

РЕШЕНИЕ

№ 73

гр. Враца, 07.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА в публично заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

при участието на секретаря Миглена Н. Костадинова
като разглежда докладваното от Евгения Г. Симеонова Гражданско дело № 20221400100430 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.362 и сл. ГПК.

Образувано е по *искова молба вх.№ 5931/13.10.2022 г.* на И. П. И., ЕГН *****, с адрес: ***, чрез пълномощника му адв.М. М., с която против Г. А. А., ЕГН *****, с адрес: ***, е предявен иск за обявяване за окончателен по реда на чл.19, ал.3 ЗЗД на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 04.10.2021 г., с който ответникът Г. А. А. е поел задължение да продаде на ищеца И. П. И. собствения си недвижим имот, представляващ: жилище-апартамент, находящ се в ***, с идентификатор 12259.1017.64.3.5, с площ 101,58 кв.м., ведно с прилежащите части – мазе с площ 17,67 кв.м., мазе с площ 6,12 кв.м. и таван с площ 20,55 кв.м.

В исковата молба се твърди, че на 04.10.2021 г. между страните е сключен предварителен договор за закупуване на посочения недвижим имот, като съгласно уговореното купувачът се е задължил да заплати на продавача сумата 100 000 лв., която да бъде изплатена по следния начин: към момента на подписване на договора – 50 000 лв. по банков път и в срок до 04.11.2021 г. - остатък от 50 000 лв.по банков път. Посочва се, че в изпълнение на задължението си ищецът е заплатил договорената сума по начина, посочен в предварителния договор, като е превел 50 000 лв. при сключването на предварителния договор, а остатък от 50 000 лв. е превел на 21.10.2021 г. Въпреки уговорката за изповядане на сделката до 04.10.2022 г., когато да бъде предадено и владението върху имота, ответникът не е изпълнил това свое задължение.

Навеждат се доводи, че предварителният договор е сключен в законоустановената писмена форма за действителност по чл.19, ал.1 ЗЗД и съдържа уговорки относно съществените условия на договора за продажба. Посочва се, че продавачът се е задължил да продаде на купувача собствения си недвижим имот за сумата 100 000 лв., както и да предаде владението при

сключване на окончателния договор, най-късно до 04.10.2022 г. Твърди се, че ищецът е изпълнил задължението си за изплащане на договорената продажна цена, но ответникът не е изпълнил насрещното си задължение за прехвърляне на собствеността в уговорения срок, което поражда правен интерес от предявяване на настоящия иск за обявяване на предварителния договор за окончателен.

В срока по чл.131 ГПК не е постъпил отговор от ответника Г. А. А..

По делото са събрани писмени доказателства, които обсъдени поотделно и в тяхната пълнота, дават основание на съда да приеме за установено от фактическа страна следното:

От приложеното заверено копие от договор с нотариална заверка на подписите с рег.№ 4737/04.10.2021 г. на нотариус И. Л. с рег.№ *** на НК, се установява, че на 04.10.2021 г. в гр.Враца е сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който ответникът Г. А. А. е поел задължение да продаде на ищеца собствения си недвижим имот, представляващ: ***, с идентификатор № 12259.1017.64.3.5, с площ 101.58 кв.м., ведно с прилежащите части: мазе с площ 17.67 кв.м., мазе с площ 6.12 кв.м. и таван с площ 20.55 кв.м., подробно описан в нотариален акт № 96, том 1, дело № 63/2010 г. на нотариус П. Ц.. Със същия договор купувачът се е задължил да заплати на продавача цена в размер на 100 000 лв., от която 50 000 лв. в момента на подписване на договора по банков път и 50 000 лв. – в срок до 04.11.2022 г. също по банков път. Договорен е срок за сключване на окончателен договор в нотариална форма най-късно до 04.10.2022 г.

Представени са заверени копия от платежни нареждания, от които е видно, че на 04.10.2021 г. и на 21.10.2021 г. ищецът И. И. е превел по банкова сметка на Г. А. по 50 000 лв., т.е. общо 100 000 лв.

Ищецът е представил и справка изх.№ 225/27.02.2023 г. от Агенция по вписванията, Служба по вписванията-Враца, от която се установява, че е вписано придобиването на правото на собственост от ответника Г. А. А. по отношение на имота, предмет на предварителния договор, и към настоящия момент няма извършено вписване на промяна в собствеността. От справката е видно също така, че е била учредена ипотека върху процесния имот за обезпечаване вземанията на "Банка ДСК" ЕАД, но същата е заличена на 22.07.2021 г.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

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

Основателността на този конститутивен иск се обуславя от кумулативното наличие на следните предпоставки: валидно възникнало правоотношение от сключен между страните предварителен договор за продажба на недвижим имот, елемент от съдържанието на което е задължението на ответника да обективира волеизявление за сключване на окончателен договор във формата на нотариален акт /арг. чл.18 ЗЗД/, настъпила изискуемост на задължението и неизпълнение. Условие за уважаване на иска е и правото на собственост по отношение на процесния недвижим имот да е елемент от правната сфера на продавача.

