

РЕШЕНИЕ

№ 307

гр. Монтана, 05.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – МОНТАНА в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Аделина Троева

при участието на секретаря Даниела Мл. Макавеева
като разгледа докладваното от Аделина Троева Гражданско дело №
20211600100393 по описа за 2021 година

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

Ищецът П. Г. П. твърди в исковата молба, че на 12 февруари 2020 г. сключил с ответника предварителен договор, по силата на който Й. М. се задължил да продаде на ищеца следните недвижими имоти:

УПИ II-1327 по плана на гр. Лом, с площ от 1338 кв. м. по доказателствен акт и 1020 кв. м. по графични данни (скица), ведно с построената в него **МАСИВНА ТРИЕТАЖНА СГРАДА - БАНКОВ ОФИС** с обща застроена площ -xxxx кв. м., находящи се в гр. Л, ул. „xxx“ № ххпри граници на имота по скица: УПИ ххххУПИ Х-хУПххИ IX-х УхПИИ Ш-х улицах, улица, ведно с всички подобрения и приращения върху урегулирания поземлен имот. Имотите са заснети в КККР на гр. Лходобрени със Заповед РД-18- 5/26.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК) като:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор ххххх по КККР на гр. Лх, с адрес на поземления имот: гр. Лх, ул. xxx“ № хх, с площ от хх кв. м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - за друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план хххх квартал хх, парцелхх при съсед: ПИ с идентификаторххх, ПИ с идентификаторххх ПИ с идентификатор хххПИ с идентификатор хх и ПИ с идентификатор ххх

СГРАДА с идентификатор ххх, със застроена площ от ххх кв. м., брой етажи: хх, с предназначение - административна сграда; и

СГРАДА с идентификаторххх със застроена площ от ххх кв. м., брой етажи:ххх, с предназначение – Административна сграда.

В договора е определен срок за сключване на окончателния договор – 12 август 2020 г., но до сключване на такъв не се стигнало поради бездействие на ответника.

Ищецът П. Г. П. моли да бъде обявен за окончателен сключеният на 12

февруари 2020 г. предварителен договор за продажба на недвижими имоти.

Ответникът Й. А. М. в писмен отговор на исковата молба оспорва твърденията на ищеца, че не е успял да осъществи контакт с продавача в срока за сключване на окончателния договор. Изтъква също, че твърдението за платени 150 000 лв като част от цената на имотите следва да е установено с документ за банков превод поради изискването на чл. 3, ал. 1, т. 1 от ЗОПБ. В тази връзка заявява, че не е получил такава сума от купувача по предварителния договор. Моли искът да бъде отхвърлен като неоснователен.

Доказателствата по делото са писмени.

Съдът обсъди събраните в производството доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено следното:

На 12 февруари 2020 г. бил сключен договор, по сила на който ответникът Й. А. М. се задължил да продаде на ищеца П. Г. П. собствени недвижими имоти, намиращи се в гр. Л и представляващи УПИ ххх по плана на гр. Л, с площ от 1020 кв. м. по графични данни (скица), ведно с построената в него МАСИВНА ТРИЕТАЖНА СГРАДА - БАНКОВ ОФИС с обща застроена площ - 481,70 кв. м., находящи се в гр. Л, ул. „ххх № хххх, при граници на имота по скица: УПИ 1хх УПИ Х-хх УПИ IX-х УПИ Шх-ххх, улица, улица, ведно с всички подобрения и приращения върху урегулирания поземлен имот за сумата 660 126 лв. В чл. 2 (1) т. 1 от договора е посочено, че сумата 150 000 лв е авансово платена от купувача, а в ал. 3 на същата договорна клауза е отбелязано, че договорът служи и като разписка за извършеното плащане. За част от цената в размер на 90 000 лв е извършено прихващане с насрещно вземане на купувача за извършени сторително-ремонтни дейности, а остатъкът от 420 126 лв се дължи в срок от шест месеца след сключване на окончателния договор. В чл. 5 от договора страните постигнали съгласие окончателният договор да бъде сключен в срок до шест месеца от сключване на предварителния, т.е. до 12 август 2020 г.

Представеният договор носи белезите на предварителен договор по чл. 19, ал. 1 от ЗЗД. С него ответникът като обещаател поема задължение да прехвърли на ищеца правото на собственост върху конкретно описани недвижими имоти. Страните са постигнали съгласие по съществените клаузи на договор за продажба. Договорът е в предвидената за действителност писмена форма, тъй като за сключването на окончателния изискуемата форма е нотариална.

