

РЕШЕНИЕ

№ 430

гр. Плевен, 28.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Христо Ст. Томов

при участието на секретаря РУМЯНА ИЛК. КОНОВА
като разгледа докладваното от Христо Ст. Томов Гражданско дело №
20214430107992 по описа за 2021 година

и на основание данните по делото и закона, за да се произнесе, взе предвид следното:

Иск с правно основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД.

Постъпила е искова молба от К. Л. Н. от гр. П. против Г. Г. Д. от гр. П.. В молбата се твърди, че на *** год. страните са сключили предварителен договор, по силата на който ответницата се е задължила да прехвърли на ищеца правото на собственост върху следния недвижим имот: 1/ 12 идеална част от недвижим имот, който след влизане в сила на кадастралната карта представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор *** в гр. П., общ. П., обл. П., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***/ *** год. на *** на ***; с адрес на имота: гр. П., ***; самостоятелният обект се намира в ***, разположена в поземлен имот с идентификатор ***; с предназначение на самостоятелния обект: жилище, ***; брой нива на обекта: едно; с посочена в документа площ: 81, 80 кв. м.; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж- ***.***, под обекта- ***.***, над обекта- няма. Твърди се, че страните са определили цената по договора да бъде 5 000 лв., а срокът за сключване на окончателния

договор- не по- късно от *** год. Твърди се, че ответницата не е изпълнила задълженията си по предварителния договор и не е представила всички необходими документи за сключването на окончателен такъв. В заключение ищецът моли съда да обяви за окончателен предварителния договор за покупкопродажба на недвижим имот от *** год. Претендира се присъждане на направените в настоящото и предходното обезпечително производство деловодни разноски.

Ответницата не е взела становище по исковата молба.

Съдът, като прецени събраните по делото писмени доказателства и съобрази доводите на ищеца, намира за установено следното:

Безспорно по делото е, че на *** год. Г. Г. Д. като продавач и К. Л. Н. като купувач са сключили предварителен договор за покупкопродажба на недвижим имот, по силата на който ответницата се е задължила да прехвърли на ищеца правото на собственост върху следния недвижим имот, а именно: 1/12 идеална част от недвижим имот, който след влизане в сила на кадастралната карта представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор *** в гр. П., общ. П., обл. П., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***/ *** год. на *** на ***; с адрес на имота: гр. П., ***; самостоятелният обект се намира в ***, разположена в поземлен имот с идентификатор ***; с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта: едно; с посочена в документа площ: 81, 80 кв. м.; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж- ***.***, под обекта- ***.*** над обекта- няма, срещу сумата от 5 000 лв., която е била заплатена изцяло и в брой от купувача преди подписването на предварителния договор. Съгласно *** от предварителния договор прехвърлянето на имота с нотариален акт е следвало да се извърши в срок до *** год.

При съобразяване на така изложените безспорни обстоятелства се налагат следните правни изводи:

Съгласно общоприетото в правната доктрина и съдебната практика схващане искът по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД е този конститутивен иск, с който изправната страна по предварителния договор цели по съдебен път постигането на правните последици на обещания окончателен договор. Следователно уважаването на посочения по- горе иск предполага наличието

на две кумулативни предпоставки, а именно: следва да съществува валиден предварителен договор между страните и ищецът да е изправната страна по същия. В конкретния случай визираните по-горе условия са налице. Няма съмнение, че сключеният между страните по делото предварителен договор за покупкопродажба на недвижим имот с дата *** год. е действителен и е породил целените с неговото създаване облигационноправни последици. Същият съдържа уговорки относно всички съществени условия на бъдещия окончателен договор. Ответницата се легитимира като собственик на процесния недвижим имот с приложения нотариален акт за дарение на недвижим имот ***, том ***, рег. № ***, дело № *** год. по описа на *** ***, с район на действие Плевенския районен съд. Няма данни към момента на приключване на съдебното дирене да е настъпила промяна в титуляра на правото на собственост върху имота. И не на последно място следва да се има предвид, че ищецът се явява изправна страна по договора, доколкото същият е изпълнил задължението си за заплащане на продажната цена в размер на 5 000 лв. при сключването на сделката.

