

РЕШЕНИЕ

№ 21268

гр. София, 22.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 143 СЪСТАВ, в публично заседание на трети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДИАНА К. АНГЕЛОВА**

при участието на секретаря **ГЕРГАНА Н. ВЛАДИМИРОВА**
като разглежда докладваното от **ДИАНА К. АНГЕЛОВА** Гражданско дело № 20221110142454 по описа за 2022 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба от Т. П. М., ЕГН : ***** с адрес: гр. С против М. Х. Д., ЕГН ***** , с адрес: грС.

Твърди се, че между ищеца и ответницата е бил сключен на 15.07.2022 г. предварителен договор за продажба на следният недвижим имот, а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в град София, район „Б“, съставляващ парцел IX-1468, с административен адрес: град Б., при съседни по реп Заповед РД-02-14- 92/26.02.1987 г. и реп. Заповед РД09- 119/10.08.1988 г.; улица, парцел X-1509, парцел ХН-1469 и парцел VII-1467, при съседни съгласно скица: улица, УПИ X-1509, УПИ XII- 1469 и УПИ VII-1467, който **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на град Б, община Столична, област София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на ИД на АГКК, представлява **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 02659.2191.1468, с адрес съгласно скица: град Б, район Б, ул. „.....“ № 13, с площ от 787 кв.м. трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, предишен идентификатор: няма, номер на предходен план: квартал 8, при съседни: поземлени имоти с идентификатори № 02659.2191.727; № 02659.2191.3; №02659.2191.2858; № 02659.2191.1467; № 02659.2191.1469 и № 02659.2191.1509.

Твърди, че продажната цена от 9300 лв. е била изплатена изцяло и в брой от ищцата на ответницата преди сключване на предварителния договор на 15.07.2022 г., което е отразено изрично в т. 1 на същия предварителен договор, като в тази връзка договорът представлява и разписка за предадена и получена продажна цена. Посочва, че ответницата се легитимира като собственик на процесния недвижим имот с Нотариален акт № № 129/06.07.2022 г. и кадастрална скица. Твърди, че след подписване на предварителния договор за продажба, на същата дата 15.07.2022 г. ответницата е предала на ищцата владението върху процесния недвижим имот. Сочи, че съгласно чл. 5 от предварителния договор от 15.07.2022 г.,

продажбата на недвижимия имот е следвало да бъде извършена по нотариален ред и форма в двуседмичен срок от подписване на същият предварителен договор, т.е. на 29.07.2022, а в случай на неизпълнение - всяка от заинтересованите страни по договора е можела да предяви иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за сключване на окончателен договор по реда на чл. 362 и сл. от ГПК. Твърди, че до датата на исковата молба ответницата не е изпълнила насрещното си задължение по договора за прехвърляне с нотариален акт пред нотариус правото на собственост върху процесния недвижим имот. Моли съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен предварителният договор от 15.07.2022 г. за продажба на процесния недвижим имот.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът не е подал отговор на исковата молба.

В открито съдебно заседание ищецът е направил искане за постановяването на неприсъствено решение срещу ответника, в случай, че съда прецени наличие на условията по чл. 238 и чл. 239 ГПК.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства и въз основа на закона, намира за установено следното:

За да се произнесе по съществуващото на производството съдът взе предвид, че ответникът не е депозирал отговор на исковата молба в законоустановения срок; не се е явил и не е изпратил представител в първото по делото открито съдебно заседание, за което е редовно призован; не е отправил искане за гледане на делото в неговото отсъствие; не е взел отношение по исковия спор с писмена молба или по какъвто и да било друг начин. Освен това с редовно връченото на ответника разпореждане по чл. 131 ГПК, на последния са указани последиците от неспазване на сроковете за размяна на книжа и от неявяването му в о.с.з. От представените по делото доказателства може да се направи напълно обоснован извод за вероятна основателност на предявения иск.

С оглед на изложеното и с оглед отправената от ищеца молбата съдът намира, че са налице предпоставките по чл. 238 ГПК и чл. 239 ГПК, поради което следва да бъде постановено неприсъствено решение, като предявените искове бъдат уважени изцяло.

Следва да се отбележи за яснота, че характерът на исковете не променя приложимостта на чл. 238 ГПК и чл. 239 ГПК, защото липсва законова забрана за постановяване на неприсъствено решение по такива искове (каквато е налице например при брачни искове, при искове по чл. 74 ТЗ и други).

Съгласно чл. 239, ал. 1 от ГПК съдът постановява неприсъствено решение, когато:

1. на страните са указани последиците от неспазването на сроковете за размяна на книжа и от неявяването им в съдебно заседание;
2. искът вероятно е основателен с оглед на посочените в исковата молба обстоятелства и представените доказателства или вероятно е неоснователен с оглед на направените възражения и подкрепящите ги доказателства.

