

РЕШЕНИЕ

№ 13391

гр. София, 01.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 40 СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТОЗАР Д. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА ИВ. ПОПОВА
като разглежда докладваното от СВЕТОЗАР Д. ДИМИТРОВ Гражданско дело № 20221110158553 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на /фирма/ срещу К. П. П., А. М. М. и М. М. Ч..

Ищецът твърди, че с ответниците са сключили нотариален акт за учредяване право на строеж № 45, том 2, рег. № 25449, дело № 244/2011г., в т. V от който е обективизиран предварителен договор за прехвърляне от стрА. на ответниците при равни квоти от по 1/3 част в полза на ищеца на толкова идеални части от собствеността върху УПИ № VI-686 от кв. 44а по плА. на гр. София с площ от 416 кв. м., находящ се в /населено място/, с идентификатор *****, колкото съответстват на правата на ищеца върху общите части от сградата. Посочва, че прехвърлянето на собствеността следвало да се извърши в 5-месечен срок от получаването на разрешението за ползване на жилищната сграда, което било издадено на 01.06.2017г., а владението на обектите било предадено на ответниците на 11.08.2017г. Въпреки това, ответниците не изпълнили задължението си.

Съобразно изложеното, моли за постановяване на решение, с което сключеният между страните предварителен договор да бъде обявен за окончателен, като му бъдат прехвърлени от всеки от ответниците по 1/3 част от 280,04/416 идеални части от имота съобразно направеното с молба вх. № 178049/22.06.2023г. и допуснато от съда в откритото съдебно заседание на 04.07.2023г. изменение на иска.

Ответниците са подали отговори на исковата молба, с които оспорват исковете.

Ответникът К. П. намира иска за недопустим, тъй като се е разпоредил с притежаваните от него идеални части от имота в полза на трето лице с нот. акт от 2014г., поради което моли производството спрямо него да бъде

прекратено.

Ответниците М. Ч. и А. М. оспорват иска като неоснователен. Признават, че между страните е сключен посочения по-горе нотариален акт за учредяване право на строеж, в който е обективизиран и предварителен договор за прехвърляне на ид. части от поземления имот, както и че са собственици на по 1/3 ид. ч. от имота. Твърдят обаче, че ищецът не е изпълнил насрещното си задължение по договора, за да се породи тяхното задължение. Считат, че съгласно раздел V от нот. акт, ответниците се задължават след като им се предадат обектите, подробно описани в раздел I и при условията на раздел III, да прехвърлят на приобретателя ид. ч. от имота, като прехвърлянето следва да се извърши в 5-месечен срок от получаването на разрешение за ползване. Посочват, че ищецът не е предал подземен гараж № 1 и паркомясто № 1 на Ал. М. и подземен гараж № 5 и подземен гараж № 8 на М. Ч.. Твърдят, че не са им предадени ключовете от маневрената зона, което не позволя достъп до гаражите с автомобил, с оглед на което същите не могат да бъдат ползвани по предназначение. Поддържат, че достъпът до подземните гаражи в сутерена и надземните паркоместа, находящи се в двора, се осъществява посредством монтиран от ищеца товарен асансьор, ограден с автоматизирани ролетни врати, като с ключ от него разполага единствено управителя на ищцовото дружество. Считат, че не са дали повод за завеждане на настоящото дело.

Съобразно изложеното, молят за отхвърляне на предявените иски, а евентуално предварителният договор да бъде обявен за окончателен, при условие че ищцовото дружество изпълни задължението си да предаде на ответниците обектите, подробно описани в раздел I и при условията на раздел III от нот. акт чрез предоставяне на ключове от маневрената зона на сградата, осигуряваща достъп до гаражите с МПС.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира следното:

Предявени са за разглеждане пасивно кумулативно съединени конститутивни иски с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД. В ТР № 4/09.05.2023г. по тълк. дело № 4/2020г., ОСГТК на ВКС, е разяснено, че предварителният договор за покупко – продажба е съглашение, по силата на което страните по него поемат насрещни задължения едната да продаде, а другата да закупи обекта и вещь (най – често недвижим имот) при посочена цена. Достатъчно е да е спазена формата на договора, когато такава се изисква (арг. от чл. 19, ал. 1 ЗЗД, когато се касае за сключване на окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма), а също и да има уговорки относно съществените условия на окончателния договор. При неизпълнение на насрещните задължения на страните по предварителния договор с оглед целта, за постигането на която е сключен – да се подготви (когато характерът на прехвърлянето изисква това) и извърши впоследствие окончателен продажбен договор, всяка една от тях може да предяви иск за сключване на окончателния договор. Наред с посочените по – горе предпоставки, за уважаване на иска, е необходимо към момента на

вписване на исковата молба ответникът – продавач да е титуляр на правото, което ще бъде прехвърлено със съдебното решение, и задължението за прехвърляне на собствеността да е изискуемо. В казуалната съдебна практика /Решение № 537/08.07.2010г. по гр. д. № 349/2009г., III ГО на ВКС, Решение № 586/28.06.2002г. по гр. д. № 154/2002 г., I ГО на ВКС и др./ също се приема, че отчуждителят /продавач/ трябва да е собственик на имота към момента на постановяване на съдебното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

По делото не е спорно, че на 19.09.2011г. между страните по делото е сключен договор във формата на нотариален акт за учредяване право на строеж № 45, том 2, рег. № 25449, дело № 244/2011г., съгласно който К. П., А. М. и М. Ч. като собственици на УПИ с площ от 416 кв. м., находящ се в /населено място/, съставляващ УПИ VI-686 в кв. 44а по плА. на гр. София, местност Хаджи Димитър, взаимно си учредяват, запазват и заявяват, че приемат учреденото им право на строеж за описаните обекти в пететажната жилищна сграда с подземни гаражи, магазини, надземни гаражи и две подпокривни нива, с РЗП от 2061,28 кв. м., която ще бъде построена върху горепосоченото дворно място съгласно одобрен архитектурен план от 30.04.2010г. на ДАГ – София и Разрешение за строеж № 99/28.05.2010г., като са изброени конкретните обекти, които ще стА.т собственост на учредителите, а всички остА.ли ще стА.т собственост на изпълнителя – /фирма/ съгласно т. II от договора. В т. III е предвидено, че срещу учреденото право на строеж /фирма/ се задължава да построи и да предаде на учредителите правото на строеж в срок от 2,6 години от започването на строежа обектите, описани в т. I с доплащане от тяхна стрА. съгласно условията на предварителния договор от 10.06.2011г. като насрещна престация в жилищната сграда, обект на правото на строеж. Т. IV предвижда, че приемателят на правото на строеж се задължава да предаде на учредителите обектите, подробно описани в раздел I на договора при завършени СМР съгласно одобрените инвестиционни проекти и подписания между страните предварителен договор. В т. V страните са постигнали съгласие учредителите на правото – К. П., А. М. и М. Ч. да прехвърлят на приобретателя на правото на строеж /фирма/ толкова идеални части от собствеността върху поземления имот, в резултат на което правото му на собственост върху имота да съответства на правата му върху общите части на жилищната сграда, като изпълнят това задължение след като им се предадат обектите, описани в раздел I и при условията на раздел III. Уговорено е прехвърлянето на собствеността върху поземления имот да се извърши в 5-месечен срок от получаването на разрешение за ползване на жилищната сграда, като всички разноски са за сметка на приемателя. Изрично е предвидено, че тази клауза следва да се счита за договаряне по чл. 19 ЗЗД.

При горните обстоятелства, а и предвид липсата на спор между страните, съдът приема, че в т. V от горния договор е обективизиран предварителен договор по чл. 19, ал. 1 ЗЗД за прехвърляне на идеални части от поземления имот от учредителите на правото на строеж в полза на изпълнителя, които да съответстват на правата му върху общите части на жилищната сграда, при изпълнение от негова стрА. на посочените задължения – да построи и предаде

на учредителите описаните в раздел I обекти при условията на раздел III.

