

РЕШЕНИЕ

№ 357

гр. Костинброд, 18.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КОСТИНБРОД, I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Светослав Н. Николов

при участието на секретаря М. Г. Г.
като разгледа докладваното от Светослав Н. Николов Гражданско дело № 20231850100560 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по предявен иск от страна на П. Д. В. срещу Д. В. В., с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД.

В молбата се твърди, че на 05.06.23 г., между Д. В. В., като „продавач“, от една страна и П. Д. В., от друга страна, като „купувач“, е сключен предварителен договор за покупко-продажбата на идеални части от следния недвижим имот, собственост на Д. В. В. - 4/6 идеални части от ПИ целия с площ от 1050 кв.м., находящ се в строителните граници на село Ш., съставляващ УПИ 7-85, кв.12 по действащия регулационен план на селото, при съседни съгласно актуална скица:улица, УПИ 19-167, 168, УПИ 18-84 и УПИ 8-85, ведно с цялата построена в имота жилищна сграда, на два етажа всеки от които с площ от 80 кв.м. и РЗП 160 кв.м.

В исковата молба се твърди, че продавачът се легитимирал като собственик на имота с нотариален акт №120, том 14, дело 2733/1972г. по описа на СРС и акт №91, том 15, дело №3023/1972 по описа на СРС, както и по наследство оставено след смъртта на Павлина Василева В.а/починала съпруга/ Твърди се, че сградата намираща се в имота е придобита по наследство изцяло от ответника от неговия баща.

Страните са договорили продажната цена за имота да е в размер на 5000 лева, която сума е изплатена от „купувача“ на „продавача“ изцяло и в

брой на 05.06.23 г., съгласно условието на чл. 2 от предварителния договор.

В чл. 1 от предварителния договор било уговорено, че страните ще сключат окончателен договор най-късно до 25.06.23 г.

Налице са твърдения, че до 25.06.23 г., включително и към момента на депозиране на иска, „продавачът“ не се е свързал с „купувача“.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото не е постъпил писмен отговор от ответника

Ответникът, редовно призован, не се явява за насроченото по делото открито съдебно заседание, не изпраща представител и не е поискала разглеждане на делото в нейно отсъствие.

В проведеното съдебно заседание по делото ищецът, поддържа депозираната искова молба, като не е направил искане съдът да се произнесе с неprisъствено решение, при условията на чл. 238 от ГПК.

Съдът намира, че предварителният договор по арг. на чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД, имащ за предмет прехвърляне право на собственост или ограничено вещно право, представлява двустранен договор, по силата на който едно лице наричано обещател /продавач/ поема задължението да прехвърли по нотариален ред притежавано от него право на собственост или ограничено вещно право срещу насрещното задължение на друго лице - купувач, да заплати договорената цена, като уговорката може да бъде плащането да се извърши изцяло или отчасти в/до определен срок. Целта на предварителния договор е да подготви сключването на окончателния договор между страните в съответната форма, а именно под формата на нотариален акт, чл. 18 ЗЗД. Когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, какъвто е настоящият случай, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – чл. 363 ГПК, както и дали е налице самостоятелен обект на правото на собственост, годен да бъде предмет на разпоредителна сделка.

По делото се установява, че посочените идеални части от процесният имот са собственост на ответника, в която насока са и приложените по делото доказателства. Съдът намира, че липсват пречки за прехвърлянето на процесния имот.

Предварителният договор съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор /чл. 19, ал. 2 ЗЗД/, като обема на задължението на ответника е определяемо, което е достатъчно за неговата валидност. Ищецът е заплатил продажната цена изцяло на ответника, поради което на ответника не се дължи присъждане на допълнителна сума, на основание чл. 362, ал. 1 ГПК. Предварителният договор има характер на разписка относно заплащането на продажната цена, както е уговорено в договора. Относно основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е без значение неизправността на някоя от двете страни, щом предварителният договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен – виж решение № 28 от 1.07.2011 г. на ВКС по т. д. № 207/2010 г., II т. о., решение № 1241 от 12.01.2000 г. на ВКС по гр. д. № 366/98 г., II г. о., решение № 195 от 28.05.2019 г. на ВКС по т. д. № 2393/2017 г., I т. о.

Ищецът доказва по производството всички елементи от фактическия състав на претенцията. Поради гореизложеното съдът счита, че искът с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да плати следващите се разноси по прехвърлянето на имота – местен данък по сметка на община Годеч в размер на 3 % от уговорената цена /чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ/, а именно сумата от 150 лв., както и нотариална такса по сметка на Районен съд- Костинброд, изчислена съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на 95,50 лв.

Заверен препис от решението може да се издаде след представяне на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота – арг. от чл. 364, ал. 2 ГПК.

От актуално удостоверение за данъчна оценка се установява, че няма непогасени задължения за имота.

Следва да бъде даден 6-месечен срок на ищеца, считано от влизане на решението в сила, да извърши отбелязване в Службата по вписванията по представен препис от решението, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба по настоящия иск губи действието си /чл. 115, ал. 1 и ал. 2 ЗС/.

По отношение на разноските:

Ищецът не е поискал присъждането на разноски с исковата молба, поради което съдът не следва да се произнесе служебно по този въпрос.

Водим от горните мотиви и на основание чл. 19, ал.3 от ЗЗД, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН склучения на 05.06.23 г., между Д. В. В., ЕГН***** като „продавач“, от една страна и П. Д. В., ЕГН***** от друга страна, като „купувач“, предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, собственост на Д. В. В., както следва: 4/6 идеални части от ПИ целия с площ от 1050 кв.м., находящ се в строителните граници на село Ш., съставляващ УПИ 7-85, кв.12 по действащия регулационен план на селото, при съседни съгласно актуална скица: улица, УПИ 19-167, 168, УПИ 18-84 и УПИ 8-85, ведно с цялата построена в имота жилищна сграда, на два етажа всеки от които с площ от 80 кв.м. и РЗП 160 кв.м, с продажна цена 5000 лева.

ОСЪЖДА П. Д. В., ЕГН*****, с адрес гр. Г. да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Районен съд- Костинброд, сумата от 95,50 лева, представляваща дължимата нотариална такса на основание чл. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, както и 5 лева, в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

ОСЪЖДА П. Д. В., ЕГН*****, с адрес гр. Г., да заплати по сметка на община Годеч, сума в размер на 150 лева, представляваща дължим местен данък.

ПОСТАНОВЯВА на основание чл. 364, ал.2 от ГПК, че не следва да се издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за прехвърляното имущество.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Костинброд: _____