За уважаването на иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е нужно ищецът да е изпълнил

на срещната престация по договора, както договорът да е действителен, да е заплатил в пълен размер цената по договора, както и липсва на съгласие от ответника за сключването на окончателен договор за прехвърляне на собствеността, както и наличието на такава уговорка между страните.

Съгласно чл. 363 ГПК когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху имот, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота.

От представените доказателства може да се установи, че между страните е сключен действителен предварителен договор за продажбата на процесния имот, като страните са се уговорили, че ако в двуседмичен срок от подписването му не бъде осъществена продажба, то заинтересованата страна може да предяви иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД. В договора е уговорено, че купувачът е заплатил изцяло цената на продавача. Представен е нотариален акт, от който е видно, че продавачът е единствен собственик на имота. С оглед на това съдът счита, че искът е вероятно основателен и са налице предпоставките за постановяване на неprisъствено решение.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК ищецът-купувач, получаващ на база на съдебното решение титул за собственост, следва да бъде осъден да заплати в полза на Държавата на РБ такса по прехвърлянето на имота, съобразно т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД и чл. 96 от ЗННД, определена върху материалния интерес, определен от по-голямата сума между данъчната оценка на имота и договорената цена за прехвърлянето (чл. 96, ал. 1 ЗННД). В настоящия случай данъчната оценка е по-високата от двете, а именно 10 294,20 лв., с оглед на което ищецът следва да заплати в полза на държаната 400,86 лв. Освен това ищецът следва да заплати местен данък придобиване на имота по сметка на Столична община в размер на сумата от 308,82 лв. съгласно чл. 47 ал. 2, вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 от ЗМДТ и Наредба за определяне на размер на местните данъци, приета с Решение № 83 по Протокол № 7 от 28.02.2008г.

По разноските

При този изход на спора право на разноски съгласно чл. 78, ал. 1 от ГПК има единствено ищецът. Ищецът е заплатил 93,00 лв. държавна такса и 600,00 лв. адвокатско възнаграждение, с оглед на което ответникът следва да бъде осъден за тези суми.

Мотивиран от горното и на основание чл.19, ал. 3 от ЗЗД и чл. 78, ал. 1 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, по иск предявен от Т. П. М., ЕГН: *****, с адрес: гр. С срещу М. Х. Д., ЕГН *****, с адрес: гр.София, ж.к. Люлин, бл.533, вх. В, ет.1, ап.49, сключения на 15.07.2022 г. между страните, Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, а именно недвижим имот

представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в град С., при съседни по рег. Заповед РД-02-14- 92/26.02.1987 г. и рег. Заповед РД09- 119/10.08.1988 г.; улица, парцел Х-1509, парцел XII-1469 и парцел VII-1467, при съседни съгласно скица: улица, УПИ Х-1509, УПИ XII- 1469 и УПИ VII-1467, който УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на град Б, община Столична, област София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на ИД на АГКК, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 02659.2191.1468, с адрес съгласно скица: град Б, район Б, ул. „.....“ № 13, с площ от 787 кв.м. трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, предишен идентификатор: няма, номер на предходен план: квартал 8, при съседни: поземлени имоти с идентификатори № 02659.2191.727; № 02659.2191.3; № 02659.2191.2858; № 02659.2191.1467; № 02659.2191.1469 и № 02659.2191.1509.

ОСЪЖДА на основание чл. 364 ал. 1 ГПК, вр. чл. 47 ал. 2, вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 от ЗМДТ и чл. 87, изр. 2 ЗННД Т. П. М., ЕГН ***** с адрес: гр. С да заплати на Столична община, с адрес – ул. „М“ № 33, сумата от **308,82 лв.**, представляваща местен данък за придобиване на недвижими имоти, както и да заплати по сметка на Софийски районен съд, с адрес: гр. София, бул. „Цар Борис III“ №54 сумата **400,86 лв.** – такса съгласно Тарифата за нотариалните такси, за които суми служебно да се впише възбрана върху гореописания имот.

ОСЪЖДА М. Х. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. С да заплати на ищеца Т. П. М., ЕГН ***** с адрес: гр. С на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата в размер на **693,00 лв.**, представляваща сторени от ищеца разноски в първоинстанционното производство.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване, на осн. чл. 239, ал. 4 ГПК.

След влизане в сила на решението на ищеца да се издаде препис от същото след представяне на доказателства за заплащане на определените по-горе местен данък и нотариална такса и след представяне на удостоверение за липса на публични задължения за имота.

Съдия при Софийски районен съд: _____