Дейността на съда в производството по чл.362 и сл. ГПК във вр. чл.19, ал.3 ЗЗД е идентична с тази на нотариуса при продажба на право на собственост върху недвижим имот. Съдът следва да провери 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 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 в ал.2 на същата разпоредба е предвидено, че предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор, като в процесния случай 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.

По изложените съображения съдът намира, че не съществува пречка за обявяването на договора за окончателен и предявеният иск 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 разпоредбата 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. Видно от приложеното като доказателство по делото Удостоверение за данъчна оценка на имота изх. № 5603006215/01.11.2022 г., издадено от Община Враца, Дирекция ДМТ, данъчната оценка на процесния имот е в размер на 54 320,30 лв. и за същия няма непогасени задължения.

На основание чл.364, ал.1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати следващите се разноски - публичноправни парични задължения по прехвърлянето на имота.

Съгласно чл.1, ал.1, т.4 от Закона за местните данъци и такси /ЗМДТ/ се дължи данък при възмездно придобиване на имущество, който според чл.47, ал.2 от същия закон, се определя от общинския съвет в размер от 0,1 до 3 на сто върху оценката на прехвърляното имущество. Съгласно чл. 33 от Наредбата за определяне размера на местните данъци на територията на Община Враца вр. чл.45, ал.1 ЗМДТ, данъкът се заплаща от приобретателя на имуществото. Съгласно чл. 35, ал. 2 от Наредбата (изм. с р-ние № 862/25.01.2011г., изм.с решение № 37/19.12.2019г.) при възмездно придобиване на имущество данъкът е в размер 2.5 на сто върху оценката на прехвърляното имущество. Поради това, ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Община Враца местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер на 1 358,01 лв.

Ищецът следва да бъде осъден да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Окръжен съд-Враца такса по прехвърлянето на имота в размер на 502,10 лева, съобразно т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД и чл.96 ЗННД.

При този изход на делото, на основание чл.78, ал.1 ГПК ищецът има

право и следва да му бъдат присъдени разноски по водене на делото в размер на 953,20 лева, в т.ч. – 400,00 лв. за адвокатско възнаграждение, 543,20 лв. за заплатена държавна такса и 10,00 лв. за издадени съдебни удостоверения.

Водим от горното, Врачанският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл.19, ал.3 ЗЗД предварителен договор, сключен на 04.10.2021 г. в гр.Враца между Г. А. А., ЕГН *****, с адрес: ***, в качеството му на продавач, и И. П. И., ЕГН *****, с адрес: ***, в качеството му на купувач, за покупко-продажба на недвижим имот: ***, с идентификатор № 12259.1017.64.3.5, с площ 101.58 кв.м., ведно с прилежащи части – мазе с площ 17.67 кв.м., мазе с площ 6.12 кв.м. и таван с площ 20.55 кв.м., при продажна цена в размер на 100 000 лв., изплатена напълно от купувача на продавача, който имот е идентичен с имот по Схема № 15-1145951-03.10.2022 г. на самостоятелен обект в сграда с кадастрален идентификатор 12259.1017.64.3.5, с описание по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-43/16.09.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, и административен адрес на имота: ***; самостоятелният обект се намира на *** в сграда с идентификатор 12259.1017.64.3, която е разположена в поземлен имот с кадастрален идентификатор 12259.1017.64, с предназначение: жилищна сградомногофамилна; с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, с брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 101.58 кв. м. и прилежащи части: мазе-17.67 кв.м., мазе – 6.12 кв.м., таван – 20.55 кв.м., със съответните идеални части от общите части и правото на строеж; ниво: 1; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 12259.1017.64.3.6; под обекта: 12259.1017.64.3.1; над обекта: 12259.1017.64.3.11.

ОСЪЖДА на основание чл.47, ал.2 ЗМДТ вр. чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне размера на местните данъци на територията на Община Враца И. П. И., ЕГН *****, с адрес: ***, **ДА ЗАПЛАТИ** по сметка на Община Враца местен данък за придобиване на имущество по възмезден начин в размер на 1 358,01 лв.

ОСЪЖДА на основание чл.96 ЗЗНД и т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗЗНД И. П. И., ЕГН *****, с адрес: ***, **ДА ЗАПЛАТИ** в полза бюджета на съдебната власт по сметка на Окръжен съд-Враца такса за прехвърлянето на имота в размер на 502,10 лева.

НАРЕЖДА на основание чл.364, ал.1 ГПК вписване на възбрана върху описания недвижим имот до изплащане на разноските по прехвърлянето на имота.

НАРЕЖДА на основание чл.364, ал.2 ГПК, **ДА НЕ СЕ ИЗДАВА** препис от решението до представяне на доказателства за заплатените разноски по прехвърлянето на имота, както и на удостоверение, че няма непогасени публични държавни и общински вземания за имота, съгласно чл.264, ал.1 ДОПК.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК Г. А. А., ЕГН *****, с адрес: ***, **ДА ЗАПЛАТИ** на И. П. И., ЕГН *****, с адрес: ***, сумата 953,20 лева, представляваща направени разноски пред настоящата съдебна

инстанция.

ДАВА на основание чл.115 ЗС на ищеца И. П. И. шестмесечен срок да отбележи решението, считано от влизането му в сила, в Службата по вписванията – Враца, като го уведомява, че след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд - София в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Враца: _____