

# РЕШЕНИЕ

№ 443

гр. Пловдив, 01.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, V ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и трета  
година в следния състав:

Председател: Дафина Н. Арабаджиева

при участието на секретаря Габриела Пл. Йорданова  
като разгледа докладваното от Дафина Н. Арабаджиева Гражданско дело №  
20225330101131 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба на Ф. Б. П., ЕГН: \*\*\*\*\*,  
против К. Д. А., ЕГН: \*\*\*\*\*, с която е предявен иск с правно основание чл. 19, ал. 3  
ЗЗД за обявяване за окончателен на сключения на \*\*\* предварителен договор за покупко -  
продажба на следния недвижим имот: Урегулиран поземлен имот УПИ \*\*\* /\*\*\*/,  
планоснимачен номер \*\*\*\*\*/ от кв. \*\*\* /\*\*\*\*\*/ по регулационния план на с. \*\*\*\*, община  
\*\*\*, област \*\*\*, целият с площ от 1540 кв.м. /хиляда петстотин и четиридесет квадратни  
метра/, с приложена регулация, при граници и съседни: улица, УПИ \*\*\* , УПИ \*\*\* , УПИ \*\*\*  
и УПИ \*\*\* от същия квартал, ВЕДНО с построената в имота Двуетажна полумасивна  
жилищна сграда със застроена площ от 66 кв.м. /шестдесет и шест квадратни метра/, както и  
ведно с всички други постройки, подобрения и приращения в имота, който гореописан имот,  
съгласно Кадастралната карта и кадастрални регистри на село \*\*\*\*, одобрени със Заповед №  
\*\*\* /\*\*\*\* на Изпълнителния директор на АГКК, понастоящем е заснет като: ПОЗЕМЛЕН  
ИМОТ с идентификатор № \*\*\*\*\*/\*\*\*/, находящ се в село \*\*\*, община \*\*\*\*, област \*\*\*, с  
административен адрес на имота: област \*\*\*, община \*\*\*\*, село \*\*\*\*, улица „\*\*\*\*“ /\*\*\*\*/,  
целият с площ от 1209 кв.м. /хиляда двеста и девет квадратни метра/, с трайно  
предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско  
застрояване /до 10 метра/, номер по предходен план: имот № \*\*\* /\*\*\*\*/, парцел \*\*\* /\*\*\*\*/,  
квартал \*\*\* /\*\*\*\*/, при съседни на имота: ПИ с идентификатори № \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, ведно с построената в гореописания имот: СГРАДА с идентификатор № \*\*\*\*\*/  
\*\*\*\*\*/, със застроена площ от 69 кв.м. /шестдесет и девет квадратни метра/, с

предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи: 2 /два/, както и ведно с всички останали постройки, подобрения и приращения в поземления имот.

В исковата молба се твърди, че на \*\*\* ищцата е сключила с ответника предварителен договор за покупко-продажба на гореописания имот, като продажната цена в размер на 20 000 била платена от купувача изцяло на падежа – \*\*\*\*. На същата дата страните се явили пред нотариус, където бил съставен Констативен протокол, в който било отразено, че продавачът К. А. не желае да сключи окончателен договор, тъй като бил намерил друг купувач. Сочи се, че съгласно чл. 14 от договора, в случай на неизпълнение на поетите задължения от продавача, същият дължи на купувача неустойка в размер на 5000 лева.

Изразява се становище, че ищцата е изпълнила всички задължения по предварителния договор, сключен с ответника и че за ответната страна е възникнало задължението да сключи окончателен договор, с който да се прехвърли собствеността върху имота. Позовава се на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД. С Определение от \*\*\*\* по ч.гр.д. № \*\*\*/\*\*\* по описа на ОС – \*\*\*, \*\*\*, съдът допуснал обезпечение на предявения иск чрез налагане на възбрана върху процесните имоти, собственост на ответника. Моли искът да бъде уважен. Претендира разноси.

В срока по чл.131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника, със становище за неоснователност на предявения иск. Твърди да е собственик на процесния имот. Не се спори, че на \*\*\*\* между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на описания в исковата молба недвижим имот, както и да е получил уговорената сума от 20 000 лева. Твърди да са постигнали устна уговорка с ищцата, че уговорената цена по договора може да се промени, с оглед социално-икономическите условия в страната. Излага, че след сключване на процесния договор се появил нов купувач, който предложил по- висока цена. Поради липсата на съгласие на ищцата да заплати по-висока продажна цена от уговорената, окончателен договор не бил сключен.

***Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, и с оглед изявленията на страните, намира следното от фактическа и правна страна:***

За да се уважи предявеният иск ищецът следва да установи при условията на пълно и главно доказване, че е сключил с ответника валиден предварителен договор по смисъла на чл.19, ал.1 и 2 ЗЗД, в който са уговорени съществени елементи на окончателния договор, че предмет на същия е прехвърляне на правото на собственост върху описания недвижим имот, както и че ищецът се явява изправна страна по предварителния договор т.е. изпълнил е поетите с него задължения и че са настъпили предпоставките за възникване на задължение за ответника да сключи окончателен договор със сочения предмет, както и че са налице предпоставките за прехвърляне на съответното вещно право, включително, че прехвърлителят е собственик на същото.

Не е налице спор между страните по делото и от приетия като писмено доказателство Нотариален акт от \*\*\*\*, съдебно решение, договор за покупко - продажба се установява, че

ответникът е собственик на процесните недвижими имоти.

Видно от приетата справка от Служба по вписванията към датата на приключване на устните състезания не е отразено разпореждане с процесните имоти.

Приета е като писмено доказателства скица, отразяваща актуалните характеристични данни на имотите, както и удостоверение за данъчна оценка, издадено от Община \*\*\*, в което е отразено, че общата данъчна оценка е 7705,50 лв.

От приетия като писмено доказателство предварителен договор, се установява, че на \*\*\* между ответника в качеството на продавач и ищеца в качеството на купувач е постигнато съгласие за сключване на окончателен договор за покупко – продажба на процесните имоти. В предварителния договор са уговорени съществени елементи на окончателния такъв, а именно: предмет, цена и начин на плащане. Съгласно чл. 2 от договора страните са определили продажна цена на описания имот, предмет на договора 20 000 лв. Съгласно чл.3 страните са се съгласили, че договорената от тях цена е окончателна и крайна в отношенията между тях и може да бъде променяна само на базата на взаимното им съгласие, обективизирано в писмена форма. Съгласно чл. 6 от договора уговорената цена в чл. 2 е окончателна и не подлежи на промяна в следствие на инфлационни процеси, изменение на пазарната конюнктура и други такива обстоятелства, до снабдяването на купувача с нотариален акт. В чл. 4 е уговорено, че цената по договора ще бъде заплатена от купувача по банков път, по посочена от Продавача банкова сметка най – късно в деня на изповядване на окончателната сделка пред нотариуса.

Доколкото не се представят доказателства, нито се твърди от ответника да е подписано допълнително споразумение, с което да са променени условията по договора, касаещи цената, то съдът приема за неоснователни възраженията на ответника за наличие на уговорки, касаещи договорената цена, различни от отразените в чл. 2 от договора.

Съгласно чл. 7 от договора страните са се задължили да сключат окончателен договор в нотариална форма за продажба на описания недвижим имот, пред \*\*\*\* най – късно до 11.00 часа на \*\*\*\*. Промяна на датата е уговорено да бъде извършвана само с писмено споразумение. В чл. 14 от договора е уговорена и неустойка за неизпълнение.

На определената в договора дата \*\*\* ищцата е превела по сметка на ответника сумата от 20 000 лв., като това обстоятелство не се оспорва от последния. Възраженията на ответника касаят наличие на устни уговорки, различни от постигнатите в договора, както и водени преговори за увеличаване на договорената цена.

Видно от съставения на \*\*\* в кантората на \*\*\*\*\* протокол, на посочената дата и в уговорения час в кантората са се явили страните по предварителния договор, като ответникът К. А. е заявил, че е получил от ищцата Ф. П. сумата от 20 000 лв. по сключения предварителен договор. Заявил е, че е съгласен да сключи сделката при продажна цена от 25 000 лв., ако ли не – се отказва. Отражено е изявлението на ищцата, че не желае да сключи сделката за сумата от 25 000 лв. Отражено е изявлението на ответника, че предпочита да продаде имота на друг за по – добра цена на имота, а получената сума ще възстанови на

купувача. Заявява, че за него е по – изгодно да плати и договорената неустойка.

На основание гореизложеното съдът счита, че ищецът е установил при условията на пълно и главно доказване, че е налице съгласие между страните по съществените елементи на договора за прехвърляне на правото на собственост върху описания недвижим имот, както и настъпването на предпоставките за сключване на окончателен договор, както и че е изправна страна по договора, поради и което искът следва да се уважи изцяло, като основателен и доказан.

