

# РЕШЕНИЕ

№ 5874

гр. София, 16.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-12 СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Кирил Ст. Петров

при участието на секретаря Ирина Ст. В.ева  
като разгледа докладваното от Кирил Ст. Петров Гражданско дело № 20221100104788 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с иск предявен от Е. П. А. срещу „Н.Б. СТ“ ООД.

Предмет е иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД за обявяването за окончателен на Предварителен договор от 12.06.2019 г. за продажба на следния недвижим имот: АПАРТАМЕНТ № 25 /двадесет и пет/. находящ се във вход „А“, на 7 /седми/ етаж от сградата, на кота + 17,70 м., със застроена площ от 70,70 кв.м. /седемдесет цяло и седемдесет стотни/ квадратни метра, състоящ се от входно антре, баня с тоалетна, дневна с трапезария и кухненски бокс, спалня, покривно озеленяване /тераса/ - с площ от 57,71 кв.м., при граници: север предверие и стълбищна и апартамент № 26, запад - ул. „Подуенска“, юг - УПИ XIV-866. кв. 12 „д“, м. „Суха река запад“, изток УПИ 1-854, кв. 12 „д“, м. „Суха река запад“, заедно с 9,34 кв. м. /девет цяло тридесет и четири квадратни метра/ идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху по-горе описания урегулиран поземлен имот, заедно с прилежащото му МАЗЕ № 7 /седем/, находящо се на сутерена на сградата, на кота - 2,85 м., с площ от 2,26 кв. м. и 0,92 кв. м. идеални части от сутерена на сградата. Претендираното от ищцата право произтича от твърденията ѝ, че ответното дружество не е изправна страна по договора за строителство, защото въпреки, че тя е изплатила цялата договорена цена за продажбата на апартамента, то не ѝ е прехвърлило собствеността върху него в договорения срок.

В законоустановения срок е подаден отговор на исковата молба от ответното дружество. С него предявеният иск се оспорва като неоснователен, защото дружеството счита, че предварителния договор е бил прекратен на основание чл. 20, ал. 3 от него, тъй като договореният аванс от 26 293,60 евро е бил заплатен от трето лице и то след

установения тридневен срок от подписването на предварителния договор. Падежът на това задължение е бил 15.06.2019г., а плащането е извършено на 19.06.2019г. Това плащане освен това, не би могло да бъде отнесено от страна на дружеството като такова за погасяване на задължението на ищцата по договора, защото липсва каквото и да било изявление на платеща, че плаща именно това задължение. То не е имало право да приема подобно плащане и своеволно да го отразява в счетоводството си, както съгласно ЗСч, така и според ЗМИП. Поради това неизпълнение и неправилно плащане, договорът се счита за прекратен от 16.06.2019 г. Това прекратяване е настъпило автоматично, без да е било необходимо изявление от изправната страна, тъй като страните не са посочили в него изобщо възможността той да бъде развален. Въпреки така соченото прекратяване на договор, ответното дружество е изпратило и на ищцата образец Акт 14 за сградата, при което купувачът е следвало да заплати в срок до 23.03.2020 г. сумата от 47156 евро, но плащането е било извършено на 24.04.2020 г., като сумата е постъпила по сметката на дружеството на 28.04.2020 г., при което поради забавата на това плащане с повече от 30 дни, договорът отново следва да се счита за автоматично прекратен поради неизпълнение от страна на купувача. Между страните не бил сключван анекс или споразумение за удължаването на срока за плащане. Въпреки, че договорът е следвало да се счита за прекратен на две основания, ответното дружество отново е изпратило на 23.02.2022 г. имейл, заедно с такива и до останалите купувачи, с покана, съгласно която на 02.03.2022г. от 12:30 часа ще се извърши изповядването на нотариалната сдЕ., като в нея са посочени адрес и телефон на нотариалната кантора и е указано, че плащането на последната вноска по договора следва да се извърши преди или в деня на сдЕ.та. Ищцата не се е явила в определения ден и час, нито е заплатила последната дължима вноска от цената до 02.03.2022 г. Плащането на тази вноска е осъществено чак на 15.03.2022 г., като сумата е постъпила по сметка на дружеството на 16.03.2022 г. С електронно писмо от 16.03.2022 г. ответното дружество е уведомило ищцата, че счита договора за прекратен на основание чл. 20, ал. 2 от него, тъй като тя е следвало да заплати последната вноска в тридневен срок от изпращане на разрешението за ползване на сградата, което е било осъществено на 10.01.2022 г., като наред с това и втората-предходна вноска не е била заплатена в договорения срок.

**Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с посочените от страните доводи, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

*Предявен е иск с правна квалификация – чл. 19, ал. 3 ЗЗД;*

*От фактическа страна:*

Представен е по делото предварителен договор за покупко-продажба и за СМР на недвижим имот от 12.06.2019 г., сключен между „Н.Б. СТ“ ООД /продавач/ и Е. П. А. /купувач/, с който продавачът се е задължил да прехвърли възмездно на купувача собствеността върху следния недвижим имот, изграден до степен на завършеност съгласно чл. 2 от договора: АПАРТАМЕНТ № 25 /двадесет и пет/. находящ се във вход „А“, на 7 /седми/ етаж от сградата, на кота + 17,70 м., със застроена площ от 70,70 кв. м. /седемдесет

цяло и седемдесет стотни/ квадратни метра, състоящ се от входно антре, баня с тоалетна, дневна с трапезария и кухненски бокс, спалня, покривно озеленяване /тераса/ - с площ от 57,71 кв. м., при граници: север предверие и стълбищна и апартамент № 26, запад - ул. „Подуенска“, юг - УПИ XIV-866. кв. 12 „д“, м. „Суха река запад“, изток УПИ 1-854, кв. 12 „д“, м. „Суха река запад“, заедно с 9,34 кв. м. /девет цяло тридесет и четири квадратни метра/ идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху по-горе описания урегулиран поземлен имот, заедно с прилежащото му МАЗЕ № 7 /седем/, находящо се на сутерена на сградата, на кота - 2,85 м., с площ от 2,26 кв. м. и 0,92 кв. м. идеални части от сутерена на сградата.

В чл. 2, ал. 1 продавачът се е задължил да построи самостоятелно или чрез трети лица описания недвижим имот, съобразно архитектурния проект в следната степен на завършеност:

Апартамент: стени и тавани - машинна варо-гипсова мазилка, подове - машинна циментопясъчна замазка, външна дограма пвц - петкамерна, стъклопакет с нискоемисионно стъкло, вътрешни врати - МДФ, входна врата и каса - метални-блиндирани, ел. инсталация - до ключ, контакт, фасунга. „ВиК“ инсталации - до тапа. Отопление и топла вода - монтирана абонатна станция и тръбна разводка до кран, свързани с централен топлоносител /ТЕЦ/, окабеляване за ТВ, телефон, видеодомофон и интернет.

Тераса: под гранитогрес, парапет - елуксиран алуминий с триплексно стъкло.

Мазе: стени - машинна варо-циментова мазилка, таван - стоманобетонна плоча, под - машинна цименто-пясъчна замазка, врата и каса - фазерни;

Общи части: таван и стени - латексово покритие, под - гранитогрес, парапет - елуксиран алуминий с триплексно стъкло, електрически асансьор, фасада - смесена - окачена, вентилируема с топлоизолация от 10 см. минерална вата и облицовка от композитен материал и лепена EPS-гранопор-10 см., покрив - плосък, изпълнен с паротопло и хидроизолационен пакет.

