

# РЕШЕНИЕ

№ 5896

гр. София, 17.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-14 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и трети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Маргарита Апостолова

при участието на секретаря КРАСИМИРА Б. ГЕОРГИЕВА  
като разгледа докладваното от Маргарита Апостолова Гражданско дело № 20231100103781 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.362 и сл. от ГПК.

Образувано е по предявен от Т. И. С. срещу Н. Н. С. иск с **пр.кв.чл.19, ал.3 от ЗЗД** за обявяване за окончателен на сключен на 13.02.2023год. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: АПАРТАМЕНТ №9, находящ се на трети етаж от жилищна сграда, със застроена площ от 144.07кв. метра, състоящ се от: хол, кухня, трапезария, две спални, две бани с тоалетна, складово помещение, при съсед: Апартамент №8 и Апартамент № 10, заедно с 4.451% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, който апартамент е с идентификатор **68134.905.1733,1.9** по КККР, одобрени със Заповед рд-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, заедно с ГАРАЖ №16, находящ се на партерен етаж от сградата, със застроена площ от 26.55кв. метра, при съсед: Гараж №15 и Гараж №17, двор заедно с 0.818% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, които гараж е с идентификатор **68134.905.1733,1.34** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, както и 0,054%ид.част от ПИ с идентификатор **68134.905.1733** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед рд-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Релевира доводи, че въз основа на предварителен договор за покупко- продажба на имот от 13.02.2023год., ответницата, в качеството на продавач е поела задължение за продажба на ищеца в качеството на купувач на описания по-горе недвижим имот за продажна цена в размер на 80000евро-т.2,1 от договора. Сума в размер на 20000евро е платена на продавача при подписване на предварителния договор. Остатъкът от 60000евро е платим при сключване на окончателен договор. Съгласно т.3,2 от договора е определен срок за сключване на окончателния договор -02,03,2023год. На договорената дата 02,03,2023год. окончателен договор не е сключен поради неявяване на продавача.

Съобразно изложеното е заявено становище за сключване на окончателен договор. Претендира разноски.

Ответникът-Н. Н. С. в указания законоустановен едномесечен срок по реда на чл.131 от ГПК не излага становище по делото.

При така изложеното съдът намира за установено от фактическа страна следното:

С предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 13,02,2023г. Н. Н. С., чрез пълномощник В.В.С., в качеството на продавач и Т. И. С., в качеството на купувач, са поели задължение за сключване на окончателен договор за продажба на посочения в договора недвижим имот, представляващ:

Апартамент №9, с площ от 144,07кв.м., заедно със 4,451%ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята, в сграда, находяща се в гр. София, жк. \*\*\*\*, която е построена в УПИ 1-1733, кв.85а по плана на гр.София, м.Витоша Вец Симеоново, с площ от 5550кв.м.

Гараж №16, находящ се на партерен етаж от сградата със застроена площ от 26,55кв.м., заедно със 0,818%ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж при описани съседи;

Идеална част равняваща се на 0,054%ид.части от ПИ си идентификатор 68134,905,1733, съставляващ УПИ 1-1733;

В чл. 2, ал.1 от договора е посочена договорена цена в размер на 80000 евро, която следва да бъде заплатена както следва:

-в срок до пет работни дни от сключването на договора сума в размер на 20000евро, платима по банков път на пълномощника В.В.С., представляващ продавача.

Останалата сума от продажната цена в размер на 60000евро ще бъде заплатена от купувача на продавача по същата банкова сметка в деня на подписване на нотариалния акт за покупко-продажба на имота преди вписване в служба по вписванията;

В чл.3 от договора е уговорен срок за сключване на окончателен договор за покупко-продажба до 01,03,2023год. пред С.Т. в нотариалната кантора на адрес гр.София, ул.\*\*\*\*. В случай, че страните не постигнат съгласие за дата и час, същите се задължават да се явят за сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт на 02,03,2023год. в 10,30часа;

От констативен протокол от 02,03,2023год. на С.Т. се констатира, че на дата 02,03,2023год. в 10,00часа се е явил Т. И. С.-купувач по предварителен договор от 09,02,2023год. Продавачът не се е явил и не е изпратил представител. Съдът намира представения констативен акт да не удостоверява изявление на нотариуса, тъй като не е подписан от него; От друга страна сочи на купувач по предварителен договор от 09,02,2023год., а не 13,02,2023год.