Съгласно чл. 20а ЗЗД договорите имат сила на закон за тези, които са ги сключили, като в ал. 2 е предвидено, че договорите могат да бъдат изменени, прекратени, развалени или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. Ответникът не установява възраженията си за наличие на уговорка за промяна на цената, като в няколко разпоредби в договора изрично се посочва, че цената е крайна и окончателна и не подлежи на промяна. Доколкото липсва оформено по уговорения начин, а именно в писмена форма, съгласие за промяна на цената, то съдът приема, че ищцата е изправна страна и отказа ѝ да заплати по – висока цена от уговорената не представлява неизпълнение на сключения предварителен договор и поетите с него задължения.

Съгласно закона и установеното по прилагането му съдебна практика ако някоя от страните неоснователно откаже да изпълни задълженията си, другата страна може съгласно чл. 19, ал. 3 ЗЗД да предяви иск за сключване на окончателен договор и в такъв случай несъгласието на страната не е пречка за сключването на окончателния договор. */Тълкувателно решение № 22 от 5.V.1969 г., ОСГК, докладчик Васил Манчев/. В Решение № 166 от 15.03.2003 г. на ВКС по гр. д. № 687/2002 г., II г. о се приема, че предварителният договор за продажба не се счита за развален с едностранно заявление на продавача, ако купувачът е изпълнил своето задължение, какъвто е настоящия случай.*

Действието на предварителния договор не се прекратява с изтичането на уговорения срок за сключване на окончателен договор и той продължава да обвързва страните и всяка от тях дължи изпълнение. За да прекрати действието си договорът трябва да бъде развален поради неизпълнение от една от страните по причина, за която насрещната отговаря – било чрез упражняване на правото на отказ от изправната страна, било по реда на чл. 87, ал. 1 ЗЗД. / В този смисъл Решение № 60312 от 12.08.2022 г. на ВКС по гр. д. № 512/2021 г., IV г. о., ГК/. В случая изявление за отказ е направено, но от неизправната страна, поради и което същото не може да породи правните последици на прекратяване на договорната връзка. Правото на разваляне на двустранен договор по реда на чл. 87, ал. 1 или ал. 2 ЗЗД принадлежи на изправната страна и е обусловено от виновно неизпълнение на поето договорно задължение на насрещната страна.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на РС- Пловдив нотариална такса в размер на 240,50 лв. – дължимата такса, съгласно т. II. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

Съгласно разпоредбата на чл. 364, ал. 2 ГПК препис от решението ще бъде издаден, само

след представяне на документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите на Община \*\*\*\* данъци и такси, като в случая следва да се представи документ за заплащане на данък придобиване на недвижим имот по възмезден начин в размер на 3 на сто от данъчната оценка (НАРЕДБА на Общински съвет на Община \*\*\* за определянето размера на местните данъци на територията на община \*\*\*\*) или 231,17 лв. и удостоверение за липса на задължения към Община \*\*\*\* за 2022 г., доколкото към настоящия момент данъкът за 2023 г. все още не е изискуем.

Съгласно разпоредбата на чл. 364, ал. 1 ГПК съдът освен, че осъжда ищеца да заплати на държавата разноските по прехвърляне на имота, то и нарежда да се впише възбрана върху имотите до изплащането на тези разноски.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да се присъдят и разноските по делото, за които е приет списък по чл. 80 ГПК и са представени доказателства за извършването им, а именно: сумата от 77,05 лв.- държавна такса.

