

# РЕШЕНИЕ

№ 1196

гр. Варна, 24.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, Х СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Геновева Илиева

при участието на секретаря Елка Н. И.  
като разгледа докладваното от Геновева Илиева Гражданско дело № 20223100102549 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявен от С. К. иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на сключения на 28.01.2021г. предварителен договор, по силата на който обещаеят Д. А. е поел задължение в срок до 31.08.2021г. да прехвърли на С. К. придобитите от него 100 кв.м. идеални части от дворно място, съставляващо парцел Х – 630 – Б в кв. 27 по плана на с. Г., находящ се в гр. В., ул.“П.” № 33, а съгласно скица № 15 – 42095 – 17.01.2023г. поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 73/\*\*.\*\*.\*\*\*\*г. на Изпълнителния директор на АГКК с площ от 1 198 кв.м., намиращ се в гр. В., район „А.“, ул.“П.” 33 при съседи: № \*\*\*\*\*4, № \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*\* и № \*\*\*\*\* и 4/12 идеални части от „необитаем таван“, представляващ принадлежност към жилище на втори етаж, което представлява самостоятелен обект с идентификатор № \*\*\*\*\*.2.2 по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 73/\*\*.\*\*.\*\*\*\*г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращо се на ет. 2 в сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*.2, находяща се в гр. В., район „А.“, ул.“П.” 33 с площ от 94 кв.м. при съседи: на същия етаж: няма, под обекта: № \*\*\*\*\*.2.1, над обекта: няма, а обещаеят М. Ц. е поел задължение в срок до 31.08.2021г. да прехвърли на С. К. жилище на втори етаж, представляващ самостоятелен обект с идентификатор № \*\*\*\*\*.2.2 по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 73/\*\*.\*\*.\*\*\*\*г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращо се на ет. 2 в сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*.2, находяща се в гр. В., район „А.“, ул.“П.” 33 с площ от 94 кв.м. при съседи: на същия етаж: няма, под обекта: № \*\*\*\*\*.2.1, над обекта: няма и 7/12 идеални части от необитаем таван, представляващ принадлежност към жилището на втория етаж.

Ищецът С. К. поддържа, че на 28.01.2021г. е сключил предварителен договор, по силата на който в срок до 31.08.2021г. Д. А. е поела задължение да прехвърли в изискуемата от закона форма на нотариален акт правото на собственост върху 100 кв.м. идеални части от посоченото дворно място, ведно с 4/12 идеални части, които е придобила след прекратяване на СИО поради смърт на съпруга ѝ С.А., починал на \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. и на лично основание, а М.

Ц. собствеността върху самостоятелно жилище на втори етаж от сграда, ведно с 7/12 идеални части от прилежащия му таван, придобити с договор за дарение, съставен в нотариална форма на 21.01.\*\*\*\*г. и наследяване, след смъртта на баща си, починал на \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. при обща цена в размер на 40 000 евро или по 20 000 евро в полза на всеки от обещаелите.

При сключване на предварителния договор обещаелите са поели задължения да извършват делба и да представят доказателства за оформяна на втория етаж от къщата, ведно с таванското помещение обособени като реален обект.

В изпълнение на поетите задължения, купувачът е платил в брой 5 000 евро в полза на Д. А., а по банкова сметка на М. Ц. също сумата от 5 000 евро на 07.03.2021г.

Въпреки уговорения срок окончателен договор между страните не е сключен и като изправна страна по предварителния договор за ищеца се поражда и интереса от предявяване на конститутивния иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД.

В срока по чл. 131 ГПК, ответниците Д. А. и М. Ц., оспорват предявения иск по съображения, че не са налице предпоставките за обявяване на договора за окончателен.

Релевирано е възражение за нищожност на договора поради липса на предмет, тъй като дворното място не е индивидуализирано с посочване на местонахождение, граници от три страни и площ по последно действащия за населеното място план.

Изтъква се още, че обещаелите по поели задължение да прехвърлят идеални части, които се притежават от Ц. Ц., на основание наследствено правоприемство, след смъртта на общия на страните наследодател, като неспазването на изискването на чл. 33 ЗС, е пречка за уважаване на конститутивния иск.

