

РЕШЕНИЕ

№ 204

гр. П., 13.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – П., ПЪРВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас Кобуров

при участието на секретаря Вера Сухарова
като разгледа докладваното от Атанас Кобуров Гражданско дело № 20221230100975 по описа за 2022 година

Производството е образувано по подадена искова молба от Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр. П., ул. „С.“ № 2, чрез адв. П. Й. от АК-Благоевград, със съдебен адрес гр. П., ул. „С.“ № 5, ет. 1, против А. И. В., ЕГН: ***** от гр. П., ж.к. „Ц.“ бл. ***.

Ищецът е предявил против ответника обективно (кумулятивно) съединени искове – конститутивен иск за обявяване на предварителен договор за покупко - продажба на недвижим имот за окончателен, както и иск за заплащане на неустойка поради неизпълнение на уговорка, предвидена в предварителния договор.

Ищецът посочва, че съгласно предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен на 25.06.2019 г., ответникът се е задължил да му прехвърли собствеността върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56126.600.513.13.11 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, тринадесет, точка, единадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.П., одобрени със Заповед № РД-18-70/14.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на обекта гр.П., п.к. 2850 (две хиляди осемстотин и петдесет), ж.к.„Ц.“ блок 3 (три), апартамент 11 (единадесет), самостоятелният обект е разположен в поземлен имот с идентификатор 56126.600.5013 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет), с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, с площ по кадастрална схема от 33,70 кв.м. (тридесет и три цяло и седемдесет стотни квадратни метра), а по писмени доказателства с площ от 39,70 кв.м. (тридесет и девет цяло и седемдесет стотни квадратни метра), както и припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни на обекта: на същия етаж - 56126.600.513.13.10 и 56126.600.513.13.12, под обекта - 56126.600.513.13.8, над обекта - 56126.600.513.13.14, срещу продажна цена в размер на 10 000 (десет хиляди) лева, от които ищецът като купувач е заплатил на ответника като продавач 8 000 (осем хиляди) лева при подписване на предварителния договор, а остатъкът от продажната цена в размер на 2 000 (две хиляди) лева ищецът е поел задължението да изплати при сключване на окончателния договор за покупко-продажба.

Сочи, че страните постигнали уговорка окончателния договор за покупко-продажба да се сключи не по-късно от една година от подписване на предварителния договор – до 25.06.2020 г. Твърди, че многократно е канил ответника да сключат окончателен договор за

покупко-продажба, при което ответникът заявявал, че имало проблем при снабдяването с необходимите книжа за сключване на сделката, както и че е в невъзможност да върне авансово платената сума и искал отсрочка за финализиране на окончателната сделка.

Навежда, че като неизправна страна по договора, както и на основание чл. 14 от предварителния договор от 25.06.2019 г., във вр. с чл. 92 от ЗЗД, ответникът дължи на ищеца и договорна неустойка в размер на 750 лева, изчислена от 26.06.2019 г. до 15.07.2022 г.

В тази връзка се иска от съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен предварителния договор, сключен на 25.06.2019 г. между А. И. В., ЕГН: ***** като продавач и Г. И. Ш., ЕГН: ***** като купувач, за покупко-продажба на недвижим имот, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56126.600.513.13.11 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, тринадесет, точка, единадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.П., одобрени със Заповед № РД-18-70/14.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на обекта гр.П., п.к. 2850 (две хиляди осемстотин и петдесет), ж.к. "Ц." блок 3 (три), апартамент 11 (единадесет), самостоятелният обект е разположен в поземлен имот с идентификатор 56126.600.5013 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет), с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, с площ по кадастрална схема от 33,70 кв.м. (тридесет и три цяло и седемдесет стотни квадратни метра), а по писмени доказателства с площ от 39,70 кв.м. (тридесет и девет цяло и седемдесет стотни квадратни метра), както и припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни на обекта: на същия етаж - 56126.600.513.13.10 и 56126.600.513.13.12, под обекта - 56126.600.513.13.8, над обекта - 56126.600.513.13.14, и продажна цена в размер на 10 000 (десет хиляди) лева, от които изплатени на продавача при подписване на договора 8 000 (осем хиляди) лева, като бъде даден срок на ищеца да изпълни своето насрещно задължение към продавача за заплащане на сумата от 2 000 лева, представляваща незаплатен при подписването остатък от уговорената в договора цена, както и да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца парична неустойка в размер на 750 лева, на основание чл.92 от ЗЗД във вр. с чл.14 от сключения предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 25.06.2019 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ плащане.

