

РЕШЕНИЕ

№ 496

гр. Плевен, 15.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН в публично заседание на пети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ТАТЯНА Г. БЕТОВА

при участието на секретаря И. П. Ц.
като разгледа докладваното от ТАТЯНА Г. БЕТОВА Гражданско дело № 20234400100436 по описа за 2023 година

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

Производството по делото е образувано по искова молба на “ТГС ТРЕЙД” ЕООД гр.Плевен, представлявано от М.М.Д., подадена чрез пълномощникът му адв.Г. И. П. от АК-Ловеч, против Б. Л. Т., от с.гр., с която е предявен иск с правно основание чл. чл.19, ал.3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Плевен, сключен между страните на 24.04.2023г. В исковата молба се твърди, че ищецът „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД е страна по подписан на 24.04.2023г. предварителен договор с правно основание чл.19 от ЗЗД, с предмет следния недвижим имот: Самостоятелен обект с идентификатор 56722.659.547.8.6, с административен адрес: област П., община П., гр.П., ул."Д.П."***, тип Жилище, апартамент - в жилищна сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 70.21кв.м., ведно със съответните ид.части от прилежащите към обекта МАЗА и ТАВАН, ведно с 4.83% идеални части от общите части на сградата. По силата на подписания предварителен договор Б. Л. Т. се е задължил да продаде на „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД гореописания недвижим имот за сумата от 40 000 лева в срок не по-късно от пет дни, считано от датата на внасянето на първата вноска.

Ищецът твърди, че съгласно платежно нареждане за кредитен превод, първата вноска е внесена на 30.05.2023г., а с покана, получена на 06.06.2023г. лично от ответника, в качеството му на продавач по предварителен договор от 24.04.2023г., „ТТС ТРЕЙД“ ЕООД е поканило Б. Л. Т. да се яви на 13.06.2023г. до 13:00 часа в нотариалната кантора на П.Ц. - Нотариус с район на действие - Районен съд Плевен, вписана в регистъра на нотариалната камара с рег.№***, в кантората ѝ в гр.Плевен за сключването на окончателен договор под формата на нотариален акт. Въпреки отразяването в поканата, че неявяването до указания час на съответната дата, ще бъде възприето като неизпълнение на договора, продавачът, съгл. Констативен протокол с общ рег.№3389/13.06.2023г., акт №189, том 1-ви на Нотариус П.Ц. с район на действие - Районен съд Плевен, вписана в регистъра на нотариалната камара с рег.№***/, не се е явил в кантората на Нотариус-П.Ц. през целия ден - 13.06.2023г., нито в 13:00 часа, нито до изтичане на приемното време на кантората в 17:00 часа.

Ищецът „ТТС ТРЕЙД“ ЕООД твърди, че от гореизложеното за него възниква правен интерес от предявяването на иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД, като моли, след като докаже претенцията си, да бъде постановено решение, по силата на което да бъде обявен за окончателен предварителния договор от 24.04.2023г. Към исковата молба са приложени, с искане да бъдат приети следните писмени доказателства: предварителен договор от 24.04.2023г.;Покана за сключване на окончателен договор;Констативен протокол с общ рег.№3389/13.06.2023г., акт №189, том 1-ни на Нотариус- П.Ц. с район на действие - Районен съд Плевен, вписана в регистъра на нотариалната камара с рег.№***;Платежно нареждане за кредитен превод от 30.05.2023г.; Платежно нареждане за кредитен превод от 13.06.2023г.;Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. №ДО013895/ 14.06.23г., издадено от Община Плевен, Дирекция „Приходи от местни данъци и такси"; Схема №15-909424-17.08.2022г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.659.547.8.6, издадена от СГКК-гр.Плевен; Удостоверение за наследници с изх. №14-2631/15.06.2023г.; Договор за покупко-продажба на жилище от държавния жилищен фонд от 01.02.1968г.; декларация по чл.66, ал.2 от ЗМИП, с нотариална заверка на подписа на Мариан Митков Димитров и декларация по чл. 33 от ЗС от Б. Л. Т..