Според чл. 3, ал. 1 от договора общата стойност на имота, предмет на договора, заедно с общите части от сградата и припадащите се части от УПИ 1-853.847, кв. 12 „д“, м. „Суха река - запад“ за апартамента, паркомъсто и покривното озеленяване и на възложените СМР е в размер на 94 312 евро с включен ДДС. Плащанията са предвидени да се извършат по следния начин:

1. Аванс, в размер на 28 293,60 евро в тридневен срок от деня на подписване на договора и след приспадане на сумата от 2000 евро - задатък или сума за превеждане в размер на 26 293,60 евро – чл. 3, ал. 2, т. 1;

2. в срок до 3 дни от представяне от продавача на купувача срещу подпис за получаването му на валидно издаден Акт образец 14, удостоверяващ изграден груб строеж на имота, сумата от 47 156 евро с включен ДДС – чл. 3, ал. 2, т. 2;

3. в срок не по късно от 3 работни дни след получаване на разрешение за ползване /Акт образец 16/, издадено от ДНСК сума в размер на от 18 862,40 евро – чл. 3, ал. 2, т. 3.

Всички плащания следвало да се извършват по банков път, по сметка на ПРОДАВАЧА в „Райфайзенбаик - България“ ЕАД, BIC RZBBBGSF, IBAN: \*\*\*\*.

Според чл. 20, ал. 1, ако купувачът пожелае да прекрати договора, същият може да го направи с едностранно писмено уведомление, като продавачът има правото да задържи аванса/капарото по чл. 3, ал. 2, т. 1. Съобразно ал. 2 на чл. 20, ако купувачът забави плащането на вноската по чл. 3, ал. 2, т. 2 с повече от 30 /тридесет/ дни от договорените срокове, договорът се счита за прекратен, като продавачът задържа като неустойка аванса, а в ал. 3 е предвидено, че ако купувачът не заплати на продавача сумата на аванса по чл. 3, ал. 2, т. 1 от договора, същият се счита за прекратен.

Представени са и неоспорени извлечения от платежни нареждания от ищеца – платежно нареждане за сума в размер на 26 293.60 евро от 19.06.2019 г. с наредител П.Б.С. и основание за плащане закупуване на жилище площад Родина, гр. София, апартамент № 25, платежно нареждане от 24.04.2020 г. за сума в размер на 47 156 евро с наредител Е. П. А. и основание за плащане закупуване на жилище площад Родина, гр. София, апартамент № 25 и платежно нареждане за сума в размер на 21 974.24 евро от 15.03.2022 г. с наредител Е. П. А. и основание за последно плащане закупуване на жилище площад Родина, гр. София, апартамент № 25, прозорец – 1126 лв. и тераса – 3200 лв. И по трите плащания сумите са преведени по сметката на ответника в „Райфайзенбаик България“ ЕАД, посочена по-горе.

От разрешение за ползване № СТ-05-937/29.12.2021 г. се установява, че многофамилната жилищна сграда с местонахождение в ПИ с идентификатор 68134.610.2105, УПИ 1-853.847, кв. 12 „д“, м. „Суха река - запад“ е въведена в експлоатация. От справка от Агенция по вписвания се установява, че ответникът не се е разпореждал с процесния имот.

От представени извлечения от сметки от ответника се установява, че: сумата в размер на 26 293.60 евро е постъпила по сметката на ответника на 19.06.2019 г., сумата в размер на 47 156 евро е постъпила по сметката на ответника на 28.04.2020 г. и сумата в размер на 21 974.24 евро е постъпила по сметката на ответника на 16.03.2022 г. От аналитична сметка по сметка 498 и аналитична справка по сметка 411 на „Н.Б. СТ“ ООД се установява, че постъпилите суми са **осчетоводени от търговеца**.

Представени са извлечения от електронната кореспонденция между страните. Представено е копие от електронно писмо, с което ответникът уведомява, че е издадено разрешение за ползване на сградата, както и, че ще бъде изпратен график в срок до 25.01.2022 г. с дати за нотариално изповядване на сделките. Представено е копие от електронно писмо с подател novabuild@abv.bg до point0@abv.bg, с което се отговаря на получателя, че няма проблем относно забавено плащане по договора. Представено е копие от електронно писмо с подател novabuild@abv.bg до point0@abv.bg от 23.02.2022 г., с което се уведомява получателят, че на 02.03.2022 г. от 12:30 ч. ще се изповяда сдЕ. за прехвърляне на имота, като в деня на сдЕ.та или преди това следва да се извърши и последното плащане по договора.