Представен е нотариален акт №040/05,08,2008год., том 2, рег.№4116, дело №231 на нотариус В.А., от който се установява, че В.В.С. и И.Б. С. са дарили на Н. Н. С. процесните недвижими имоти като дарителите са си запазили пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху даряваните имоти, заедно и поотделно.

Представено е и платежно нареждане за кредитен превод на пълномощника на продавача- В.В.С. на сума в размер на 20000евро с основание предварителен договор за покупка на имот с дата на изпълнение 13,02,2023год.

При така изложената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи:

Предявен е иск с правно осн. чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Посоченият конститутивен иск е свързан с възможността за принудително реализиране на едно потестативно право на ищеца, когато ответната страна по облигационно отношение не е дала съгласието си за това. Естеството на същият се свежда във възможността всяка от страните по предварителен договор да предяви иск за обявяването му за окончателен. За целта е необходимо да бъдат установени следните

предпоставки:

Наличие на валиден предварителен договор, който по аргумент от чл.19, ал.2 от ЗЗД трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния такъв. Съгласно чл. 363 от ГПК при прехвърляне право на собственост върху недвижим имот, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота.

В настоящият казус съдът намира, че между страните по делото е налице възникнало валидно облигационно отношение по повод сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 13,02,2023год.

Същият съдържа съществените условия на постигнатото облигационното правоотношение по повод договор за продажба-индивидуализиране на имота и договорена цена.

По делото не се спори, а от представените доказателства се установява, че ответника е собственик на процесните недвижими имоти. Видно от представения по делото нотариален акт за дарение № 40, том II, рег. № 4116, дело № 231/2008год. от 05,08,2008год. на В.А. - нотариус с район на действие СРС.

Установява се че купувачът е заплатил договорената в чл.2, ал.2 от договора сума в размер на 20000евро, видно от платежно нареждане още на 13,02,2023год. Останалата сума от 60000евро е дължима при сключване на окончателен договор. Налице е изискуемост на задължението на продавача настъпила на 02,03,2023год. съобразно уговореното.

От нотариален акт за дарение, по силата на който ответницата се легитимира като собственик на процесните имоти е видно дарителите В.В.С. и И.Б. С. да са запазили пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху имотите, заедно и поотделно. Същевременно в чл.4, ал.4 от договора продавачът е декларирал, че имотите не са обременени с каквито и да е вещни/и или облигационни права или тежести на трети лица. Посоченото обстоятелство, съдът намира да не рефлектира върху основателността на исковата претенция, тъй като лицето, в чиято ползва е учредено право на ползване е трето за договорното правоотношение и е учредено преди сключване на предварителния договор. Наличието на вещна тежест би могло да ангажира отговорността на продавача за обема на прехвърленото право, но не влияе върху обстоятелството ответникът да се легитимира като носител на вещно право на собственост. Правото на ползване по отношение на И. С. е прекратено със смъртта на същия съобразно чл.59 от ЗС и с оглед удостовереното по справка от НБД.

Съобразно изложеното исковата претенция е основателна и следва да бъде уважена, като процесният договор бъде обявен за окончателен.

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 80000,00евро, с равностойност 156466,40лв. доколкото е по –висока от общата данъчната оценка на всички имоти-156400,70лв./ или 4693,99лв.

Към разноските по прехвърлянето на имота се включва и дължимата по смисъла на т.8 от Тарифа за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, такса съобразно материалният интерес по процесният договор /730,50лв. +0,2% за горницата над 100000лв./, в размер на 843,43лв. В този смисъл и т.19 от ТР №6/06,11,2013год. на ОСГТК на ВКС.

Съобразно чл.78, ал.1 от ГПК на ищеца се дължат разноски, които съдът намира за доказани в размер на 1564,00лв. -д.т. Съдът намира, че разноски за вписване на ИМ-

120,00лв. и адв. възнаграждение от 11170,00лв. не се дължат, тъй като няма данни за извършени разноси в този смисъл.