Ответникът Б. Л. Т., чрез пълномощника си адв.Р. М. В. от АК-Плевен е подал отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ал. 1 ГПК, в който е взето следното становище: Признава, че молбата е основателна и че са налице предпоставки за сключване на окончателен договор. С оглед направеното признание на иска, моли при уважаването му да не бъдат присъждани разноси на ищцовата страна. Представил е удостоверение за наследници на Л.П. Т.. В открито заседание страните са заявили, че под използвания термин „притежаваните от него идеални части“ в договора са имали предвид $\frac{1}{2}$ идеална част от имота.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, обсъди събраните по делото доказателства, прецени ги по реда на чл. 12 ГПК, съобрази изискванията на закона, приема за установено следното от фактическа и правна страна: Предявеният иск е с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД, предявен е с редовна искова молба, която е вписана в Службата по вписванията гр.Плевен, на основание чл.114, б.”а”ЗС.

Не се спори между страните, че по силата на предварителен договор от 24.04.2023г. ищецът „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК *** гр.П., със седалище и адрес на управление в гр. П., представлявано от управителя М.М.Д., с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр.Т., ул.“Х.Б.” *** е закупил от ответника Б. Л. Т., ЕГН ***** от гр.П., ул.Т.“ № ***, притежаваните от последния идеални части от следния недвижим имот: Самостоятелен обект с идентификатор 56722.659.547.8.6, с административен адрес: област П., община П., гр.П., ул."Д.П."***, тип Жилище, апартамент - в жилищна сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 70.21кв.м., ведно със съответните ид.части от прилежащите към обекта МАЗА и ТАВАН, ведно с 4.83% идеални части от общите части на сградата, заедно с всички подобрения в имота за сумата 40 000 лева, която е уговорено да бъде заплатена от купувача по изрично посочената в договора банкова сметка на продавача, по следния начин : сумата 10 000лв. да бъде заплатена не по-късно от 60дни от подписване на договора, а остатъкът – на равни вноски, както следва 30 равни месечни вноски по 1000лв., платими до 15-то число на месеца. Договорено е, че по избор на купувача, същият може да заплати еднократно и изцяло всички месечни вноски, т.е изцяло сумата 30 000лева. Страните са поели взаимни задължения за сключване на окончателен договор

за продажба на съответните идеални части от имота, като са договорили разноските по прехвърлянето му да са за сметка на купувача, а прехвърлянето да се извърши по нотариален ред не по-късно от пет дни от заплащане на първата вноски, като за уточняване на конкретния ден и нотариус, страните следва да разменят писмени уведомления.

Безспорно е, а се установява и от прил. на л. 5 от делото, че на 30.05.2023г. ищецът е заплатил по сметката на ответника сумата 10 000 лева, на основание сключения предварителен договор. Не се спори, че ответникът е получил лично на 06.06.2023г. покана от ищеца „ТТС ТРЕЙД“ ЕООД да се яви на 13.06.2023г. до 13:00 часа в нотариалната кантора на нотариус П.Ц. в гр. Плевен, с район на действие - Районен съд Плевен и рег.№ *** по регистъра на НК, за сключването на окончателен договор с нотариален акт. Безспорно е между страните, а е констатирано и с прил. на л. 9 Констативен протокол с общ рег.№3389/13.06.2023г., акт №189, том 1-ви на Нотариус П.Ц., че ответникът не се е явил, с което не е изпълнил поетото с договора задължение за нотариално прехвърляне на имота в срок до пет дни след получаване на първото плащане/вноски/ от продажната цена на имота.

Няма спор, че ищеца не е заплатил на ответника останалата част от договорената цена в размер на 30 000 лева.

За удостоверяване правото на собственост на продавача е представен препис от договор за покупко-продажба на жилище от Държавния жилищен фонд, издаден от община Плевен, от който се установява, че Л.П. Т. от гр.П. е закупил на 01.02.1968г. от община Плевен жилище от ДЖФ, представляващо апартамент № 6, на третия етаж от жилищен блок на ул.“П.“ ***, състоящ се от две стаи, кухня, клозет, баня, коридор, маза и таван със 4.83 % от общите части и асградата, застроен на 70.21кв.м., с обща кубатура 371.85куб. м. и дворно място 4.85 %, за сумата 9 085.86лв.от прил. на л.45 от делото удостоверение за наследници на Л.П. Т., се установява, че същият е починал на 02.05.1997г. и е оставил за наследници : Б. Л. Т. - син, И.Л.И.-дъщеря и Б.С. Т.а – съпруга, починала на 22.12.2015г. и оставила същите наследници – нейни деца: Б. Л. Т. - син, И.Л.И.-дъщеря, съгл. удостоверението на л. 13 от делото.