Претендират се сторените разноски.

Ответникът, чрез назначения от съда особен представител, депозира писмен отговор, с който оспорва предявените от ищеца искове като неоснователни по основание и размер. Оспорва наведените от ищеца факти и обстоятелства. По отношение на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД навежда, че ответникът не е собственик на недвижимия имот, както и че липсва изложение в исковата молба касателно евентуалното придобиване на процесния имот от ответника в режим на съпругеска имуществена общност. Твърди, че задължението за прехвърляне на имота не е изпълнено, тъй като не е заплатена договорената в предварителния договор цена, както и че предварителният договор е сключен при крайна нужда и при явно неизгодни условия. Касателно иска по чл. 92 ЗЗД излага, че вземането за неустойка не е изискуемо, както и че забавата за прехвърляне се дължи на изключителна забава от страна на ищеца изразяваща се в неплащане на договорената част от продажната цена.

В съдебно заседание ищецът се представлява от процесуален представител, който поддържа иска.

Назначения особен представител на ответника поддържа подадения писмен отговор, като заявява доводи за неоснователност на предявената искова претенция и моли за нейното отхвърляне.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД:

За уважаването на конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД ищецът следва да установи наличието на предварителен договор за продажба на недвижим имот, по който е заплатил на ответника уговореното възнаграждение и е заявил готовност да заплати остатъка от продажната цена при сключване на окончателния договор за покупко-продажба.

Ищецът е представил Предварителен договор за продажба на недвижим имот от 25.06.2019 г., по силата на който ответникът се е задължил да продаде на ищеца гореописаният недвижим имот, а ищецът да заплати цената на имота в размер на 10 000 лева, от които 8 000 лева към момента на сключване на предварителния договор срещу разписка и сумата от 2 000 лева при сключване на окончателния договор. В чл.3 на цитирания предварителен договор страните са се задължили да сключат окончателен договор след снабдяване с всички необходими документи за извършване на сделка, но не по-късно от една година от сключване на договора, като промяна на договорения срок може да става само по взаимно съгласие.

Съдът намира, че представения предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот съдържа всички съществени елементи на окончателния договор – страни, обект и цена.

Видно от представената разписка на 25.06.2019 г. (датата на сключване на предварителния договор), ответникът е получил от ищеца сумата от 8 000 лева, представляваща първо плащане по Договор от 25.06.2019 г. за покупко-продажба на недвижим имот, подробно описан.

От представения нотариален акт издаден на основание обстоятелствена проверка № 057, том I, рег. № 1750, дело № 53 от 2017 г. от 06.04.2017 г. на Нотариус Елена Василева, с рег.№ 287 в НК се установява, че ответникът е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56126.600.513.13.11 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, тринадесет, точка, единадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.П., одобрени със Заповед № РД-18-70/14.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на обекта гр.П., п.к. 2850 (две хиляди осемстотин и петдесет), ж.к.“Ц.” блок 3 (три), апартамент 11 (единадесет), самостоятелният обект е разположен в поземлен имот с идентификатор 56126.600.5013 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет), с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, с площ по кадастрална схема от 33,70 кв.м. (тридесет и три цяло и седемдесет стотни квадратни метра), а по писмени доказателства с площ от 39,70 кв.м. (тридесет и девет цяло и седемдесет стотни квадратни метра), както и припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни на обекта: на същия етаж - 56126.600.513.13.10 и 56126.600.513.13.12, под обекта - 56126.600.513.13.8, над обекта - 56126.600.513.13.14.

