

РЕШЕНИЕ

№ 1201

гр. П., 10.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – П., XIX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ангел Ташев

при участието на секретаря Наталия Димитрова
като разглежда докладваното от Ангел Ташев Гражданско дело №
20235220100566 по описа за 2023 година

Производството е образувано по постъпила и редовна искова молба на В. А. Т., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С. 1408, кв. С., бл. 103, вх. А, ет. 8, ап. 23, чрез адвокат И. П. от АК П., със съдебен адрес: гр. П., ул. „И. В.“ № 8, ет., против В. А. Х., ЕГН *****, гр. С., кв. М. л., ул. М. П. П. 19, бл. 2, ет. 4, ап. 16, с която се иска от съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.08.2022 г., сключен между страните по делото за продажбата на следния недвижим имот: 1/12 идеална част от поземлен имот, находящ се в с. Ц., обл. П., представляващ имот пл. № 754 в кв. 50 по регулационния план на с. Ц., за който по сега действащия план на селото са отредени три парцела: парцел XIII-754 с площ 256 кв. м., ведно с направените в имота подобрения, парцел XIV-754 с площ 690 кв. м. и парцел XIX-754 с площ 584 кв. м., ведно с построените в този парцел масивна жилищна сграда на 50 кв. м. и стопански сгради, като целият имот е при съседни: парцел XV-773, парцел XI-753, парцел XII-752 и улици, за сумата общо 2084 лева, платена изцяло и в брой на 16.08.2022 г..

В исковата молба се твърди, че на 16.08.2022 г. ищецът и ответницата, представлявана от своя пълномощник Д. А. Ф., ЕГН *****, сключили предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, с който тя се задължи да продаде следния недвижим имот: 1/12 идеална част от поземлен имот, находящ се в с. Ц., обл. П., представляващ имот пл. № 754 в кв. 50 по регулационния план на с. Ц., за който по сега действащия план на селото са отредени три парцела: парцел XIII-754 с площ 256 кв. м., ведно с направените в имота подобрения, парцел XIV-754 с площ 690 кв. м. и парцел XIX-754 с площ 584 кв. м., ведно с построените в този парцел масивна жилищна сграда на 50 кв. м. и стопански сгради, като целият имот е при съседни: парцел XV-773, парцел XI-753,

парцел XII-752 и улици. Договорената цена била в размер на размер на 2084 лева, която ищецът заплатил изцяло в брой в деня на сделката. Договорили се за краен срок за сключване на окончателния договор 16.11.2022 г., в който срок продавачът отказал да прехвърли имота.

Сочи се, че ответницата притежавала горепосочения имот в качеството си на наследница на Й. А. Ф.а, ЕГН *****, починала на 09.05.2016 г..

В проведеното съдебно заседание ищецът не се явява, а се представлявал от адвокат И. П. от АК П., който моли съда да уважи исковата претенция. Заявява, че не претендира разноси.

В срока по чл. 131 от ГПК, ответникът В. А. Х. не е депозирала отговор на исковата молба.

В проведеното съдебно заседание ответникът не се явява и не изпраща процесуален представител.

Съдът, като съобрази становищата на страните и доказателствата по делото, достигна до следните фактически и правни изводи:

Районен съд П. е сезиран с иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД

За уважаването на конститутивния иск по чл.19, ал.3 ЗЗД ищецът следва да докаже при условията на пълно и главно доказване, че между него и ответника е сключен валиден предварителен договор за продажба на недвижим имот - собственост на ответника, по който е изпълнил задължението да заплати уговорената цена или е заявил готовност да го направи, както и че е настъпил падежът за сключването на окончателен договор.

Ищецът е представил писмен договор от 16.08.2022 г., по силата на който ответникът, чрез пълномощника си Д. А. Ф. /по делото е приложено пълномощно, с което ответникът упълномощава Ф. да се разпорежи с процесните ид.ч./ се е задължил да продаде на ищеца следния недвижим имот: 1/12 идеална част от поземлен имот, находящ се в с. Ц., обл. П., представляващ имот пл. № 754 в кв. 50 по регулационния план на с. Ц., за който по сега действащия план на селото са отредени три парцела: парцел XIII-754 с площ 256 кв. м., ведно с направените в имота подобрения, парцел XIV-754 с площ 690 кв. м. и парцел XIX-754 с площ 584 кв. м., ведно с построените в този парцел масивна жилищна сграда на 50 кв. м. и стопански сгради, като целият имот е при съседи: парцел XV-773, парцел XI-753, парцел XII-752 и улици. В чл.2 от договора е уговорена цената на процесния имот – 2084 лева, а в чл.3 от договора е уговорен срок за сключване на окончателния договор – 16.11.2022 г. В чл.12 е посочено, че договорът има сила на разписка за предварително платена цена от 2084 лева.

Ответникът не оспорва сключването на договора. Същият съдържа всички съществени елементи на окончателния договор - страни, обект и цена. Видно от представената разписка от 16.08.2022 г., продажната цена по предварителния договор е заплатена изцяло. Плащането на цялата продажна цена не се ѝ оспорва от ответника по делото.