Останалите доказателства /вкл. и свидетелските показания/ ще се обсъдят единствено и само доколкото носят информация за релевантни за спора обстоятелства при обсъждане на

правната страна на спора

*От правна страна;*

Предварителният договор по арт. на чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД, имащ за предмет прехвърляне право на собственост или ограничено вещно право, представлява двустранен договор, по силата на който едно лице наричано обещател /продавач/ поема задължението да прехвърли по нотариален ред притежавано от него право на собственост или ограничено вещно право срещу насрещното задължение на друго лице - купувач да заплати договорената цена, като уговорката може да бъде плащането да се извърши изцяло или отчасти в/до определен срок. Целта на предварителния договор е да подготви сключването на окончателния договор между страните в съответната форма, а именно под формата на нотариален акт, чл. 18 ЗЗД. Когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, какъвто е настоящият случай, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – чл. 363 ГПК, както и дали е налице самостоятелен обект на правото на собственост, годен да бъде предмет на разпоредителна сдЕ..

С определението от 05.05.2023 г. са отделени като безспорни и признати между страните следните обстоятелства, че между страните е сключен процесният договор с посоченото по-горе съдържание.

Спорен между страните е въпросът дали същият договор е прекратен от ответника, преди подаване на исковата молба.

Действително в чл. 20, ал. 3 от сключения между страните договор е предвидено, че в случай, че продавачът не заплати на продавача сумата на аванса, договорът се счита за прекратен. Срокът за заплащане на аванса изтича 3 дни от деня на подписване на договора или на 12.06.2019 г. Сумата по аванса е заплатена 19.06.2019г., като ответникът не е възразил, че договорът е прекратен, нито е отказал да получи преведената към него сума в размер на 26 293.60 евро. Без значение е, че сумата е преведена от трето лице – П.Б.С.. Съгласно чл. 73 ЗЗД задължението може да бъде изпълнено от трето лице дори против волята на кредитора, освен ако той има интерес то да бъде изпълнено лично от длъжника. Видно от представената по делото електронна кореспонденция, неоспорена от страните ответникът многократно е изпращал електронни съобщения на електронна поща point0@abv.bg, която е електронната поща на П.С. – видно от неоспорени електронни съобщения на л. 20 и 21 от делото. На следващо място, в платежното нареждане е посочено основание за осъществено плащане за покупката на апартамент № 25. Оттук и съдът намира, че плащането на П.Б.С. е извършено в ползва на ищеца именно във връзка с изпълнението на договорните задължения по процесния предварителен договор.

Въпреки че срокът за заплащане на сумата на аванса е изтекъл, ответникът не е възразил и не се е позовал на чл. 20, ал. 3 от договора, а напротив - приел е осъществено плащане. Осчетоводяването на плащанията в счетоводните книги на ответника, съставлява признание за приемане на извършеното плащане след определения за това срок. Без

значение е дали осчетоводяването е по подсметка 498/9 или по подсметка 411/1, тъй като евентуалното погрешното отнасяне на сумите, което е извършил ответника, не влияе на погасителния ефект на плащането. Следователно с така описаното поведение на ответника следва да се приеме, че същият е предпочел да не прекратява договорната връзка между страните, а да продължи като приеме изпълнението на следващото по падеж задължение на ищците. Да се приеме противното, означава да се даде възможност на една страна, за която е възникнала право да прекрати договора, да изчака другата страна да изпълни своите задължения към нея и едва след това да обяви, че го прекратява, като по този начин нейното поведение би създавало определени очаквания в насрещната страна, а самото то може да бъде определено като недобросъвестно.