При така установените обстоятелства съдът намира иска за основателен, тъй като ищецът е доказал осъществяването на всички правопораждащи факти от състава на заявеното потестативно право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Обстоятелството, че продажната цена по предварителния договор не е заплатена в пълен размер не изключва материалната легитимация на ищеца. В трайната практиката на ВКС е застъпено становището, че неизправността на насрещната страна не е пречка за обявяването на предварителния договор за окончателен, ако предварителният договор съдържа уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен. Когато неизпълнението на предварителния договор се изразява в незаплащането на дължимата цена от купувача, съдът следва да постанови решението по реда на чл. 362, ал. 1 ГПК, като замести окончателния договор при условие, че ищецът изпълни задължението си в двуседмичен срок, който тече от влизане на решението в сила (Решение № 455 от 19.12.2013 г. на ВКС по гр. д. № 3635/2013 г., IV г. о., Решение № 28/01.07.2011 г. по гр. д. № 207/2010 г. на ВКС, II т. о., Решение № 72/14.07.2011 г. по гр. д. № 659/2010 г. на ВКС, I г. о. и Решение № 537/08.07.2010 г. по гр. д. № 349/2009 г. на ВКС, III г. о.).

Ето защо искът за обявяване за окончателен на предварителния договор следва да се уважи под условие, че в двуседмичен срок от влизане в сила на решението ищецът заплати на ответника дължимата част от продажната цена на имота, като предвид обстоятелството, че ответникът по делото не е намерен и на същия е назначен особен представител, то дължимата от ищеца сума следва да бъде преведена по сметка на Районен съд гр.П., а именно: BG35CECB979033E3565300 при ЦКБ, от която след депозиране на нарочна молба да бъде преведена по банкова сметка на ответника.

Следва да бъде предупреден ищеца, че ако в срока по ал. 1 ищецът не изпълни задължението си, първоинстанционният съд по искане на ответника обезсилва решението.

По иска по чл. 92 ЗЗД:

При тези установени по делото обстоятелства и този иск се явява основателен. В чл. 14 от процесния предварителен договор, в относимата му за случая част, страните са уговорили, че при просрочване на срока, посочен в чл.7 от договора от страна на продавачът, същият дължи неустойка в размер на 0,01 % от продажната цена на имота за всеки просрочен ден, но не повече от 10 % от стойността му. По делото не се събраха доказателства, че ответникът е изпълнил задължението си да представи всички необходими документи установяване правото му на собственост и изискуеми от закона за нотариалното оформяне на сделката, с която да прехвърли на ищеца собствеността върху процесния недвижим имот. Това му неизпълнение се явява виновно, защото по делото няма данни същото да се дължи на причина, която да не може да му се вмени във вина (чл. 81 от ЗЗД). При това положение ищецът има право да иска ответникът да му плати и уговорената в чл.14 от предварителния договор неустойка в размер на 750 лева, дължима за периода от 26.06.2019 г. до 15.07.2023 г., като обезщетение на претърпените вреди от това му неизпълнение, без да е нужно да ги доказва, което ищецът е и сторил с предявяването и на този си иск по делото срещу ответника (чл. 92, ал. 1 от ЗЗД). А след като е така и последният се явява напълно доказан по основание и размер, поради което и той следва да бъде уважен изцяло, като основателен така, както е предявен, ведно с акцесорното нему искане на ищеца за присъждане и на законна лихва върху търсената с него неустойка от 750 лева от подаване на исковата му молба в съда до изплащането ѝ (чл. 86, ал. 1 от ЗЗД).

Относно направените възражения от особения представител на ответника, съдът намира същите за неоснователни.

По делото са представени доказателства за заплащане на предварително уговорената сума в размер на 8 000 лева (л.81 от делото). От приобщения към доказателствата по делото копие на нотариален акт издаден на основание обстоятелствена проверка (л.82 от делото) се установява, че именно ответникът е собственик на процесния недвижим имот.

Поради направено оттегляне от страна на особения представител на ответника в съдебно заседание искане за изследване на обстоятелството дали ответникът е в граждански брак, съдът не дължи произнасяне в тази връзка.

Относно възражението за дължимост на претендираната неустойка в размер на 750 лева, съдът намира същото за неоснователно, тъй като по делото не са събраха доказателства, че поради неплащане на договорената продажна цена от страна на ищеца, окончателния договор за покупко-продажба не е сключен.

