

РЕШЕНИЕ

№ 121

гр. Търговище, 13.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ТЪРГОВИЩЕ в публично заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **БОРЯНА СТ. ПЕТРОВА**

при участието на секретаря **ИРИНА П. В.А**
като разгледа докладваното от **БОРЯНА СТ. ПЕТРОВА** Гражданско дело №
20233500100133 по описа за 2023 година

Иск с правно основание чл.19, ал.3 ат ЗЗД.

Ищецът твърди в исковата си молба, че на 11.07.2014 година с ответниците са сключили предварителен договор за покупко- продажба на поземлен имот с идентификатор 73626.509.430 по кадастралната карта на гр. Търговище, ведно с построените в него сгради. Задължил се да заплати за имота сумата от 20 064 евро, като са уговорили плащането на цената да се извърши на 96 месечни вноски, всяка в размер на равностойността на 209 евро. Твърди, че в срок до 22.02.2022 година е изплатил цената по договора, като в срока на плащане е имало и забавяне от негова страна, но това е било прието от продавачите. Имотът по договора е с площ от 569 кв.м. При снабдяване с нужните документи установил, че в имота попада част от имот, която е общинска собственост и по предходните планове на града е била придаваемо по регулация място. Дворищната регулация не е била приложена. Твърди се, че ответниците не са изпълнили задължението си да прехвърлят имота по съответния ред. Поради това моли съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен, сключения на 11.07.2014 година предварителен договор, до размерите на действителната собственост на ответниците.

Ответниците упражниха правото си на отговор. С отговора си излагат

твърдение, че цената по договора е била уговорена в размер на 80 000 лв., но в предварителния договор са вписали друга по-ниска цена, а именно 20 064 евро. Уговорката била останалите 40 000 лв., да бъде изплатена в брой. Признава се от страна на ответниците, че на 22.02.2022 година, ищецът е платил цената, посочена в предварителния договор, но отказал да заплати останалата част. Поради това считат, че ищецът не е изправна страна и не може да иска договора да бъде обявен за окончателен. На следващо място, твърдят че договора е нищожен, с оглед на това, че има невъзможен предмет. Възражението се основава на факта, че предварителният договор е сключен за имот с площ от 569 кв.м., а те притежават имот с площ от 315 кв.м., съгласно нотариален акт от 1993 година. Поради горното молят, сключения предварителен договор да бъде обявен за нищожен. При условията на евентуалност навеждат възражение за унищожаемост на договора, поради грешка в предмета му.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено следното:

Към делото е приложен предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, сключен между страните по делото, на 11.07.2014 година. По силата на този договор, ответниците М. А. Д. и Н. Д. Д. са се задължили да продадат на ищеца В. С. В. следния свой недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 73626.509.430 по кадастралната карта на гр. Търговище с площ от 569 кв.м., с адрес на поземления имот гр. Търговище, ул. „Панайот Волов“ № 22, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, с номер по предходен план: 1498,1499, квартал: 50, парцел XVI, при граници и съседи: 73626.509.470, 73626.509.429, 73626.505.558, 73626.505.561, 73626.505.589, заедно разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.1 със застроена площ от 78 кв.м., на един етаж , с предназначение: Друг вид сграда за обитаване, заедно с разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.2 със застроена площ от 45 кв.м., на един етаж, с предназначение: Друг вид сграда за обитаване, заедно с разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.3 с площ от 6 кв.м., с предназначение: Селскостопанска сграда. Купувачът по договора се е съгласил да закупи имота за сумата от 20 064 евро. Страните са определили и начина и сроковете на плащане като са се споразумели плащането на цената

да се извърши в срок 8 години на 96 равни месечни вноски, всяка вноски се равнява на равностойността на 209 евро. Прехвърлянето на имота по нотариален ред е следвало да стане след окончателното изплащане на цената. Независимо от уговореното разсрочено плащане на цената, владението върху имота е било предадено на купувача, при сключването на договора.

В изпълнение на задължението си, купувачът е започнал изплащане на цената, съгласно договора. Плащането е извършвано на равни месечни вноски, по банкова сметка, посочена от продавачите, за което са приложени съответните платежни документи. Действително е имало забава в плащанията на някои от дължимите вноски, което се признава и от длъжника - купувач, но кредиторите продавачи са приемали изпълнението, независимо от забавата.