Така описаният в договора „втори етаж от къща“ също не е индивидуализиран, така че да е ясно в коя сграда и в кой парцел е построена същата, а „необитаемият таван“ от същата сграда ли е или от друга. Поддържа се, че „необитаемият таван“ съставлява обща част, а не самостоятелен обект, поради което не може да бъде предмет на прехвърлителна сделка.

В условие на евентуалност се поддържа, че ищецът е неизправна по договора страна, която не е платила в пълен размер уговорената продажна цена в срок до 31.03.2021г., а сметката на М. Ц. не е заверена със сумата от 5 000 евро.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и по вътрешно убеждение приема за установено следното от фактическа и правна страна:

За да се уважат предявените икове по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е необходимо да е сключен валиден предварителен договор в изискуемата от закона форма, съдържащ съществените условия на окончателния договор – вещта и цената, както и обещаелите да са собственици на вещта или идеални части от нея.

Индивидуализацията на вещта и цената, следва да е до степен, че да може с решението си за обявяване на предварителния договор за окончателен, съдебният акт да замести окончателния договор.

Страните не спорят, че на 28.01.2021г. са сключили предварителен договор, по силата на който Д. А. е обещаала да прехвърли правото на собственост върху 100 кв.м. идеални части от недвижим имот, находящ се в гр. В., ул.“П.“ № 33, представляващ дворно място, съставляващо парцел X – 630 – Б в кв. 27 по плана на с. Г. и 4/12 идеални части от необитаем таван, а М. Ц. втори етаж от къща, построена в същото дворно място и 7/12 идеални части от необитаем таван, находящ се в същата сграда в срок до 31.08.2021г. срещу поето от купувача С. К. задължение да плати уговорената цена от 40 000 евро, както следва: 1./ 5 000 евро, представляваща задатък срещу разписка; 2./ 5 000 евро в срок до 31.03.2021г.; 3./ 30 000 евро при сключване на окончателния договор.

В деня на сключване на предварителния договор, продавачите са удостоверили получаване на сумата от 5 000 евро в нарочно съставена разписка, инкорпорирана в съглашението. Разписката, явяваща се частен свидетелстващ документ обективира неизгоден за продавачите факт, а именно, че са получили част от продажната цена, съобразно уговореното в договора.

В съдебно заседание, ответникът М. Ц. признава, че е получил, чрез банков превод и сумата от 5 000 евро след сключване на предварителния договор.

Продавачите са поели задължение да поемат всички разноски по прехвърляне на собствеността, ако Ц. Ц. продаде своята 1/12 идеална част от необитаемия таван.

В предварителния договор са посочените документите за собственост, легитимиращи обещаелите като собственици, както следва: удостоверение за наследници, НА за покупко – продажба на недвижим имот № 43, том \*\*\*, дело № \*\*\*\*/18.10.1967г., нотариален акт за собственост на имот по регулация № 127, том XIV, дело № \*\*\*\*/\*\*\*\*г. и нотариален акт за дарение № 184, том I, дело № \*\*\* от \*\*\*\*г.

Ищецът М. Ц. се легитимира като собственик на втори етаж от жилищна сграда, построена в дворно място, цялото с площ от 1 168 кв.м., съставляващо парцел X – 630 – Б в кв. 27, по плана на с. Г., Варненски окръг, ½ идеална част от маза и ½ идеална част от необитаем таван и 400 кв.м. идеални части от същото дворно място с договор за дарение, за който е съставен НА № 184, том I, дело № \*\*\*\*/\*\*\*\* г.

С така сключения безвъзмезден договор, дарителят С.А., явяващ се баща на М. Ц., е запазил за себе си и съпругата си Д. А. правото на ползване до края на живота им върху една стая от втория етаж.

Дарителят се е легитимирал като собственик на дворно място с площ от 995 кв.м., намиращо се в с. Г., предградие на гр. В. в кв. 27, пл. № X – б – дв. 630 по плана на същия град с договор за покупко – продажба от 18.10.1967г., инкорпориран в НА № 43, том \*\*\*, дело № \*\*\*\*/\*\*\*\*г., с който е закупил от Я.К., действаща лично и като законен представител на своя син, а по силата на дворишна регулация на 173 кв.м., придадени към основния му парцел X, дворище 630 – б по плана на с. Г., видно от НА № 127, том XIV, дело № \*\*\*\*/\*\*\*\*г.