Относно разноските:

Съгласно чл. 13 от предварителния договор, разноските по държавни такси и такси се заплащат от купувача, в случая от ищеца.

При този изход на делото, ищецът следва да бъде осъден да заплати Данък при придобиване на имущество по възмезден начин на основание чл.44, ал.1 ЗМДТ, определен по правилата на чл.46, ал.2, т.1 и чл.47, ал.2 от същия закон, в размер на 2% върху уговорената цена на прехвърляното имущество, в полза на Община П. в размер на 200 (двеста) лева.

На основание чл.364, ал.1 ГПК, с решението си съдът следва да осъди ищеца да заплати в полза на Държавата по бюджета на съдебната власт, следващите се разноски по прехвърлянето на имота в размер на 160,50 (сто и шестдесет лева и петдесет) лева, нотариална такса, съгласно чл.85-86 от ЗННД във вр. с т.8 от Тарифата за нотариалните такси по ЗННД, както и по сметка на Агенция по вписванията сумата от 10 (десет) лева, представляваща дължима ДТ на основание чл.2 от ТДТ събирани от Агенциите по вписванията.

Върху процесните имоти следва да се впише "Възбрана" до изплащане на следващите се разноски по прехвърляне на имота.

Съгласно решение № 18/18-19.11.1963г. на ПВС, съдът следва да даде 6-месечен срок на ищеца за отбелязване на решението съгласно чл.115 ал.2 от ЗС.

На основание чл.115, ал.3 от ЗС, препис от решението не следва да се издава, докато ищеца не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето, както и данъците и другите му задължения към държавата.

С оглед изхода на делото, съдът следва да осъди ответникът да заплати сторените от

ищеца разноси по делото на основание чл.78, ал.1 от ГПК, тъй като такива са своевременно претендирани. Съгласно представен списък по чл.80 от ГПК сторените по делото разноси възлизат на сумата от 1 847,13 лева, от които 77,28 лева заплатена държавна такса, 1000 лева заплатено адвокатско възнаграждение (съгласно представен Договор за правна защита и съдействие – л.10 от делото), 749,85 лева внесено възнаграждение за особен представител (съгласно вносни бележки от 19.12.2022 г. и 02.02.2023 г. – л.56 и л.65 от делото), 10 лева, държавна такса за вписване на ИМ и 10 лева, държавна такса за издадени съдебни удостоверения.

На адвокат П. Х. от АК-Благоевград следва да се изплати сумата 749,85 лева от внесения депозит, представляваща възнаграждение за осъществено процесуално представителство на ответника.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен склучения в гр. П., предварителен договор от 25.06.2019 г. между А. И. В., ЕГН: ***** като продавач и Г. И. Ш., ЕГН: ***** като купувач, за покупко-продажба на недвижим имот, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56126.600.513.13.11 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, тринадесет, точка, единадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.П., одобрени със Заповед № РД-18-70/14.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на обекта гр.П., п.к. 2850 (две хиляди осемстотин и петдесет), ж.к.“Ц.” блок 3 (три), апартамент 11 (единадесет), самостоятелният обект е разположен в поземлен имот с идентификатор 56126.600.5013 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет), с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, с площ по кадастрална схема от 33,70 кв.м. (тридесет и три цяло и седемдесет стотни квадратни метра), а по писмени доказателства с площ от 39,70 кв.м. (тридесет и девет цяло и седемдесет стотни квадратни метра), както и припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни на обекта: на същия етаж - 56126.600.513.13.10 и 56126.600.513.13.12, под обекта - 56126.600.513.13.8, над обекта - 56126.600.513.13.14, и продажна цена в размер на 10 000 (десет хиляди) лева, от които изплатени на продавача при подписване на договора 8 000 (осем хиляди) лева, **ПРИ УСЛОВИЕ в двуседмичен срок** от влизане на решението в сила ищецът Г. И. Ш., ЕГН: ***** **да заплати** на ответника А. И. В., ЕГН: ***** , сумата от **2 000 (две хиляди) лева, на основание чл. 362, ал. 1 ГПК, платима по банкова сметка на Районен съд гр.П., а именно: BG35CECB979033E3565300 при Централна кооперативна банка.**

ПРЕДУПРЕЖДАВА ищеца Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр.П., ул.С. № 2, че при неизпълнение на горното условие в определения от закона срок и по искане на ответника, настоящото решение ще бъде обезсилено – на основание чл.362 ал.2 от ГПК.