С Разрешение за ползване № СТ-05-625/01.06.2017г. е разрешено използването на построената в имота жилищна сграда с подземен гараж и магазини.

По делото е представен констативен протокол № 1218, том 1, акт № 115/11.08.2017г., съставен от помощник – нотариус П. С., който не е оспорен. От същия се установява, че на 11.08.2017г. в кантората на нотариуса са се явили страните по настоящия спор, като М. Ч. е получила ключовете от апартаменти № 4 и 6, ключове от мазета № 4 и 6, ключове от подземни гаражи № 5 и 8 и от зона за пешеходен достъп до гаражите; А. М. е получил ключове от апартаменти № 1 и 3, мазета № 1 и 3, от подземен гараж № 1 и паркомъсто № 1, магазин 3 и зона за пешеходен достъп до гаражите. И за двамата е удостоверено, че не са им предадени ключове от маневрената зона, което не позволява достъп до гаражите с автомобил.

Съгласно нотариален акт за продажба № 27, том 1, рег. № 5090, дело № 27 от дата 28.02.2014г., К. П. продава на М. П. правото на строеж върху обектите, които би следвало да придобие в резултат от реализиране на строителството, както и 1/3 идеална част от дворното място с площ от 416 кв. м. При тези обстоятелства, съдът намира, че искът спрямо К. П. подлежи на отхвърляне, тъй като както към завеждането на исковата молба и вписването ѝ в Службата по вписванията, така и към приключване на съдебното дирене, ответникът П. не е съсобственик на поземления имот, идеални части от който се иска да бъдат прехвърлени с обявяване на сключения предварителен договор за окончателен. Още през 2014г. същият се е разпоредил с притежавА.та от него 1/3 идеална част от парцела, а както бе посочено по-горе, за уважаване на конститутивния иск е необходимо към момента на вписване на исковата молба ответникът – продавач да е титуляр на правото, което ще бъде прехвърлено със съдебното решение. Ето защо, искът спрямо този ответник подлежи на отхвърляне.

По отношение на другите двама ответници – А. М. и М. Ч.:

Установява се от събраните по делото писмени доказателства, че същите са били собственици на по 1/3 идеална част от процесния поземлен имот въз основа на нот. акт за покупко-продажба от 19.02.2010г. /л. 18-19/ към момента на сключване на договора 19.09.2011г. По делото не са налице доказателства за извършени прехвърлителни сделки от тяхна стрА. с притежаваните права в собствеността на поземления имот, като от извършена служебна справка в отдалечения достъп на имотния регистър /л. 155-156/ не се установява към датата на вписване на исковата молба (а и към датата на справката – 14.06.2023г.) да са се разпоредили с него. Ето защо, следва да се приеме, че същите са съсобственици на поземления имот, като всеки притежава по 1/3 идеална част от него.

Спорен между страните е въпросът дали ищецът е изпълнил насрещните си задължения по предварителния договор да предаде на ответниците фактическата власт върху подземните гаражи и паркомъсто, които е следвало да остА.т в тяхна собственост след реализиране на строежа. Същите твърдят,

че не са им предадени ключове от маневрената зона, което не позволява достъп до гаражите с МПС.

Както бе посочено, съгласно т. V от нот. акт (имаща характер на предварителен договор), учредителите следва да прехвърлят собствеността на дружеството след като им се предадат обектите, подробно описани в раздел I. На 11.08.2017г. е съставен констативен протокол от помощник – нотариус, в който е удостоверено, че М. Ч. е получила ключовете от апартаменти № 4 и 6, ключове от мазета № 4 и 6, ключове от подземни гаражи № 5 и 8 и от зона за пешеходен достъп до гаражите; А. М. е получил ключове от апартаменти № 1 и 3, мазета № 1 и 3, от подземен гараж № 1 и паркомясто № 1, магазин 3 и зона за пешеходен достъп до гаражите. И за двамата е удостоверено, че не са им предадени ключове от маневрената зона, което не позволява достъп до гаражите с автомобил. Този протокол е подписан от молителя – К. Г. в качеството на управител и представляващ /фирма/ и помощник – нотариуса. От изслушА.та по делото съдебно-техническа експертиза, която не е оспорена от страните и съдът кредитира като обективно и компетентно дадена, се установява, че достъпът до подземните гаражи се осъществява през гаражна врата, след нея през бариера и чрез подежник /асансьор/. Достъпът до паркоместата във вътрешния двор се осъществява през същата гаражна врата. В имота има изграден товарен подежник за достъп до гаражите в сутерена на сградата, който е разположен във вътрешния двор след гаражната врата в дъното на мястото. Достъпът до подежника се осъществява чрез монтирА.та гаражна врата и след вдигане на монтирА.та точно пред подежника бариера. Гаражната врата и бариерата се задвижват с дистанционно управление.