Падежът на задължението за сключване на окончателен договор е на определен ден, който по предварителен договор е настъпил на 16.11.2022 г. и това не се оспорва от ответника.

От представения по делото договор за доброволна делба на недвижим имот от 05.04.2022 г. се установява, че Й. А. Ф.а е получила в дял процесните имоти. От приложеното удостоверение за наследници на Й. Ф.а /починала на 09.05.2015 г./ се установява, че ответникът е наследник на починалото лице и по силата на наследственото правоприменство и е получил 1/12 ид.ч. от процесните имоти.

Представени са нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 20.12.2021 г. с № 186, том III, рег. № 6377, н.д. 557/2021 г. на нотариус Н. Х. с район на действие РС П. и нотариален акт за дарение на недвижим имот от 20.12.2021 г. № 185, том III, рег. № 6376, н.д. 556/2021 г. на нотариус Н. Х. с район на действие РС П., от които се установява, че ищецът е собственик на останалите ид.ч. от процесния имот.

При така установените обстоятелства съдът намира конститутивния иск за основателен, тъй като ищецът е доказал осъществяването на всички правопораждащи факти от състава на заявеното потестативно право по чл.19, ал.3 ЗЗД. Ето защо искът за обявяване за окончателен на предварителния договор от 16.08.2022 г. следва да се уважи.

Съгласно чл.364, ал.1 ГПК ищецът дължи следващите се разноски по прехвърлянето на имотите, а именно – нотариална такса по сметка на РС П., съгласно чл.85, ал.2, във вр. с чл.87 ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, съобразно материалния интерес (2084 лева), възлизаща на сумата от 57,59 лева, както и местен данък за придобиване на имота по сметка на Община Лесичово в размер на 62,52 лева, изчислен на база продажната цена от 2084 лева, доколкото същата надвишава данъчната оценка на имота, съгласно чл.35 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на общ. Лесичово.

На основание чл.364, ал. 1 ГПК следва да се наложи възбрана върху процесния недвижим имот за реализиране на вземанията на държавата, досежно разноските по прехвърлянето му до размера на 1/12 ид.ч..

На основание чл.78, ал. 1 ГПК ищецът има право на разноски, но с оглед заявеното в с.з., че такива не претендира, не следва да му се присъждат.

В производството за сключване на окончателен договор за прехвърляне на имот съдът е длъжен да провери дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред - чл.363 ГПК. Една от тях е изискването на чл.264, ал.1 ДОПК прехвърлителят да няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, както и непогасени данъчни задължения за имота. В нотариалното производство тези обстоятелства се установяват с декларация от прехвърлителя, каквато в настоящото производство същият не може да бъде задължен да представи. Затова наличието или липсата на данъчни задължения следва да се установи с представени от ищеца удостоверения от НАП и Община Лесичово, а препис от

решението може да се издаде при условие, че прехвърлителят не дължи публични държавни и общински вземания.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл.19, ал.3 ЗЗД сключения на 16.08.2022 г. предварителен договор, с който ответникът В. А. Х., ЕГН *****, гр. С., кв. М. л., ул. М. П. П. 19, бл. 2, ет. 4, ап. 16, действаща чрез пълномощника си Д. А. Ф., като продавач и собственик, прехвърля на В. А. Т., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С. 1408, кв. С., бл. 103, вх. А, ет. 8, ап. 23 в качеството му на купувач 1/12 идеална част от поземлен имот, находящ се в с. Ц., обл. П., представляващ имот пл. № 754 в кв. 50 по регулационния план на с. Ц., за който по сега действащия план на селото са отредени три парцела: парцел XIII-754 с площ 256 кв. м., ведно с направените в имота подобрения, парцел XIV-754 с площ 690 кв. м. и парцел XIX-754 с площ 584 кв. м., ведно с построените в този парцел масивна жилищна сграда на 50 кв. м. и стопански сгради, като целият имот е при съсед: парцел XV-773, парцел XI-753, парцел XII-752 и улици, за сумата общо 2084 лева, която продавачът е изплатил изцяло преди предявяване на иска.

ОСЪЖДА В. А. Т., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С. 1408, кв. С., бл. 103, вх. А, ет. 8, ап. 23, да заплати в полза на Община Лесичово, сумата от 62,52 лева, представляваща местен данък съгласно чл.35 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на общ. Леисочо.

ОСЪЖДА В. А. Т., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С. 1408, кв. С., бл. 103, вх. А, ет. 8, ап. 23, да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Районен съд – П., сумата от 57,59 лева, представляваща дължимата такса, съгласно т.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

НАРЕЖДА на основание чл.364, ал.1 ГПК да се впише законна възбрана върху 1/12/ ид.ч. от описания по-горе недвижим имоти до изплащането на таксата по прехвърлянето и местния данък.

Препис от решението да се издаде, след като ищецът В. А. Т. представи писмени доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и местния данък за придобиването на имота, както и удостоверения от НАП и Община Лесичово, че продавачът няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, както и непогасени данъчни задължения за имотите.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд П. съд в двуседмичен срок от връчването на препис на страните.

Съдия при Районен съд – П.: _____