Електронно изявление на една от страните, адресирано до насрещната, чието авторство не е било спорно – има доказателствена стойност /виж *определение № 169 от 06.04.2017 г. по ч. т. д. № 672/2017 г. на I т. о.*/ . Електронното изявление, записано на магнитен, оптичен или друг носител с възможност да бъде възпроизведено, съставлява електронен документ. Електронно изявление е словесно изявление, представено в цифрова форма чрез общоприет стандарт за преобразуване, разчитане и представяне на информацията., което може да съдържа и несловесна информация (чл.2, ал. 1 и 2 ЗЕДЕУУ). Същото се счита за подписано при условията на чл. 13, ал. 1 ЗЕДЕУУ. За електронен подпис се счита всяка електронна информация, добавена или логически свързана с електронното изявление за установяване на неговото авторство. Електронен подпис означава данни в електронна форма, които се добавят към други данни в електронна форма или са логически свързани с тях, и които титулярът на електронния подпис използва, за да се подписва - чл. 3, т. 10 от Регламент (ЕС) № 910/2014. Доказателствена сила на подписания електронен документ е такава, каквато законът признава на подписаният писмен документ, ако се касае за частен документ, той се ползва с такава сила само за авторството на изявлението (чл. 180 ГПК). Ако изявлението съставлява признание на неблагоприятни за автора обстоятелства, това увеличава доказателствената стойност на документа, но не му придава материална доказателствена сила – виж *решение № 70 от 19.02.2014 г. по гр. д. № 868/2012 г. на ВКС на IV г. о.*

Съдът намира, че електронните изявления изходящи от електронна поща novabuild@abv.bg са направени от представители на ответното дружество, респ. от лица, чиито действия не са оспорени веднага след узнаването по реда чл. 301 ТЗ. Така генерираните електронни документи, възпроизведени върху хартиен носител и представени в заверен препис по делото, не са оспорени, дори част от тях са представени от ответника. Самият факт, че документите за осъществената кореспонденция не са оспорени, води до извода, че те се ползват с формална доказателствена сила за авторството им. Ответникът представя електронна кореспонденция между страните, с която кани ищеца да сключи окончателен договор на 02.03.2022 г. Електронното съобщение е от дата 22.02.2022 г., т. е. ответникът прави извънсъдебно признание, че към тази дата – 22.02.2022 г. е намирал, че облигационното отношение не е прекратено и обвързва страните, поради което и организира

дата и час за сключване на окончателен договор.

Горното важи и относно твърденията в отговора на исковата молба, че предварителният договор се е прекратил на основание чл. 20, ал. 2, поради неплащане с повече от 30 дни на сумата от 47 156 евро по чл. 3, ал. 2, т. 2 от договора. На първо място, не се установява, спазването на задължението на продавача за представяне срещу подпис на Акт образец 14, за да започне да тече срока за плащане на цената. На следващо място, с осчетоводяване на сумата и отнасянето ѝ в счетоводните книги ответникът се е съгласил с плащането, дори същото да можеше да се приеме за закъсняло. Освен това, както се посочи, съдът приема, че с електронната поща, с която е поканил ищеца да сключат окончателен договор ответникът извънсъдебно е признал, че предварителният договор е обвързвал страните на дата 22.02.2022 г.

Без значение е дали последната вноска е платена в срок или не, доколкото в договора не е предвидено неплащането на сумата от 18 862.40 евро да представлява основание за прекратяване на договора. Приложение в този случай намират общите правила на ЗЗД, за да се развали договорът кредиторът следва да даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще счита договора за развален – чл. 87, ал. 1 ЗЗД. Покана за изпълнение с предупреждение, че при неизпълнение договорът ще се счита за развален обаче по делото не е представена. Електронното съобщение от 16.03.2022 г. на л. 101 от делото не представлява такава покана. С него ответникът заявява, че договорът е прекратен на основанията посочени в договора, а не предоставя последен срок за изпълнение, след който ще счита договорът за прекратен. Условието, на които се позовава ответникът обаче – наличието на хипотези на чл. 20, ал. 2 и ал. 3, не са релевантни към дата 16.03.2022 г. Ответникът е приел изпълнение, изразил е изрично желание договорната връзка да не се прекратява и е осчетоводил платените суми, поради което последващо по време позоваване на разпоредбите на чл. 20, ал. 2 и ал. 3, няма как да произведе действие. Към датата и часа на електронното съобщение от 16.03.2022 г. вече е осъществено и финалното плащане по предварителния договор.