Съдът намира, че доколкото задължението на ищеца се изразява в предаване владението на описаните в раздел I обекти, това несъмнено включва и предаване на ключовете от помещенията, без преминаването през които не може да се достигне до тях. Самото предаване на ключовете от апартамента не води до предаване на владението след като лицето не разполага с ключове за входната врата на входа/блока например. Тоест, за да е изпълнено точно задължението, следва да бъде осигурен достъп на лицето до всички помещения, през които трябва да премине, за да може да упражни надлежно владение (фактическа власт) върху собствения си обект. Иначе същият не би могъл да упражнява такава, макар и да разполага формално с ключове за собствения си имот.

В аспекта на изложеното, съдът намира, че след като ответниците Ал. М. и М. Ч. са придобили в собственост след реализиране на строителството на подземни гаражи и паркомясто, то изпълнението на задължението на ищеца за предаване на обектите включва и предаване на ключове от заключващите устройства, през които задължително трябва да преминат за да достигнат до тези обекти. Предвид че основното предназначение на тези обекти е паркирането на превозни средства, то предаването на обекта (осигуряване възможността за надлежно упражняване на фактическа власт върху него) е свързано с това лицето да може да го ползва фактически по предназначение, тоест като гараж или паркомясто и трябва да може да достъпи до него с МПС. След като това се случва чрез преминаване през бариери или подежници,

точното изпълнение на задължението включва предаване на ключове и за тях, като е в тежест на ищеца да докаже, че е изпълнил това свое задължение.

Както бе посочено, в съставения констативен протокол от дата 11.08.2017г. изрично е посочено, че на двамата ответници не са им предадени ключове от маневрената зона, което не позволява достъпа им до гаражите с автомобил. Този протокол е подписан от законния представител на ищцовото дружество, което по същността си представлява признание по чл. 175 ГПК на неизгодния за него факт, че към тази датата не е изпълнил задължението си да им осигури достъп до гаражите с МПС. По делото обаче са разпитани свидетели с оглед изясняване отношенията между страните в последващ момент. Свидетелят Д. посочва, че на 25.05.2022г. е присъствал на общо събрание на етажните собственици в изградената в имота сграда, на което г-н Г. (управителят на ищцовото дружество) отправил предложение към г-н М. (единият от ответниците) да му предаде ключове за достъп до гаражите, при което г-н М. казал, че е съгласен и предложил да съставят протокол за приемане и предаване. Г-н Г. не посрещнал добре предложението за съставяне на протокол, хвърлил ключовете на земята в краката му и му казал: „Ето ти ключовете, оставям ти ги тука“. Свидетелят заявява, че не видял между страните да е подписан приемо-предавателен протокол, нито кой е взел ключовете от земята, но доколкото знае г-н М. все още няма достъп до гаражите.

