор от следните суми: за д.т.184.00лв., за преписи 8.00лв., за СУ 20.00лв., за вписване 10.00лв., за адв.възнаграждение 2000,00лв.**

ОСЪЖДА АНГ. К. Б. ЕГН *****, с постоянен адрес гр. Варна, ул."****" №26, **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Варненски районен съд, следващите се разноски по прехвърлянето на имота: нотариална такса в размер на **315,20лв./триста и петнадесет лева и 0.20 ст./** определена съгласно р. II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, както и такса за вписване на възбрана върху имота до изплащане на разноските по прехвърлянето в размер **15.00лв./петнадесет лева/**, съгласно т.37 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК.

ОСЪЖДА АНГ. К. Б. ЕГН *****, с постоянен адрес гр. Варна, ул."****" №26, **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на **ОБЩИНА ГР.ВАРНА**, сумата в размер на **880.12лв./осемстотин и осемдесет лева и 0.12ст./**, представляваща дължима такса по прехвърляне на имота, на основание чл.47, ал.2 вр. с чл.46, ал.2 вр. с чл.1, ал.2 от ЗМДТ.

ДА СЕ ВПИШЕ на осн.чл.364, ал.1 от ГПК, възбрана върху гореописания имот, до изплащането на следващите се разноски по прехвърлянето на имота и дължимите местни данъци и такси за същия.

ПРЕПИС от настоящото решение, **ДА СЕ ИЗПРАТИ** на съдията по вписване при СВ Варна, за извършване на вписване на възбраната на основание чл.364 от ГПК.

УКАЗВА НА съдията по вписване при СВ Варна, че след заплащане на дължимите суми и следващите се разноски за прехвърляне на имота, ВРС служебно ще уведоми СВ Варна за отмяна на вписаната възбрана.

На основание чл. 115 ал. 2 от Закона за собствеността, **ДАВА шестмесечен срок на АНГ. К. Б. ЕГН *******, считано от влизане в сила на решението, **да поиска отбелязването му в Службата по вписванията - гр.Варна**, като я уведомява, че след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Съгласно чл. 364 ал. 2 от ГПК, препис от настоящото решение може да се издаде на ищеца, след прилагане на доказателства за заплатен местен данък и разноските по прехвърлянето на имота, както и след представяне на удостоверение от Община гр.Варна и от ТД на НАХ гр.Варна, за липса на дължими публични държавни и общински вземания за имота.

ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ в срок съдът **не ще издаде** на страната заверени преписи от решението.

НЕПРИСЪСТВЕНОТО РЕШЕНИЕ не подлежи на обжалване на основание чл.239, ал.4 от ГПК.

На страните, да се връчат преписи от решението.

Съдия при Районен съд – Варна: _____