На \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. дарителят е починал, поради което запазеното право на ползване следва да се счита прекратено, на осн. чл. 59 ЗС. С декларация, съставена в писмена форма на нотариална заверка на подписите, рег. № 9917/25.10.2021г. на помощник – нотариус по заместване И.М. - И., ползвателят Д. А. се е отказал от учреденото му пожизнено и безвъзмездно право на ползване, която е вписана в СВ – В., на осн. чл. 100 ЗС.

Безспорно е между страните, че правото на собственост върху жилището на първия етаж от същата жилищна сграда, принадлежи на Ц. Ц., който го е придобил от баща си С.А. с договор за дарение.

Съгласно неоспореното и кредитирано в цялост заключение по допуснатата СТЕ, ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР е идентичен на имота, описан в предварителния договор по местонахождение, чиито граници съответстват на границите на имот № X – 630 – б, кв. 27 по регулационните планове от 1966г. и 1971г. В разписния лист към плана от 1966г. като собственик на процесния имот е записана Я.К.а.

В западната част на процесното дворно място съществува сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*.2 по КК, която за първи път е нанесена със сигнатура „ЗМсбЖ“ – триетажна масивна жилищна сграда в имот № 451 в кадастралния план на кв. Г., изработен през 1987г. Експертът посочва, че през 1968г. в полза на С.А. е издаден билет № 26/18.02.1968г. за строеж на изба и етаж от двуетажна сграда с квадратура от 89 кв.м. по одобрен проект на сграда в имот в с. Г., кв. 27, парцел X – 630 – б. Разрешено е изграждане на маза и два етажа на жилищна сграда с покрив – бетонова плоча, а на 20.03.1970г. е разрешено изпълнение на

покрива с дървена конструкция и покритие от керемиди.

При огледа, вещото лице е констатирало, че в имота, описан в предварителния договор, идентичен на този, предмет на делото, е изградена масивна жилищна сграда, състояща се от приземен етаж /маза по проект/ и два жилищни етажа - първи етаж с идентификатор № \*\*\*\*\*.2.1 и втори жилищен етаж с идентификатор № \*\*\*\*\*.2.2. Последният се състои от входно антре, две спални, стая и стая с обособено помещение за кухня, баня – тоалет и балкон. Мазата се състои от коридор и три стаи. Покривът на жилищната сграда е четирискатен с дървена конструкция, покрит с керемиди, който е идентичен на т.нар. „необитаем таван“, който представлява обща част към двата самостоятелни обекта. Експертът е категоричен, че вторият етаж отговаря на изискванията за жилище.

В кадастралната карта са отразени в същия имот две селскостопански сгради, едната с площ от 20 кв.м., а другата от 24 кв.м., както и два гаража с площ от 29 кв.м. и 28 кв.м.

Въз основа на изложеното, съдът приема, че имотът, предмет на предварителния договор, индивидуализиран по РП от 1966г. и РП от 1971г., е идентичен на имота, предмет на делото, който е индивидуализиран, съобразно действащата кадастрална карта. Обстоятелството, че дворното място е индивидуализирано по предходно действали планове, не влече нищожност на предварителния договор поради липса на предмет. Когато недвижим имот е предмет на правна сделка, която подлежи на вписване, той трябва да е описан съгласно ЗС и Правилника за вписванията, които изисквания са приложими и към съдебното решение, признаващо или отричащо права върху имота. В предварителния договор е достатъчно всяко описание, което прави възможна идентификацията на имота. Същото се отнася и до жилището на втория етаж, което съставлява самостоятелен обект на правото на собственост.

Ако между страните има спор за идентичност, като прецени всички доказателства, вкл. и заключение на СТЕ, съдът следва да индивидуализира имота и посочи точното му описание в диспозитива на съдебното решение, което подлежи на вписване и трябва да удовлетворява изискванията на чл. 6 от Правилника за вписвания.