За удостоверяване правото на собственост на продавачите е приложен нот.акт за собственост № 121, том V, дело № 1304/93 година, от който е видно, че ответниците са придобили собствеността върху имот , представляващ ДВОРНО МЯСТО с площ от 315 кв.м., с построените в него жилище и стопански постройки, за което по плана на гр.Търговище е отреден парцел XVI- 1499, в кв.129, с неуредени сметки по регулация, при съответните граници.

Съгласно приложеното Удостоверение № УД-851/19.10.2022 година, издадено от Община Търговище, процесния имот, описан в нот.акт № 121, като имот с площ от 315 кв.м., в действителност е с площ от 480 кв.м. Посочената в нотариалният акт площ на парцел XVI- 1499 - 315 кв.м. е с неуредени сметки по регулация, тъй като съгласно регулационният план на гр.Търговище, действал в периода 1987 - 1996 година от парцел 1499 са били обособени придаваеми места. Това са били 121 кв.м. за урегулиране на XVIII-общински, 17 кв.м. за урегулиране на парцел X V – 1498 и 82 кв.м. са попадали в проектна улица с основни точки 837-954-955. Към поземлен имот XVI- 1499, за урегулирането му е било предвидено да бъдат придадени 55 кв.м. общинско място. В архивите на общината не са намерени документи за уреждане на регулационните отношения от и към поземлен имот XVI- 1499.

Съгласно приложеното удостоверение от Агенция по геодезия, картография кадастър, издадено на 13.04.2023 година, имотът по предварителния договор е идентичен с имота по нот.акт за собственост № 121, том V, дело № 1304/93 година.

Посочените по-горе факти, се установиха и от изготвената по делото техническа експертиза, която беше възприета от съда. Съгласно заключението и обясненията на вещото лице, дадени в съдебно заседание, действителната площ на имота към момента е 480 кв.м. Предвидени са били по регулационният план на гр.Търговище, действал в периода 1987 - 1996 година, части от имота да бъдат придадени към съседни - 121 кв.м. за урегулиране на XVIII- общински, 17 кв.м. за урегулиране на парцел XV – 1498 и 82 кв.м. са попадали в проектна улица с основни точки 837-954-955. Към поземлен имот XVI- 1499, за урегулирането му е било предвидено да бъдат придадени 55 кв.м. общинско място. Регулацията не е била приложена. По кадастрален план от 1996 до 2005 година, както и по кадастралната карта на гр.Търговище от 2005 година, площта на имота е 569 кв.м., като в неговите граници се включват 95 кв.м. общинска собственост, както и 55 кв.м. които са били придаваеми по плана от 1987 – 1996 година. Действителната площ на имота към момента е 480 кв.м. Към заключението е приложена и скица, в която вещото лице е посочило границите на имота съответстващи на плановите на града, действали през годините.

Изслушан по реда на чл.176 от ГПК, ответникът М. Д. заяви в съдебно заседание, че сумата по предварителния договор е получена от купувача.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът прави следните изводи:

В производството по обявяване на предварителен договор за окончателен и предмета на договора е недвижим имот, съдът проверява дали са налице предпоставките за прехвърляне на имота по нотариален ред, включително дали отчуждителите са собственици на имота. Преди всичко следва да се установи в хода на производството дали има валидно сключен между страните предварителен договор. Съгласно разпоредбата на чл.19 от Закона за задълженията и договорите, предварителен договор за сключване на определен окончателен, за който законът изисква нотариална форма или нотариално заверена форма следва да се сключи в писмена форма. Предварителния договор трябва да съдържа уговорки относно съществени условия на окончателния договор. При договорите за продажба на недвижими имоти страните следва да постигнат споразумение относно цената на имота. Но освен цената съществено условие е и самия имот предмет на продажбата.

Имота следва да бъде индивидуализиран от страните по неговите основни белези-вид, размери на имота, неговото положение и граници. В случая това е налице, страните са индивидуализирали имота предмет на договора, както и цената по него.

В производството по обявяване на предварителния договор за окончателен, съдът следва да провери и правата на отчуждителите, т.е. дали те са собственици на имотите предмет на договора. В конкретния казус отчуждителите притежават права върху процесния имот, придобити по договор за покупко- продажба, обективизиран в нотариален акт за собственост № 121, том V, дело № 1304/93 година.