При съобразяване на тези гласни доказателства, които съдът цени като достоверни, предвид че свидетелят е незаинтересуван и възпроизвежда непосредствено възприети факти, съдът счита, че с извършеното действие по предаване на ключовете на ответника М. и неоправданото им приемане от последния, представлява действие, с което самият ответник се е поставил в забава по смисъла на чл. 95 ЗЗД, тъй като не е дал необходимото съдействие за изпълнение. Самото съставяне на приемо-предавателен протокол не е задължително условие, а обикновена формалност. В този случай, дори ищецът да е бил в забава за изпълнение, същият се е освободил от нейните последици – чл. 96, пр. 2 ЗЗД. Отделно от това, по делото е установено, че ответникът М. паркира собствен автомобил в двора на сградата, което е поредна индиция, че разполага с достъп. Видно от снимките, изготвени от вещото лице по СТЕ при извършения на 31.05.2023г. оглед, вътре е паркиран жълт автомобил, като свидетелят Д. посочва, че това е автомобилът на М..

С оглед изложеното, съдът приема, че правото на ищеца да иска прехвърляне на идеалната част, притежавана от ответника М. върху поземления имот, е станало изискуемо, но не е изпълнено от последния, предвид че не се твърди и доказва да е прехвърлил своята идеална част извънсъдебно. При тези обстоятелства, съдът счита, че предявеният иск спрямо ответника М. следва да бъде уважен и то не под условие съгласно чл. 362, ал. 1 ГПК, доколкото ищецът си е изпълнил задължението и му е предал ключове за достъп, макар и да не е съставен приемо-предавателен протокол, който не се явява задължително условие за изпълнение. Ответникът следва да отговаря и за сторените разноски, тъй като с поведението си е станал повод за завеждане на иска.

По отношение на ответника Ч., съдът намира, че по делото не е доказано ищецът да е изпълнил надлежно задълженията си по предаване на ключове, с които да й осигури пълноценен достъп до всички притежавани от нея обекти, посредством който да упражнява фактическа власт върху обектите като ги ползва по предназначение – в гаражите чрез паркиране на МПС. Извършеното по-горе действие по хвърляне на ключовете е било насочено изцяло към ответника М., като същите са хвърлени в неговите крака. В съставения констативен протокол изрично е посочено, че на ответницата не са предадени ключове за маневрената зона през 2017г. Липсват доказателства това да е сторено и по-късно. Нито свидетелят Д., нито свидетелят Янев дават сведения за действия в тази насока, засягащи отношенията с М. Ч..

Нормата на чл. 362, ал. 1 ГПК предвижда, че при иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. В този случай ищецът трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизането в сила на решението, включително чрез прихващане на платените от него за сметка на ответника задължения към държавата.

В цитираното ТР № 4/09.05.2023г. по тълк. дело № 4/2020г., ОСГТК на ВКС, е разяснено по задължителен за съдилищата начин, че обстоятелството, че купувачът не е заплатил цялата продажна цена, не представлява пречка за успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и в хипотезите, когато това е предвидено като условие на предварителния договор за сключването на окончателния. Самият закон допуска такава хипотеза и регламентира възможността да се обяви за окончателен предварителен договор за покупко - продажба, по който не е платена цялата цена, както и разписва условията, при които се реализира тя – както по отменената процесуална уредба - чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.), така и по действащия ГПК - чл. 362, ал.1 ГПК. Необходима предпоставка за това е съществуването на правна връзка между страните, основА. на валиден предварителен договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния договор, който не е развален или прекратен. Заплащането на уговорената цена от купувача, дори и когато в предварителния договор е предвидено то да се осъществи преди сключването на окончателния договор, не следва да се разглежда като абсолютна предпоставка за основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и съответно липсата ѝ да има за задължителна последица отхвърлянето на претенцията. В производството по този иск следва бъде разрешен спорът между страните относно наличието на предпоставките за сключване на окончателния договор, включително и спорните въпроси относно съдържанието на поетите с предварителния договор права и задължения. Във всички случаи съдът, разглеждащ дело с такъв предмет, трябва да прецени правното значение и последици на всички факти и обстоятелства, които са установени по делото, и които могат да се приемат за относими към постигнатите между страните уговорки за съществените условия на договора, както и за изпълнението на задълженията на всяка една от страните. В обхвата на тази преценка трябва да