Необитаемият таван, съгласно заключението на СТЕ представлява обща част към двете жилища на първия и втория етаж и доколкото обещаеят Д. А. не е носител на вещно право на собственост върху самостоятелен обект в сградата, то тя не би могла нито да обещае, нито да прехвърли идеални части от него.

Правото на собственост върху общите части на сградата, вкл. и върху необитаемия таван в обем от по  $\frac{1}{2}$  идеална част, принадлежи на собственика на жилището на първия етаж – Ц. Ц. и на М. Ц., като собственик на жилището на втория етаж. След като ответникът Д. А. е собственик на 100 кв.м. идеални части от дворното място, придобити по наследяване, след смъртта на съпруга си, то същата може да прехвърли на продавача само тях, а обещаеят М. Ц. собствеността върху жилището на втория етаж, ведно с  $\frac{1}{2}$  идеална част от общите части на сградата, вкл. и от необитаемия таван.

С предварителния договор, обещаелите не са поемали задължение да се прехвърли идеална част от тавана, която е собствена на Ц. Ц., като носител на вещно право на собственост върху жилището на първия етаж. Поетото от тях задължение да заплатят всички разноси по окончателната сделка, ако Ц. Ц. прехвърли  $\frac{1}{12}$  идеална част от необитаемия таван.

Само за пълнота следва да се посочи, че правото на изкупуване по чл. 33, ал. 1 ЗС принадлежи на съсобственика, който не се е разпоредил, респ. не е обещал да се разпорежи със своята идеална част от обещаната вещ. Той има право с едностранно волеизявление да

промени правната сфера на купувача на отчуждената идеална част от вещта, като изкупи придобитата част срещу това, което приобретателят е дал. Това са отношения между неразпоредилия се съсобственик и приобретателя, които не могат да са предмет на разглеждане в настоящото производство, тъй като обещаателят не може да се брани с чужди права.

Въз основа на изложеното, съдът намира, че предявеният от С. К. срещу М. Ц., иск с правно осн. чл. 19, ал. 3 ЗЗД, е основателен, като се обяви за окончателен предварителния договор за покупко – продажба от 28.01.2021г. на жилище на втори етаж, представляващо самостоятелен обект с идентификатор № \*\*\*\*\*.2.2 по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 73/\*\*.\*\*.\*\*\*\*г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращо се на ет. 2 в сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*.2, находяща се в гр. В., район „А.“, ул. „П.“ 33 с площ от 94 кв.м. при съсед: на същия етаж: няма, под обекта: № \*\*\*\*\*.2.1, над обекта: няма, състоящо се от входно антре, две спални, стая и стая с обособено помещение за кухня, баня – тоалет и балкон, ведно с ½ идеална част от общите части на сградата, вкл. и от т.нар. „необитаем таван“, както и конститутивният иск, предявен срещу Д. А. за обявяване за окончателен предварителен договор за покупко – продажба от 28.01.2021г. на 100 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 73/\*\*.\*\*.\*\*\*\*г. на Изпълнителния директор на АГКК с площ от 1 198 кв.м., намиращ се в гр. В., район „А.“, ул. „П.“ 33 при съсед: № \*\*\*\*\*4, № \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*\* и № \*\*\*\*\*.

С решението, ищецът С. К. следва да заплати на ответниците в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебния акт, сумата от 30 000 евро, представляваща негово насрещно задължение, съгласно чл. 362, ал. 1 ГПК вр. чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Конститутивният иск, предявен срещу М. Ц., следва да бъде отхвърлен за разликата над ½ идеална част от 7/12 идеални части от т.нар. „необитаем таван“, явяващ се обща част, както и срещу Д. А. за 4/12 идеални части от същия таван.

Съгласно чл. 364, ал. 1 ГПК, ищецът С. К. дължи следващите се разноски по прехвърлянето на имота, а именно нотариална такса по сметка на Окръжен съд – В., съгласно чл. 85, ал. 2 вр. чл. 87 ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, съобразно материалния интерес, възлизащ на 621, 67 лв., както и местен данък, изчислен на база на уговорената цена на имота по сметка на община В. в размер на 1 564, 67 лв., съгласно чл. 47, ал. 2 вр. чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗМДТ.