В заключение може да се обобщи, че са налице законовите предпоставки за обявяването за окончателен по реда на чл. 362 и сл. от ГПК във вр. с чл. 19 ал. 3 от ЗЗД на процесния предварителен договор за покупкопродажба на недвижим имот от *** год.

Съдебното решение по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД има значението на нотариален акт. Поради това съгласно разпоредбата на чл. 364 ал. 1 от ГПК в тежест на ищеца е да заплати следващите се нотариална такса и местен данък. Нотариалната такса се дължи по сметка на Плевенския районен съд съгласно чл. 87 във вр. с чл. 85 ал. 1 т. 1 от ЗННД, а съгласно чл. 44 ал. 1 и чл. 50 във вр. с чл. 49 ал. 1 от ЗМДТ местният данък следва да се заплати в общината по местонахождението на недвижимия имот. Основа за определяне на нотариалната такса и на местния данък е оценката на имота към момента на прехвърлянето /удостоверения материален интерес/, като при разлика между уговорената цена и данъчната оценка същите се събират върху по-високата от двете- чл. 96 ал. 3 във вр. с § 2 от ПЗР на ЗННД и чл. 46 ал. 2 т. 1 от ЗМДТ. Следователно в случая нотариалната такса и местният данък следва да бъдат определени върху удостоверената в предварителния договор продажна цена /5 000 лв./, тъй като тя е по-висока от данъчната оценка на имота /4 978, 70

лв./.. Оттук следва изводът, че дължимата нотариална такса съгласно Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, раздел II, т. 8, ред 3, възлиза на 95, 50 лв., а дължимият местен данък съгласно наредба за определяне на размера на местните данъци на територията на *** П., към която препраща чл. 47 ал. 2 от ЗМДТ, възлиза на 145 лв. По силата на чл. 364 ал. 1 от ГПК следва да се впише възбрана като обезпечение на дължимите се от ищеца разноски по прехвърлянето на имота, а по силата на чл. 364 ал. 2 от ГПК ищецът не може да се снабди с препис от решението, докато не представи доказателства за платените разноски.

При този изход на делото и на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищеца направените в исковото и обезпечителното производство деловодни разноски в размер общо на 95 лв.

По така изложените съображения съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА- на основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД- за окончателен предварителния договор от *** год., сключен между Г. Г. Д. от гр. П., ЕГН *****, и К. Л. Н. от гр. П., ЕГН *****, за продажба на следния недвижим имот: 1/ 12 идеална част от недвижим имот, който след влизане в сила на кадастралната карта представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор *** в гр. П., общ. П., обл. П., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № ***/ *** год. на *** на ***; с адрес на имота: гр. П., ***; самостоятелният обект се намира в ***, разположена в поземлен имот с идентификатор ***; с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент; брой нива на обекта: едно; с посочена в документа площ: 81, 80 кв. м.; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж- ***.*** под обекта- ***.***, над обекта- няма, за сумата от 5 000 лв.

ОСЪЖДА К. Л. Н. от гр. П., ЕГН *****, да заплати по сметка на *** П. сумата от 145 лв., представляваща дължим местен данък, както и да заплати по сметка на Плевенския районен съд сумата от 95, 50 лв., представляваща нотариална такса по прехвърлянето на имота, като за посочените суми **ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА** върху недвижимия имот-

предмет на делото.

ОСЪЖДА Г. Г. Д. от гр. П., ЕГН *****, да заплати на К. Л. Н. от гр. П., ЕГН *****, направените деловодни разноси в исковото и обезпечителното производство в размер на 95 лв.

Решението подлежи на обжалване пред Плевенския окръжен съд в 14-дневен срок от връчването му.

Съдия при Районен съд – Плевен: _____