ОСЪЖДА на основание чл.92 от ЗЗД, ответника А. И. В., ЕГН: ***** от гр.П., ж.к.“Ц.” бл.3, ет.2, ап.4, **да заплати** на ищеца Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр.П., ул.С. № 2, **сумата от 750 (седемстотин и петдесет) лева, представляваща неустойка по Раздел V, т. 14 от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен между същите страни на 25.06.2019 г. в гр.П., за периода от 26.06.2019 г. до 15.07.2022 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска (18.07.2022 г.) до окончателното ѝ изплащане.**

ОСЪЖДА ответника А. И. В., ЕГН: ***** от гр.П., ж.к.“Ц.” бл.3, ет.2, ап.4, **да заплати** на ищеца Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр.П., ул.С. № 2, **сумата от 1 847,13 (хиляда осемстотин четиридесет и седем лева и тринадесет стотинки) лева, представляваща сторени по делото разноси.**

ОСЪЖДА Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр.П., ул.С. № 2, **да заплати** на ОБЩИНА П., **сумата от 200 (двеста) лева, представляваща местен данък при придобиване на имущества по възмезден начин на основание чл.44, ал.1 ЗМДТ, определен по правилата на чл.46, ал.2, т.1 и чл.47, ал.2 от същия закон.**

ОСЪЖДА Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр.П., ул.С. № 2, да заплати в полза на ДЪРЖАВАТА, в частност по сметка на Районен съд гр.П., нотариална такса в размер на 160,50 (сто и шестдесет лева и петдесет стотинки) лева, съгласно чл.85-86 от ЗННД във вр. с т.8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД.

ОСЪЖДА Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр.П., ул.С. № 2, да заплати в полза на Агенция по вписванията, държавна такса в размер на 10 (десет) лева, основание чл.2 от ТДТ събирани от Агенциите по вписванията.

На основание чл.364, ал.1 от ГПК, ДА СЕ ВПИШЕ „ВЪЗБРАНА” върху следния недвижим имот, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56126.600.513.13.11 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, тринадесет, точка, единадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.П., одобрени със Заповед № РД-18-70/14.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на обекта гр.П., п.к. 2850 (две хиляди осемстотин и петдесет), ж.к.“Ц.” блок 3 (три), апартамент 11 (единадесет), самостоятелният обект е разположен в поземлен имот с идентификатор 56126.600.5013 (петдесет и шест хиляди сто двадесет и шест, точка, шестстотин, точка, петстотин и тринадесет), с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, с площ по кадастрална схема от 33,70 кв.м. (тридесет и три цяло и седемдесет стотни квадратни метра), а по писмени доказателства с площ от 39,70 кв.м. (тридесет и девет цяло и седемдесет стотни квадратни метра), както и припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни на обекта: на същия етаж - 56126.600.513.13.10 и 56126.600.513.13.12, под обекта - 56126.600.513.13.8, над обекта - 56126.600.513.13.14, **до изплащане на следващите се разноски по прехвърлянето на имота.**

ДАВА шестмесечен срок след влизане на решението в сила на Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр.П., ул.С. № 2, за вписване на решението съгласно чл.115, ал.2 от ЗС.

ПОСТАНОВЯВА да не се издава препис от решението, докато Г. И. Ш., ЕГН: ***** от гр.П., ул.С. № 2, не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето, данъците и другите задължения във връзка с процесния имот.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на адвокат П. Ж. Х. от АК-Благоевград сумата 749,85 (седемстотин четиридесет и девет лева и осемдесет и пет стотинки) лева, от внесения депозит, представляваща възнаграждение за осъществено процесуално представителство на А. И. В..

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд гр.Благоевград в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – П.: _____