От представената и прил. на л.11 схема на самостоятелен обект в сграда, се вижда, че сега съгл. кадастралната карта и кадастралните регистри,

одобрили със заповед № РД-18-71/06.06.2008г. на изп.директор на АГКК, имота съставлява Самостоятелен обект с идентификатор 56722.659.547.8.6, с административен адрес: област П., община П., гр.П., ул."Д.П."***, тип Жилище, апартамент - в жилищна сграда със смесено предназначение с идентификатор 56722.659.547.8, бр. нива 1, площ по документ 70.21кв.м., с прилежащи към обекта МАЗА и ТАВАН, ведно с 4.83% идеални части от общите части на сградата и съседи самостоятелни обекти, посочени в схемата. Собственик по данни от КРНИ е Л.П. Т..

При така изложената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи: Предявеният иск с правно осн. чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е конститутивен иск по своята правна природа, с него купувачът е упражнил своето потестативно право да иска обявяване на предварителния договор за окончателен. За уважаване на иска е необходимо наличието на следните предпоставки: валиден предварителен договор, който по аргумент от чл. 19, ал. 2 от ЗЗД трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния такъв и да не е прекратен. Съгласно чл. 363 от ГПК при прехвърляне право на собственост върху недвижим имот, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота.

В настоящият случай съдът намира, че между страните по делото е налице валидно възникнало облигационно отношение по повод сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.04.2023год. Няма спор, че предварителният договор съдържа съществените условия на окончателния договор за продажба, имота е индивидуализиран и е договорена продажна цена. Безспорно е, че не е прекратен. Установява се от обсъдените по-горе писмени доказателства, че ответника е собственик на ½ ид.ч. от процесния недвижим имоти. Придобил е собствеността му по наследство от баща си Л.П. Т., който от своя страна го е придобил от Община П.. Другата ½ ид.ч. е собственост на сестра му, като по делото е представена декларация от продавача по чл.33 от ЗС, с която декларира, че е предложил на другия съсобственик – сестра му И.Л.И. да закупи неговата идеална част от имота за сумата 40 000лева, при условията на предварителения договор от 24.04.2023г. Установява се, че купувачът е заплатил част от договорената сума в размер на 10 000лева, като заявява готовност да заплати и разликата от

30 000лева, поради което съдът приема, че е налице изискуемост на задължението на купувача, съобразно уговореното.

При така изложеното, съдът намира, че исковата претенция е основателна и следва да бъде уважена, като процесният договор бъде обявен за окончателен. Действително декларацията на ответника по чл.33, ал.1 от ЗС не съдържа изискуемото от закона съдържание, тъй като съсобственикът, притежаващ $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота я продава на трето лице, като декларира, че е предложил на другия съсобственик/сестра му/ да купи тази част при същите условия, но не е декларирал писмено, че сестра му не е приела това предложение. Ако депозираната пред съда декларация е неистинска или ако третото лице купи частта на съсобственика при условия, уговорени привидно във вреда на другия съсобственик, то заинтересованият съсобственик/сестрата на ответника/, на основание чл.33, ал.2 ЗС, може да изкупи тази част при действително уговорените условия. Искът за изкупуване се предяви в двумесечен срок от продажбата, респ. от узнаването за нея. Поради това, съдът приема, че посочения пропуск не рефлектира върху основателността на исковата претенция, тъй като правата на третото за процеса лице са защитени от закона, чрез правото му на изкупуване.

На основание чл. 362, ал.1 ГПК, при иск по чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насречно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. В този случай ищецът трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизането в сила на решението, включително чрез прихващане на платените от него за сметка на ответника задължения към държавата. В настоящата хипотеза, предварителният договор следва да бъде обявен за окончателен, при условие, че ищецът заплати на ответника остатъкът от цената - сумата 30 000лева, в двуседмичен срок от влизането в сила на решението, като му бъде указано, че на основание чл. 362, ал.2 ГПК ако в срока по ал. 1 ищецът не изпълни задължението си, първоинстанционният съд по искане на ответника може да обезсили решението.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК, ищецът следва да заплати на държавата следващите се разноси по прехвърлянето на имота, определени

съгласно чл. 44, ал. 1, вр. чл. 45, ал. 1, вр. чл. 46, ал. 1, вр. ал. /2/, т. 1, вр. чл. 47, ал. 2 от Закона за местните данъци и такси. Съобразно Наредбата на ОС-Плевен за определяне размера на местните данъци, дължимия данък е в размер на 1140,00лв. - 2.85 % от оценката /уговорената продажна цена от 40 000, 00 лева, доколкото тя е по-висока от данъчната оценка на продаваната част от имота в размер на 28 416 лв.