При този изход на спора в полза на ищеца следва да се присъдят сторените съдебно – деловодни разноски в размер на 3 453, 10 лв., на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН**, сключеният на 28.01.2021г. предварителен договор за покупко-продажба, съгласно който Д. С. А., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул. „П.“ № 33 продава на С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к. „М.“ бл. 154, ет. 4, ап. № 5, 100 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 73/\*\*.\*\*.\*\*\*\*г. на Изпълнителния директор на АГКК с площ от 1 198 кв.м., намиращ се в гр. В., район „А.“, ул. „П.“ 33 при съсед: № \*\*\*\*\*4, № \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*\*, № \*\*\*\*\* и № \*\*\*\*\*, а М. С. Ц., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул. „П.“ № 33 продава на С. П. К., ЕГН

\*\*\*\*\*, гр. В., ж.к.“М.“ бл. 154, ет. 4, ап. 5, жилище на втори етаж, представляващо самостоятелен обект с идентификатор № \*\*\*\*\*.2.2 по КKKP, одобрени със Заповед № РД – 18 – 73/\*\*.\*\*\*.\*\*\*\*г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращо се на ет. 2 в сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*.2, находяща се в гр. В., район „А.“, ул.“П.“ 33 с площ от 94 кв.м. при съсед: на същия етаж: няма, под обекта: № \*\*\*\*\*.2.1, над обекта: няма, състоящо се от входно антре, две спални, стая и стая с обособено помещение за кухня, баня – тоалет и балкон, ведно с ½ идеална част от общите части на сградата, вкл. и от т.нар. „необитаем таван“ срещу продажна цена от 40 000 евро, при условие, че купувачът С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\* заплати на продавачите Д. С. А., ЕГН \*\*\*\*\* и М. С. Ц., ЕГН \*\*\*\*\* остатъка от продажната цена в размер на 30 000 евро в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение, на осн. чл. 362, ал. 1 ГПК вр. чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

**ОСЪЖДА** С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к.“М.“ бл. 154, ет. 4, ап. № 5 **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на община В. сумата от **1 564, 67 лв. /хиляда петстотин шестдесет и четири лева и шестдесет и седем ст./**, представляваща местен данък, съгласно чл. 47, ал. 2 вр. чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗМДТ, както и **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Окръжен съд – Варна сумата от **621, 67 лв. /шестстотин двадесет и един лева и шестдесет и седем ст./**, съгласно чл. 85, ал. 2 вр. чл. 87 ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, за които суми служебно да се впише възбрана върху имотите.

**ОСЪЖДА** Д. С. А., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул.“П.“ № 33 и М. С. Ц., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул.“П.“ № 33 **ДА ЗАПЛАТЯТ** на С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к.“М.“ бл. 154, ет. 4, ап. № 5 сумата от **3 453, 10 лв. /три хиляди четиристотин петдесет и три лева и десет ст./**, представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноски, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК.

На ищеца С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к.“М.“ бл. 154, ет. 4, ап. № 5 да се издаде заверен препис от решението след представяне на доказателства за внасяне на определения местен данък и държавна такса.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к.“М.“ бл. 154, ет. 4, ап. № 5 срещу Д. С. А., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул.“П.“ № 33, иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на сключения на 28.01.2021г. предварителен договор за покупко-продажба, съгласно който Д. С. А., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул.“П.“ № 33 продава на С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к.“М.“ бл. 154, ет. 4, ап. № 5, 4/12 идеални части от необитаем таван, представляващ обща част.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к.“М.“ бл. 154, ет. 4, ап. № 5 срещу М. С. Ц., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул.“П.“ № 33, иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на сключения на 28.01.2021г. предварителен договор за покупко-продажба, съгласно който М. С. Ц., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул.“П.“ № 33 продава на С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к.“М.“ бл. 154, ет. 4, ап. № 5, за разликата над ½ идеална част до 7/12 идеални части от необитаем таван, представляващ обща част.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Апелативен съд – В. в двуседмичен срок от връчване на препис от акта на страните.

**Съдия при Окръжен съд – Варна:** \_\_\_\_\_