С оглед изложените мотиви, съдът

## РЕШИ:

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** сключения между К. Д. А., ЕГН: \*\*\*\*\*, гр. \*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\* в качеството на продавач и Ф. Б. П., ЕГН: \*\*\*\*\*, гр. \*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*, ет.\*\* в качеството на купувач сключения на \*\*\*\* предварителен договор за покупко - продажба на следния недвижим имот: Урегулиран поземлен имот УПИ \*\*\* /\*\*\*\*/, планоснимачен номер \*\*\*\*/ от кв. \*\*\* /\*\*\*\*/ по регулационния план на с. \*\*\*\*, община \*\*, област \*\*, целият с площ от 1540 кв.м. /хиляда петстотин и четиридесет квадратни метра/, с приложена регулация, при граници и съседи: улица, УПИ \*\*, УПИ \*\*, УПИ \*\* и УПИ \*\* от същия квартал, ВЕДНО с построената в имота Двуетажна полумасивна жилищна сграда със застроена площ от 66 кв.м. /шестдесет и шест квадратни метра/, както и ведно с всички други постройки, подобрения и приращения в имота, който гореописан имот, съгласно Кадастралната карта и кадастрални регистри на село \*\*\*\*, одобрени със Заповед № РД \*\*\*/\*\*\*\* на Изпълнителния директор на АГКК, понастоящем е заснет като: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/, находящ се в село \*\*, община \*\*, област \*\*, с административен адрес на имота: област \*\*, община \*\*, село \*\*, улица „\*\*“ /\*\*\*\*/, целият с площ от 1209 кв.м. /хиляда двеста и девет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 метра/, номер по предходен план: имот № \*\*\* /\*\*\*\*/, парцел \*\*\* /\*\*\*\*/, квартал \*\*\* /\*\*\*\*/, при съседи на имота: ПИ с идентификатори № \*\*, \*\*, \*\*, \*\*, \*\* и \*\*\*\*, ведно с построената в гореописания имот: СГРАДА с идентификатор № \*\*\*\*\*/\*\*\*\*/, със застроена площ от 69 кв.м. /шестдесет и девет квадратни метра/, с предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи: 2 /два/, както и ведно с всички останали постройки, подобрения и приращения в поземления имот.

**ОСЪЖДА** Ф. Б. П., ЕГН: \*\*\*\*\*, гр. \*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*, ет.\*\* да заплати в полза

на Държавата, по бюджета на съдебната власт, по сметка на ПРС сумата от 240,50 лв.- нотариална такса, определена на основание т.П. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

ОСЪЖДА К. Д. А., ЕГН: \*\*\*\*\*, гр. \*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № 9 ДА ЗАПЛАТИ Ф. Б. П., ЕГН: \*\*\*\*\*, гр. \*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ № \*\*, ет.\*\* сумата от 77,05 лв.- разноси по делото.

НАЛАГА възбрана върху Урегулиран поземлен имот УПИ \*\*\*\* /\*\*\*\*/, планоснимачен номер \*\*\*\*/ от кв. \*\*\* /\*\*\*/ по регулационния план на с. \*\*\*\*, община \*\*\*\*, област \*\*\*\*, целият с площ от 1540 кв.м. /хиляда петстотин и четиридесет квадратни метра/, с приложена регулация, при граници и съсед: улица, УПИ \*\*\*\*, УПИ \*\*\*\*, УПИ \*\*\*\* и УПИ \*\*\*\* от същия квартал, ВЕДНО с построената в имота Двуетажна полумасивна жилищна сграда със застроена площ от 66 кв.м. /шестдесет и шест квадратни метра/, както и ведно с всички други постройки, подобрения и приращения в имота, който гореописан имот, съгласно Кадастралната карта и кадастрални регистри на село \*\*\*\*, одобрени със Заповед № \*\*\*\*/\*\*\* на Изпълнителния директор на АГКК, понастоящем е заснет като: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № \*\*\*\* /\*\*\*\*/, находящ се в село \*\*\*\*, община \*\*\*\*, област \*\*\*\*, с административен адрес на имота: област \*\*\*\*, община \*\*\*\*, село \*\*\*\*, улица „\*\*\*\*“ /\*\*\*\*/, целият с площ от 1209 кв.м. /хиляда двеста и девет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 метра/, номер по предходен план: имот № \*\*\*\* /\*\*\*\*/, парцел \*\*\*\* /\*\*\*\*/, квартал \*\* /\*\*\*\*/, при съсед на имота: ПИ с идентификатори № \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\* и \*\*\*\*, ведно с построената в гореописания имот: СГРАДА с идентификатор № \*\*\*\* /\*\*\*\*/, със застроена площ от 69 кв.м. /шестдесет и девет квадратни метра/, с предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи: 2 /два/, както и ведно с всички останали постройки, подобрения и приращения в поземления имот до изплащане на следващите се разноси по прехвърлянето.

Решението подлежи на обжалване пред ОС Пловдив в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението може да се издаде, съгласно чл. 364, ал. 2 от ГПК, само СЛЕД представяне на документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите на Община \*\*\*\* данъци и такси по чл. 44, ал. 1 ЗМДТ в размер на 231,17 лв. и по чл. 10 от ЗМДТ за цялата 2022 г.

ДА СЕ ИЗПРАТИ на Служба по вписванията препис от решението за вписване на възбрана върху имота след изтичане на двуседмичен срок от връчването му на страните с оглед предоставяне на възможност на ищеца да заплати дължимите разноси по прехвърлянето.

Съдия при Районен съд – Пловдив: \_\_\_\_\_/п/\_\_\_\_\_