Към разноските по прехвърлянето на имота се включва и дължимата нотариална такса по чл. 85, ал.2 и ал.3, вр. чл.96, ал.1, т.1 ЗННД и т.8 от Тарифа за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, такса съобразно материалният интерес по договора в размер на 40 000лева /160.50лв. +0,8% за горницата над 10 000 лв./, в размер на 400.50 лв.

Ищецът не претендира разноски за производството.

На осн. чл. 364, ал.1 от ГПК следва служебно да се впише възбрана върху имота до заплащане от ищеца на посочените такси и разноски по прехвърлянето на имота. На основание чл.364 ал.2 ГПК не следва да се издава препис от решението на ищеца, докато не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

На ищецът следва да се укаже да впише решението, на основание чл.115 ал.2 ЗС в СВ гр.Плевен, в шестмесечен срок от влизането му в сила.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание ЧЛ. 19, АЛ. 3 ОТ ЗЗД, сключения на 24.04.2023год. между „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК *** гр.П., със седалище и адрес на управление в гр. Плевен, представлявано от управителя М.М.Д., с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр.Т., ул.“Х.Б.“ ***, като купувач и Б. Л. Т., ЕГН ***** от гр.П., ул.Т.“ № ***, като продавач, ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР за покупко-продажба, по силата на който продавачът Б. Л. Т. продава на купувача „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК *** следния недвижим имот: ½ идеална част от самостоятелен обект, с

идентификатор 56722.659.547.8.6, с административен адрес: област П., община П., гр.П., ул."Д.П."***, тип Жилище, апартамент - в жилищна сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 70.21кв.м., ведно с маза и таван, ведно с 4.83% идеални части от общите части на сградата, заедно с всички подобрения в имота за сумата 40 000 лева, **ПРИ УСЛОВИЕ**, че купувачът „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК *** гр.П., със седалище и адрес на управление в гр. П., представлявано от управителя М.М.Д., с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр.Т., ул.“Х.Б.“ *** заплати на Б. Л. Т., ЕГН ***** от гр.П., ул.Т.“ № ***, в двуседмичен срок от влизане в сила на решението, остатъка от продажната цена на имота в размер на 30 000 лева, на осн. чл. 362 от ГПК.

ОСЪЖДА „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК *** гр.Плевен, със седалище и адрес на управление в гр. П., представлявано от управителя М.М.Д., с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр.Т., ул.“Х.Б.“ *** , на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК, вр. чл. 44, ал. 1, вр. чл. 45, ал. 1, вр. чл. 46, ал. 1, вр. ал. /2/, т. 1, вр. чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ, да заплати по сметка на Община Плевен местен данък за прехвърляне на имота в размер на 1140.00лв.

ОСЪЖДА „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК *** гр.П., със седалище и адрес на управление в гр. П., представлявано от управителя М.М.Д., с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр.Т., ул.“Х.Б.“ *** , на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК, чл.85, ал.2 и ал.3 ЗННД и т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, да заплати нотариална такса по прехвърлянето на имота по сметка на Плевенски окръжен съд в размер на 400.50лв.

НАРЕЖДА на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК да се впише служебно възбрана върху гореописаният имот до заплащане на таксите и разноските по прехвърляне на имота.

ЗАВЕРЕН ПРЕПИС ОТ РЕШЕНИЕТО да не се издава, на основание чл.364, ал.2 ГПК до представянето на доказателства за заплащане на посочените такси и разноски по прехвърляне на имота.

УКАЗВА на „ТГС ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК *** гр.П., със седалище и адрес на управление в гр. П., представлявано от управителя М.М.Д., с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр.Т., ул.“Х.Б.“ *** , че ако в посочения в решението срок не изпълни задължението си, първоинстанционният съд по

искане на ответника, на основание чл. 362, ал.2 ГПК, може да обезсили решението.

УКАЗВА на „ТГС ТРЕЙД" ЕООД, ЕИК *** гр.П., със седалище и адрес на управление в гр. П., представлявано от управителя М.М.Д., с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр.Т., ул.“Х.Б.“ ***, че следва да впише решението, на основание чл.115 ал.2 ЗС в СВ гр.Плевен, в шестмесечен срок от влизането му в сила.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Великотърновски апелативен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Плевен: _____