Поради това не се установява да е възникнало прекратително основание, по силата на което да е преустановено действието на процесния предварителен договор. За основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е без значение неизправността на някоя от двете страни, щом предварителният договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен – виж *решение № 28 от 1.07.2011 г. на ВКС по т. д. № 207/2010 г., II т. о., решение № 1241 от 12.01.2000 г. на ВКС по гр. д. № 366/98 г., II г. о., решение № 195 от 28.05.2019 г. на ВКС по т. д. № 2393/2017 г., I т. о.*

Установява се, че процесният имот е собственост на ответника, в която насока и приложената по делото справка от АВ. Липсват пречки за прехвърлянето на процесния имот. Предварителният договор съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор /чл. 19, ал. 2 ЗЗД/.

Поради гореизложеното съдът счита, че искът с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е

основателен и следва да бъде уважен. Между страните не е спорно, че ищецът е заплатил продажната цена изцяло на ответника, поради което на същия не се дължи присъждане на допълнителна сума, на основание чл. 362, ал. 1 ГПК.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати разноските по прехвърлянето на имота, като в случая приложение не намира правилото на чл. 186, ал. 1 ЗЗД.

На основание чл. 364, ал.1 от ГПК ищецът следва да заплати на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имотите, определени съгласно чл. 44, ал. 1, вр. чл. 45, ал. 1, вр. чл. 46, ал. 1, вр. ал. 2, т. 1, вр. чл. 47, ал. 2 от Закона за местните данъци и такси. Съобразно чл. 35, ал. 2, вр. чл. 34, вр. чл. 33, вр. чл. 32, ал. 1 от Наредбата на СОС за определяне размера на местните данъци, дължимия данък е в размер на 3 % от оценката /уговорената обща продажна цена от 94 312 евро или 184 458.24 лв., доколкото е по-висока от данъчната оценка/ или **5 533.75 лв.**, както и нотариална такса по сметка на Софийски районен съд, изчислена съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на **899.42 лв.**

Заверен препис от решението може да се издаде след представяне на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и **дължимите данъци и такси за имота** – арг. от чл. 364, ал. 2 ГПК.

Следва да бъде даден 6-месечен срок на ищеца, считано от влизане на решението в сила, да извърши отбелязване в Службата по вписванията по представен препис от решението, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба по настоящия иск губи действието си /чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗС/.

*По отношение на разноските:*

При този изход на спора разноски се дължат на ищеца.

Претендирано е адвокатско възнаграждение в размер на 6 264 лв. с ДДС. Постъпило е в срок възражение за прекомерност на заплатеното възнаграждение.

Представен е договор за правна защита и съдействие от 09.05.2022 г. и фактура за заплащането на адв. Възнаграждение в размер на 6 264 лв. с ДДС от **14.06.2022 г.** При промени в размерите на адвокатските възнаграждения в Наредбата се приема, че относимата редакция на Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения е тази към момента на сключване на договора за правна защита и съдействие /момента на направата на разходите – *определение № 416/04.12.2014 г. по гр. д. № 3178/2014 г. на ВКС, IV г. о., определение № 108 от 25.03.2015 г. по гр. д. № 1298/2014 г. на ВКС, III г. о., определение № 127/09.05.2016 г. по ч. гр. д. № 564/2016 г. на ВКС, IV г. о., определение № 131 от 23.02.2018 г. по ч. т. д. № 342/2018 г. на ВКС, II т. о., определение № 534 от 08.12.2016 г. по ч. т. д. № 1135/2016 г. на ВКС, I т. о.*, поради което в случая приложение следва да намерят разпоредбите на Наредба № 1 от 09.07.2004 г., които са били в сила преди изменението от **м. 11.2022 г.** При направено възражение за прекомерност на заплатено адвокатско възнаграждение по смисъла на чл. 78 ал. 5 ГПК с искане за неговото намаляване, съдът