се включат и онези факти, съставляващи причина или явяващи се пречка купувачът да не престира дължимия резултат според уговореното (т. е. цялата продажна цена) преди сключването на окончателния договор. Дори и в производството по иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД да се установи, че ищецът – купувач е неизправен и неизпълнението на задължението за заплащане на цената не се дължи на обективни причини или на забава на кредитора, това обстоятелство не е пречка за уважаването на иска, когато то не е довело до прекратяване на облигационната връзка между страните. В този случай с постановеното по делото решение съдът ще разреши спора относно точния размер на дължимата по договора цена, като уважи иска, но при прилагане на посоченото в чл. 362, ал. 1 ГПК условие цената да се плати в двуседмичен срок от влизане на решението в сила. В чл. 362, ал. 1 ГПК е уредена правната възможност за уважаване на иска и в случай на постигнато между страните съгласие в предварителния договор за едновременно изпълнение на насрещните им задължения при сключване на окончателния договор, или за заплащане на цената преди сключването му. В тази хипотеза искът ще бъде уважен при условие ищецът – купувач да изпълни задължението в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение.

При съобразяване на горните разяснения, отнесени към процесния случай, при който насрещната престация на ищеца-купувач не е парична, а за построяване на сграда и предаване владението на част от обектите в нея на прехвърлителите, искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД спрямо ответника Ч. следва да бъде уважен, но под условие – че ищецът предаде владението на притежаваните от нея два подземни гаража, като ѝ осигури надлежен достъп за стигане до тях през дворното място и платформата (подемника), разположена в него, като ѝ предаде ключове за заключващите устройства и/или дистанционни управления, ако са необходими такива за достъп.

Както бе посочено, в обективирания в т. V от нотариалния акт предварителен договор, учредителите следва да прехвърлят на дружеството толкова идеални части от собствеността върху поземления имот, в резултат на което правото на собственост на дружеството върху имота да съответства на правата му върху общите части на жилищната сграда, като всеки от прехвърлителите следва да прехвърли по 1/3 идеална част от посочените „толкова идеални части“. При тази формулировка, подлежащите на прехвърляне идеални части не са точно определени, но са определяеми. Същите следва да съответстват на правата, които дружеството притежава върху общите части на жилищната сграда. Общите части, които притежава в сградата пък зависят от самостоятелните обекти, които има в нея, доколкото общи части притежава само собственикът на самостоятелен обект. От съдържанието на нотариалния акт е видно, че всички обекти, извън изрично описаните в раздел I, се придобиват в собственост от ищцовото дружество. Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗС, дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. Вещото лице по СТЕ е изчислило припадащите се идеални части от общите части на сградата на обектите, които са описани в раздел I от

нотариалния акт, тоест на тези, които остават в собственост на учредителите, в резултат на което е изградил извод и каква е стойността на идеалните части, които се припадат на остА.лите обекти, които остават в собственост на дружеството. При съобразяване на тези критерии, вещото лице е дало заключение, че идеалните части от парцела, които следва да се прехвърлят на дружеството, съответстващи на притежаваните идеални части от общите части в сградата, възлизат на 280,04 кв. м. (67,32%). Приравнено в идеални части с оглед общата площ на парцела – 416 кв. м., следва да се приеме, че на ищеца следва да се прехвърлят 280,04/416 ид. ч.

По изложените съображения, предявеният иск спрямо ответника К. П. подлежи на отхвърляне, спрямо ответника Ал. М. подлежи на уважаване за 1/3 част от 280,04/416 ид. ч., а по отношение на ответника М. Ч. подлежи на уважаване за 1/3 част от 280,04/416 ид. ч., но под условие, че ищецът изпълни насрещното си задължение.

По разноските:

Предвид отхвърляне на иска спрямо първия ответник, право на разноски има именно той, който е доказал такива в размер на 500лв. за адв. възнаграждение и следва да му се присъдят. Съдът намира направеното възражение за прекомерност за неоснователно, предвид материалния интерес, извършените процесуални действия, сложността на делото и претендираното от самия ищец адв. възнаграждение.