Мотивиран от горното СГС

## РЕШИ:

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** на осн. чл.19, ал.3 от ЗЗД, сключения на **13.02.2023год.**, предварителен договор, по силата на които ответникът- Н. Н. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. \*\*\*\* в качеството на продавач се е задължила да прехвърли на Т. И. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, със съд. адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, в качеството на купувач собствеността върху следните недвижими имот:

**АПАРТАМЕНТ №9** /девет/, находящ се на трети етаж от жилищна сграда, със застроена площ от 144.07 /сто четиридесет и четири цяло и седем стотни/ квадратни метра, състоящ се от: хол, кухня, трапезария, две спални, две бани с тоалетна , складово помещение, при съсед: Апартамент №8 и Апартамент № 10, заедно с 4.451% /четири цяло четиристотин петдесет и една хилядни върху сто/идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, който апартамент е САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДАТА с идентификатор 68134.905.1733,1.9 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и пет, точка, хиляда седемстотин тридесет и три, точка, едно, точка, девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота;

**ГАРАЖ №16** /шестнадесет/, находящ се на партерен етаж от сградата, със застроена площ от 26.55 /двадесет и шест цяло и петдесет и пет стотни /квадратни метра, при съсед: Гараж №15 и Гараж №17, двор, заедно с 0.818%/нула цяло осемстотин и осемнадесет хилядни върху сто/ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, който гараж е САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДАТА с идентификатор 68134.905.1733.1,34 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и пет, точка, хиляда седемстотин тридесет и три, точка, едно, точка, тридесет и четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, заедно с идеална част, равняваща се на **0.054%** /нула цяло нула петдесет и четири хилядни върху сто/ идеални части от ПОЗЕМЕЛЕН имот, в който е построена сградата съставляващо по документ за собственост УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН имот №1-1733/първи, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда седемстотин тридесет и три/, в квартал 85а /осемдесет и пет , буква „а“/, по плана на град София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“, целият с площ от 5550 /пет хиляди петстотин и петдесет/ квадратни метра, при съсед от четири страни улици, който ПОЗЕМЛЕН имот е с идентификатор 68134.905.1733 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и пет, точка, хиляда седемстотин тридесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК,

**при условие**, че Т. И. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, със съд. адрес: гр. София, ул. \*\*\*\* заплати на Н. Н. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. \*\*\*\* остатъкът от дължимата продажна цена в размер на **60000.00евро** в двуседмичен срок от влизане в сила на постановеното решение на осн. чл.362 от ГПК.

**ОСЪЖДА** приобретателя Т. И. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, със съд. адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, на осн. чл.364, ал.1 от ГПК, вр. 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 ЗМДТ, вр.чл.35, ал.2 от НОРМД на СОС, да заплати по сметка на Столична община, район „Лозенец“, местен данък в размер на **4693,99лв.**

**ОСЪЖДА** приобретателя Т. И. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, със съд. адрес: гр. София, ул. \*\*\*\* да заплати по бюджетна сметка на Софийски градски съд на **осн.чл. 364, ал.1 от ГПК** нотариална такса по прехвърлянето на имота, определена съгласно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност в размер на **843,43лв.**

**ОСЪЖДА** Н. Н. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. \*\*\*\* да заплати на приобретателя Т. И. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, със съд. адрес: гр. София, ул. \*\*\*\* **на осн.чл.78, ал.1 от ГПК** сума в размер на **1564,00лв.** -разноски.

**НАРЕЖДА** на **осн. чл.364, ал.1 от ГПК** да се впише служебно възбрана върху гореописаният имот за посочените разноски- местен данък по сметка на общината и нотариална такса.

**ПРЕПИС** от решението да се издаде на Т. И. С. след представяне на доказателства за заплащане на определеният по-горе местен данък по сметка на общината, нотариална такса, както и удостоверение, че ответникът не дължи публично- държавни и общински вземания за имота.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва пред САС в двуседмичен срок от връчването на страните.

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