следва да извърши преценката си към момента на договарянето му - изрично *определение № 230 от 24.06.2020 г. по ч. т. д. № 660/2020 г. на ВКС, II т. о.*

Минималното адвокатско възнаграждение в случая е 3 240.96 лв. без ДДС и 3889.15 лв. с ДДС. Възражението е частично основателно като съдът намира, че следва да присъди на ищеца за адвокатско възнаграждение сумата от **4800 лв.** Искането по чл. 78, ал. 5 ГПК е винаги неоснователно до размера, до който страната, която го прави, е оценила труда на своя адвокат. С уговореното адвокатско възнаграждение тя признава, че поне дотам се разпростира причинно-следствената връзка между направения разход и положените от адвоката усилия по конкретното дело – виж *определение № 143 от 17.06.2020 г. по гр. д. № 3451/2019 г. на IV г. о. на ВКС.*

Оттук и на ищеца ще се присъди за разноси сумата в общ размер на **5 834.02 лв.** Дължимата държавна такса по производството е **903.65 лв.** съгласно чл. 71, ал. 2 вр. с чл. 69, ал. 1, т. 4 ГПК. Надвнесената сума за ДТ се явява недължимо платена, тъй като дължимата ДТ е в размер на 1 % от цената на иска съгласно чл. 71, ал. 2 ГПК.

Така мотивиран, **СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД**

## РЕШИ:

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, сключения предварителен договор от 12.06.2019 г. между Е. П. А., ЕГН \*\*\*\*\* /купувач/ и „Н.Б. СТ“ ООД, ЕИК \*\*\*\* /продавач/, относно покупко-продажбата на следния недвижим имот: самостоятелен обект с идентификатор 68134.610.2105.5.25 по КККР, одобрени със заповед РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 07.02.2022 г., представляващ АПАРТАМЕНТ № 25 /двадесет и пет/. находящ се във вход „А“, на 7 /седми/ етаж от сградата, на кота + 17,70 м., със застроена площ от 70,70 кв. м. /седемдесет цяло и седемдесет стотни/ квадратни метра, състоящ се от входно антре, баня с тоалетна, дневна с трапезария и кухненски бокс, спалня, покривно озеленяване /тераса/ - с площ от 57,71 кв. м., при граници: север-предверие и стълбищна и апартамент № 26, запад - ул. „Подуенска“, юг - УПИ XIV-866, кв. 12 „д“, м. „Суха река запад“, изток УПИ I-854, кв. 12 „д“, м. „Суха река запад“, заедно с 9,34 кв. м. /девет цяло тридесет и четири квадратни метра/ идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху по-горе описания урегулиран поземлен имот, заедно с прилежащото му МАЗЕ № 7 /седем/, находящо се на сутерена на сградата, на кота - 2,85 м., с площ от 2,26 кв.м. и 0,92 кв.м. идеални части от сутерена на сградата.

**ОСЪЖДА** „Н.Б. СТ“ ООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. \*\*\*\*, да заплати на Е. П. А., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. София, ул. \*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **5 834.02 лв.** – разноси по делото.

**ОСЪЖДА** Е. П. А., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. София, ул. \*\*\*\*, да заплати по сметка на Столична община, район Подуяне, дирекция МДТ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от **5 533.75 лв.** - местен данък.

**ОСЪЖДА** Е. П. А., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. София, ул. \*\*\*\*, да заплати по сметка за държавни такси на Софийски градски съд, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от **899.42 лв.** – такса за прехвърлянето на имота.

**ДА НЕ СЕ ИЗДАВА** заверен препис от решението, докато не се представят доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, на основание чл. 364, ал. 2 ГПК.

**ДАВА ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК** на Е. П. А., ЕГН \*\*\*\*\*, считано от влизане в сила на решението, да извърши отбелязването му в Службата по вписванията – гр. София, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Софийски градски съд:** \_\_\_\_\_