Предвид уважаването на иска спрямо ответника М., право на разноски за него има ищецът. Същият е доказал разноски в общ размер от 132,18лв. за държавна такса, 250лв. депозит за експертиза и 2400лв. с ДДС за адв. възнаграждение (2000лв. без ДДС). Тези разноски са сторени общо за всеки от предявените спрямо ответниците иски, с оглед на което следва да се приеме, че конкретно спрямо единия от тях възлизат на по 1/3 част или 44,06лв. държавна такса, 83,33лв. депозит за експертиза и 800лв. с ДДС за адв. възнаграждение. Насрещната стрА. е направила възражение за прекомерност на адв. хонорар, като твърди че липсват и доказателства за регистрация на адв. дружество по ДДС и съответно за дължимостта на такова. Съдът намира, че от издадената фактура е видно, че адв. дружество е регистрирано по ДДС, а и това се установява при служебно извършена справка. Съдът счита, че с оглед материалния интерес по делото, този размер на адв. възнаграждение дори е под минимума по Наредба № 1/2004г., тъй като съгласно чл. 7, ал. 2, т. 2 от нея, минималният размер възлиза на 692,98лв. без ДДС или 831,57лв. с ДДС. Ето защо, ответникът М. следва да бъде осъден да заплати разноски в общ размер от 927,39лв.

По отношение на ответника Ч., съдът намира, че същата не следва да отговаря за разноските за предявения спрямо нея иск. В цитираното ТР № 4/09.05.2023г. по тълк. дело № 4/2020г., ОСГТК на ВКС, е посочено, че при успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД с обявяване на предварителния договор за покупко – продажба за окончателен съдът следва да разпредели отговорността за разноските съобразно установените обстоятелства във всеки конкретен случай, ръководейки се от това коя от

страните е стА.ла причина за водене на делото. В случая следва да се приеме, че М. Ч. не е стА.ла причина за това. Видно от представената нотариална покА. /л. 109/, същата е поканила дружеството на 13.02.2018г. да изпрати негов представител в кантората на нотариус Е. Е., където да изпълни задължението си по предварителния договор за сключване на окончателен срещу едновременното изпълнение на задължението на дружеството да ѝ предаде владението на подземните гаражи. ПокА.та е връчена на 07.02.2018г., но няма доказателства за предприети действия от стрА. на дружеството в нейно изпълнение, за явяване на представител на дружеството посочените дата и място. Не се установява и на последващ момент дружеството да е предприело надлежни действия по изпълнение на своето насрещно задължение по договора. Както бе посочено, осъществените действия на управителя на дружеството на проведеното ОС на ЕС се отнасят само към ответника М., но не и към отв. Ч.. Ето защо, следва да се приеме, че същата не е в забава за изпълнение на задължението си и не е стА.ла причина за водене на делото, поради което не следва да отговаря за разноски, а напротив – на нея следва да се присъдят такива. Доказала е разноски в размер на 1200лв. за платено адв. възнаграждение, като насрещната стрА. е направила възражение за прекомерност, което съдът намира за основателно. При съобразяване материалния интерес по делото, извършените процесуални действия, обема и вида на събраните доказателства, броя на проведените открити съдебни заседания, липсата на депозирА. писмена защита, въпреки отправеното искане за това, съдът намира, че възнаграждението следва да бъде редуцирано до 800лв.

Разноски по чл. 364 ГПК:

Съгласно посочената разпоредба, с решението си съдът осъжда ищеца да заплати на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имота и нарежда да се впише възбрА. върху имота до изплащането на тези разноски. Не се издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