За да настъпят последиците от сключването на договорното съглашение, то договорът следва да е действителен. В тази връзка от страна на ответниците се наведоха възражения за нищожност на договора, като при условията на евентуалност се твърди и унищожаемост. Правото да се обяви нищожност на договора, в някоя от неговите форми, е потестативно и се упражнява чрез конститутивен иск или възражение, каквото е наведено от страна на ответниците, ето защо съдът е длъжен да се произнесе по възражението за нищожност.

Възражение за нищожност е поради невъзможен предмет- чл. 26, ал. 2, предл. 1 от ЗЗД. По смисъла на чл. 26 ал. 2 пр. 1 от ЗЗД, за да е налице основанието за нищожност - невъзможен предмет на договора е необходимо да има начална невъзможност за изпълнение, т.е. когато предмет на договора е обект, който е изключен от гражданския оборот и който в нито един момент не би могъл да бъде предмет на прехвърлителна сделка, като този порок не може да бъде saniран. В този смисъл е и даденото в Тълкувателно решение № 3/2014 от 28 юни 2016 год., по тълкувателно дело № 3 по описа за 2014 г. на Общото събрание на Гражданска колегия на ВКС, разяснение. Според константната съдебна практика недвижимия имот, предмет на предварителния договор, трябва да бъде точно определен, да бъде вещ, която се намира в гражданско обръщение, т.е. да бъде конкретен имот или такава част от недвижим имот, която да бъде обособена в такъв. Имотът предмет на договора следва да е посочен по начин, по който да не остава съмнение, че волята на страните е именно обещание за прехвърляне на точно този имот. Като това е нужно с оглед характера на иска по чл.19, ал.3 от ЗЗД и

преобразуващите последици от решението по него. Ако предметът на предварителния договор не е уточнен, то съдебното решение не може да замести окончателния договор. В конкретния случай, имотът предмет на договора е достатъчно идентифициран по съответните критерии, част от гражданския оборот е и може да бъде предмет на правна сделка. Идентифицирането на имота в договора е осъществено по начин, който доказва достатъчно точно волята на страните за конкретния обект. С оглед на което възражението на ответниците за липсата на предмет на предварителния договор е неоснователно.

Доколкото съдът приема възражението на ответниците по чл.26, ал.2, предл. 1 от ЗЗД, за неоснователно, дължи произнасяне по възражението за унищожаемост, наведено като евентуално такова.

Възражението за унищожаемост на договора, се обосновава с допуснатата грешка в предмета договора, произтичаща от това, че последните притежават имот с площ от 315 кв.м., а с договора са поели задължение да прехвърлят имот с площ от 569 кв.м. В този смисъл след преценка на доказателствата по делото, съдът намира следното: За да е налице основание за унищожаване на договора, следва да е налице порок във волята на една от страните по него, изразяващ се в несъзнавано от страната несъответствие между волята ☐ и волеизявлението, материализирано в договора. Грешката в предмета на сделката е основание за унищожаемост, когато се отнася до съществени качества на същия. А съществени са онези, които имат значение за годността му да се използва, според неговото обикновено предназначение и които се отразяват чувствително върху цената на вещта. Разликата в квадратурата на имота не е факт от значение за правилността на решението, ако бъде уважен конститутивният иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, тъй като това не е съществен индивидуализиращ признак, след като имотът е заснет по съответните планове. Имотът предмет на договора е регулиран с приетите през годините планове на град Търговище, като действително има разлика в неговата квадратура, което се дължи на промените в самата дворищна регулация, поради определяне на част от имат като придаваеми. Независимо от предвиденото в плановете урегулиране с оглед уреждане на сметки между имотите, тази регулация не е приложена. Т.е. тези части от процесния имот не са придадени към съседните имоти. Факти установени от техническата експертиза, както и приложеното удостоверение, издадено от Община