Със сключването на договора от 12 февруари 2020 г. между страните по делото е възникнала валидна облигационна връзка, по която ищецът е изпълнил задължението си да плати предварително 150 000 лв – част от продажната цена. Възражението на ответника, че това плащане не е установено с доказателства за осъществени банкови преводи, е неоснователно. Страните са заявили в самия документ, че сумата е получена от продавача и че договорът в тази си част има значението на разписка. След като ответникът М. е подписал договора, то той е изявил воля, че е съгласен с клаузите по договора, включително и с изявлението, че авансовата част от цената е получена от него. За доказването на изпълнение на парично задължение, установено с писмен акт, каквото е процесното, са необходими писмени доказателства и разписката е именно такова годно доказателство.

Ответникът изразява становище, че плащането е следвало да се осъществи по банков път заради изискването на чл. 3, ал. 1, т. 1 от Закона за ограничаване на плащанията в брой. Съдът намира, че неспазването на това изискване влече административни санкции, но не лишава разписката от доказателствена стойност и не

опровергава изявленията на страните, че сумата е предадена от П. и получена от М.. Съдът намира, че е изпълнено изискването на чл. 362, ал. 1 от ГПК, ищецът е изправна страна по договора, поради което е активно легитимиран да упражни потестативното право да поиска обявяване на договора за окончателен.

Ответникът не е изпълнил задължението си да осигури необходимите доказателства и да се яви пред нотариус за сключване на окончателен договор. Срокът за сключване на договора е изтекъл на 12 август 2020 г. без да последва оформяне на сделката в нотариален акт. При уговорена крайна дата за изпълнение на договорното задължение не е било необходимо отправяне на изрични покани от страна на ищеца, както неоснователно се твърди в отговора на исковата молба.

Искът за обявяване на договора за окончателен обаче е неоснователен поради липса на доказателства, че ответникът притежава правото на собственост върху процесните недвижими имоти. В производството по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД съдът е длъжен да извърши проверката, която би извършил и нотариусът при сключване на сделката: да провери дали са налице предпоставките за прехвърляне правото на собственост, вкл. дали отчуждителят е собственик (чл. 363 от ГПК). Решението по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД замества обещания договор за продажба и поражда конститутивен ефект като прехвърля вещното право на собственост върху ищеца. За да настъпи този ефект, трябва съдът да установи, че ответникът притежава правото на собственост към момента на приключване на устните състезания. Доказателствената тежест за установяване принадлежността на правото на собственост се носи от ищеца и в този смисъл са му дадени указания с доклада по делото, които обаче са останали неизпълнени.

В приложената данъчна оценка, издадена от Община Л ответникът Й. М. е посочен като собственик. Такова отбелязване има и в скиците на процесните имоти, издадени от СГКК-М Тези данни обаче са само косвени индиции и не са достатъчни, за да се приеме, че М. е собственик на имотите. Съгласно изричното правило на чл. 586, ал. 2 от ГПК проверката дали ответникът е носител на правото на собственост се основава на документи с удостоверителен характер относно вещното право – такива могат да бъдат нотариални актове, постановления за възлагане, вписани договори по чл. 77 от ППЗДС и др.

При липсата на доказателства, че обещателят по предварителния договор е собственик на имотите, то искът по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е неоснователен и съдът го отхвърля.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответника се дължат разноси при отхвърляне на иска. Такова искане е било заявено с отговора на исковата молба, но не са представени доказателства да са направени разноси, поради което съдът не присъжда такива.

На основание горното МОС

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен иск на П. Г. П., ЕГН *****, от с. Р обл. М, ул. „П № 3, против Й. А. М., ЕГН *****, от гр. С ж. к. “xxxxxxx, вх.х ет. х, ап. х, за обявяване за окончателен на предварителен договор от 12 февруари 2020 г. за продажба на

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор хххпо КККР на гр. Лх, с адрес на поземления имот: гр. Лх, ул. „ххх“ № хх с площ от 1х кв. м., с ххрайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - за друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план ххх квартал хх, парцел хх при съсед: ПИ с идентификатор ххх, ПИ с идентификатор ххх ПИ с идентификатор хх ПИ с идентификаторхх и ПИ с идентификатор хх

СГРАДА с идентификатор ххх със застроена площ от хх кв. м., брой етажи: хх, с предназначение - административна сграда; и

СГРАДА с идентификатор ххс застроенах площ от х хкв. м., брой етажи: 3, с предназначение – Административна сграда.

Решението може да се обжалва пред Софийския апелативен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Монтана: _____