В конститутивното решение съдът по иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД осъжда ищецът да заплати следващите се разноски за прехвърляне на имота - данък за възмездно придобитото имущество (чл. 44 и 47 ЗМДТ) и нотариална такса като при охранителното производство за покупко-продажба (т. 19 от ТР № 6/06.12.2013 г. по тълк.д. № 6/2012 г. ОСГТК на ВКС) - и нарежда да се впише възбрА. върху имота до изплащането на тези разноски. Нотариалната такса се дължи по сметка на съда, чието решение има функцията на нотариален акт, съгласно чл. 87 вр. чл. 85, ал. 1, т. 1 ЗННД. Относно размера на същата следва да намери приложение Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, раздел II, т. 8 ред 3 и възлиза на 132,68лв. Интересът, върху който се определя нотариалната такса, е данъчната оценка за 2/3 части от 280,04/416, тъй като насрещната престация на купувача не е парична. Данъчната оценка е база за определяне и на дължимия местен данък, който възлиза на 3% върху данъчната оценка върху горните части съгласно чл. 35, ал. 2 от Наредба за определяне на размера на местните данъци, приета от Столичен общински съвет. Ето защо, ищецът следва да бъде осъден да заплати местен данък в

Воден от горното, съдът

[illegible]

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД по иска, предявен от /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, срещу А. М. М., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, предварителния договор, обективизиран в т. V от нотариален акт за учредяване право на строеж № 45, том 2, рег. № 25449, дело № 244/2011г. от дата 19.09.2011г. на нотариус А. Ч., рег. № 310 от НК, за прехвърляне собствеността на 1/3 част от 280,04/416 ид. ч. от УПИ № VI-686 от кв. 44а по плА. на гр. София с площ от 416 кв. м., находящ се в /населено място/, с идентификатор *****, при граници: улица, УПИ VII-685, УПИ XI-702 и УПИ V-687 и по граници според кадастрална скица № 15-1247848-26.10.2022г. имоти с идентификатори: *****, *****, *****, ***** и *****

11

място/, с идентификатор ******, при граници: улица, УПИ VII-685,
УПИ XI-702 и УПИ V-687 и по граници според кадастрална скица № 15-
1247848-26.10.2022г. имоти с идентификатори: ******,
*****, *****, *****, ***** и
*****, **ПРИ УСЛОВИЕ ЧЕ** в двуседмичен срок от влизане в сила
на решението приобретателят /фирма/ предаде владението на придобитите от
М. Ч. два подземни гаража под № 5 и № 8, като ѝ осигури надлежен достъп за
стигане до тях през дворното място и платформата (подемника), разположена
в него, като ѝ предаде ключове за заключващите устройства и/или
дистанционни управления, ако са необходими такива за достъп, на основание
чл. 362, ал. 1 ГПК.

УКАЗВА на ищеца /фирма/, че при неизпълнение на задължението спрямо ответника М. Ч. в срок, на основание чл. 362, ал. 2 ГПК същият може да поиска обезсилване на решението.

ОСЪЖДА /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Софийски районен съд нотариална такса на основание чл. 364, ал. 1 ГПК вр. т. 19 от ТР № 6/2013г., ОСГТК на ВКС, в размер **132,68лв.**

ОСЪЖДА /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, **да заплати в полза на С. о.** с адрес: /населено място/ на основание чл. 364, ал. 1 ГПК местен данък възмездно придобиване за 2/3 части от 280,04/416 ид. ч. от УПИ № VI-686 от кв. 44а по плА. на гр. София в размер на **235,79лв.**

НАРЕЖДА на основание чл. 364, ал. 1 ГПК служебно да се впише възбрА. върху 2/3 части от 280,04/416 ид. ч. от УПИ № VI-686 от кв. 44а по плА. на гр. София с площ от 416 кв. м., находящ се в /населено място/, с идентификатор *****, при граници: улица, УПИ VII-685, УПИ XI-702 и УПИ V-687 и по граници според кадастрална скица № 15-1247848-26.10.2022г. имоти с идентификатори: *****, *****, *****, ***** и *****, до заплащане на горепосочените суми от /фирма/, ЕИК: *****.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, да заплати на К. П. П., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, сумата от **500лв.** – разноски по делото.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК А. М. М., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, **да заплати на** /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, сумата от **927,39лв.** – разноски по делото.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, **да заплати на М. М. Ч.,** ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, сумата от **800лв.** – разноски по делото.

Д А НЕ СЕ ИЗДАВА препис от решението ДО представяне на

доказателства, че са заплатени всички разноси по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота до момента на постановяване на съдебното решение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в **двуседмичен** срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____