Търговище в тази връзка. Съгласно чл.110, ал.1 ЗТСУ /отм., действащ към момента на приемането на плана от 1987 година и 1996 година на град Търговище/ дворищнорегулационният план има непосредствено отчуждително действие. Правото на собственост върху придадените по регулация части от един имот към парцел, отреден за друг имот и съсобствеността върху образувания от два маломерни имота общ парцел се придобиват по силата на самата регулация от момента на влизане в сила на дворищнорегулационния план. Съгласно разясненията в Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. по гр.д.№ 2 от 1993 г. на ОСГК на ВС, придобиването на правото на собственост, върху придадените части е поставено под прекратително условие, тъй като съгласно чл.33, ал.1 ЗТСУ /отм./ и чл.86, ал.2 ППЗТСУ /отм./, ако до влизане в сила на следващия дворищнорегулационен план, планът, предвиждащ придаване по регулация на част от един имот към съседен парцел, отреден за друг имот, или образуване на общ парцел от два маломерни имота, не бъде приложен, новият план се създава въз основа на първоначалното /преди неприложения план/ положение на недвижимите имоти. Това е така, защото сметките относно това придобавено място не са били уредени, между собствениците, което следва, че дворищната регулация не е приложена. С оглед на изложеното не може да се говори за грешка в предмета, освен това и самите ответници са били наясно, че имотът им е с неуредени сметки по регулация, които биха могли да се отразят на неговата квадратура. Т.е. не е налице порок във волята им като прехвърлители.

От друга страна правото да унищожи договора е предоставено на засегнатата от порока страна, която в случая не са ответниците, а ищеца в качеството му на купувач, в този смисъл е Решение № 380 от 15.10.2012 г., постановено по гр.д № 1015/11 година, на четвърто г.о.на ВКС. Поради изложените съображения, съдът намира и това възражение на ответниците за неоснователно.

След приключване на съдебното дирене, последните се позоваха на изтекла погасителна давност, която е погасила правото на ищеца да предяви конститутивния иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД. Съдът не дължи произнасяне по това възражение, доколкото същото е преклудирано. Според съдебната практика, правото на страната да се позове на изтекла давност се погасява с изтичане на срока за отговор. Предвидената в чл.133 от ГПК преклузия,

ограничава възможността такова възражение да бъде направено извън предвидения срок, а именно изтичане на срока за отговор на исковата молба. Дори и да беше направено в срок обаче, то би било неоснователно, защото за ищеца възможността за упражняване на потестативното си право на иск е възникнала, съгласно договора едва след заплащане на цената по него- август месец на 2022 година. Когато в предварителния договор е уговорен срок, правото на иск за сключване на окончателен договор по чл. 19, ал. 3 ЗЗД се поражда с настъпване (изтичането) на срока, в който е следвало да се сключи окончателният договор- Решение № 72 от 06.03. 2012 година по гр.дело N 443 /2011 г. на четвърто г.о. на ВКС.

Ответниците признават, че са получили цената по предварителния договор, но твърдят, че тя не е действителната такава и остатъка до пълния размер не е изплатена. Доколкото няма доказателства, че цената на имота не е тази посочена в договора, то това твърдение е неоснователно.

Събраните по делото доказателства сочат, че ищецът е изправна страна по договора, погасил е задължението си да заплати цената на имота, посочена в договора. Ответниците отказват да прехвърлят имота по съответния ред, поради това и съгласно чл. 362, ал. 1 ГПК съдът следва да замести с решението си обещания договор. С решението си съдът е длъжен да възпроизведе клаузите на обещания договор, така както страните са ги уговорили в предварителния договор. Това е така, защото чрез иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД се цели постигане на правните последици на неключения договор и съдебното решение ще замести обещания договор. Правата на продавачите по договора върху имота следва да бъдат установени към момента на постановяване на решението по предявения иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД. В тази връзка е безспорно установено от техническата експертиза и писмените доказателства, че действителния размер на имота, предмет на договора момента е 480 кв.м., а не 315 кв.м., както е посочено в нот.акт за собственост № 121, том V, дело № 1304/93 година. Разликата се дължи на промени в регулацията през годините. Договорът следва да бъде обявен за окончателен, като доколкото е безспорно, че към момента на постановяване на решението имотът е с площ от 480 кв.м., то искът е основателен до този размер, а до размера от 569 кв.м., следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

При този изход на спора, ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят сторените от ищеца разноски, представляващи платена по делото държавна такса и разноски за вещо лице- 697.94 лв. Разноските следва да бъдат присъдени съразмерно уважената част от иска, а именно 588.77 лв. Ответниците също имат право на разноски, които са в размер на 3 034 лв., представляващи заплатено възнаграждение на упълномощения от тях адвокат. Поради изхода на спора имат право на разноски, в размер на 474.56 лв. Така след прихващане ответниците следва да заплатят разноски на ищеца, в размер на 114.21 лв.

Ищецът следва да бъде осъден да заплати съответните данъци и такси по прехвърлянето на имота- местен данък, в размер на 2% върху данъчната оценка на прехвърленото, в размер на 595.97 лв., дължима на основание чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ, а по сметка на Окръжен съд – Търговище нотариална такса по прехвърлянето на имота, в размер на 318.85 лв., както и такса за вписване на решението от 10 лв., на основание чл.85, а.2 и 3 от ЗННД и т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД /ТР № 6/12 на ОСГК на ВКС/. Относно тези разноски следва да бъде вписана възбрана върху имота, на основание чл.364, ал.1 от ГПК, а препис от решението да се издаде, след представяне на доказателства за платените данъци и такси. На ищеца следва да се укаже, че в шестмесечен срок от влизане на решението в сила, следва да впише същото в СВ при ТРС, на основание чл.115, ал.2 от ЗС.

Въз основа на горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен, сключения на 11.07.2014 година предварителен договор за покупко- продажба, по силата на който М. А. Д. ЕГН ***** и Н. Д. Д. ЕГН ***** и двамата от гр. *****, кв. „*****“ бл. ****, вх. ****, ет. ****, ап. **** са поели задължение да прехвърлят от В. С. В. ЕГН ***** от гр. *****, ул. „*****“ № ****, вх. ****, ет. ****, ап. ****, следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 73626.509.430 по кадастралната карта на гр. Търговище с площ от 480 кв.м., с адрес на поземления имот гр. Търговище, ул. „Панайот Волов“ № 22, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, с номер по предходен план: 1498,1499, квартал: 50, парцел

XVI, при граници и съсед: 73626.509.470, 73626.509.429, 73626.505.558, 73626.505.561, 73626.505.589, заедно разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.1 със застроена площ от 78 кв.м., на един етаж , с предназначение: Друг вид сграда за обитаване, заедно с разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.2 със застроена площ от 45 кв.м., на един етаж, с предназначение: Друг вид сграда за обитаване, заедно с разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.3 с площ от 6 кв.м., с предназначение: селскостопанска сграда, за сумата от 20 064 евро. ОТХВЪРЛЯ иска в останалата част до 569 кв.м., като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА В. С. В. ЕГН ***** от гр. *****, ул. „*****“ № ****, вх.****, ет.****, ап.**** да заплати местен данък, в размер на 595.97 лв., дължима на основание чл.44, ал.1 от ЗМДТ, а по сметка на Окръжен съд – Търговище нотариална такса по прехвърлянето на имота, в размер на 318.85 лв., както и такса за вписване на решението от 10 лв.

НАРЕЖДА да се впише възбрана върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 73626.509.430 по кадастралната карта на гр. Търговище с площ от 480 кв.м., с адрес на поземления имот гр. Търговище, ул. „Панайот Волов“ № 22, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, с номер по предходен план: 1498,1499, квартал: 50, парцел XVI, при граници и съсед: 73626.509.470, 73626.509.429, 73626.505.558, 73626.505.561, 73626.505.589, заедно разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.1 със застроена площ от 78 кв.м., на един етаж , с предназначение: Друг вид сграда за обитаване, заедно с разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.2 със застроена площ от 45 кв.м., на един етаж, с предназначение: Друг вид сграда за обитаване, заедно с разположената в поземлен имот СГРАДА с идентификатор 73626.509.430.3 с площ от 6 кв.м., с предназначение: селскостопанска сграда за сумата от 924.82 лв., до внасяне на дължимите такси на основание чл.364, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА М. А. Д. ЕГН ***** и Н. Д. Д. ЕГН ***** да заплатят на В. С. В. ЕГН *****, разноски по компенсация, в размер на 114.21 лв.

Препис от решението да се издаде след представяне на доказателства за платена държавна такса.

Указва на В. С. В. ЕГН *****, че в шестмесечен срок от влизане на решението в сила, следва да впише същото в СВ при ТРС, на основание чл.115, ал.2 от ЗС.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Апелативен съд – Варна.

Съдия при Окръжен съд – Търговище: _____