

ПРОТОКОЛ

№ 252

гр. гр.Мадан, 18.12.2023 г.

РАЙОНЕН СЪД – МАДАН в публично заседание на осемнадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СЛАВЧО АС. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря Елка Ст. Алендарова
Сложи за разглеждане докладваното от СЛАВЧО АС. ДИМИТРОВ
Гражданско дело № 20235430100104 по описа за 2023 година.
На именното повикване в 14:00 часа се явиха:

На второ четене в 14.12 часа

ИЩЕЦЪТ А. Х. А. – редовно призован, явява се лично и чрез пълномощника АДВ. М. О. – с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ М. С. Т. – редовно призована чрез особен представител, не се явява. В съдебно заседание за ответника се явява назначеният особен представител АДВ.А. А..

АДВ.О. – Моля да се даде ход на делото.

АДВ.А. – Няма пречки за даване ход на делото.

СЪДЪТ НАМИРА, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ПРИСТЪПИ СЕ към изясняване на фактическата страна на спора.

АДВ.О. – От името на доверителя ми поддържам предявените искове. По отношение на писмения отговор и указанията на съда ще имам доказателствени искания след изготвяне на доклада по делото.

АДВ.А. – Поддържам отговора на исковата молба по съображенията,

изложени в него.

На осн.146 от ГПК СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изготвяне на **доклад по делото**

Производството е образувано по искова молба от А. Х. А. против М. С. Т., с която е предявен иск да бъде постановено решение, с което да бъде обявен за окончателен сключеният на 21.10.2021 г. между страните предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: МАСИВНА СГРАДА - ГАРАЖ със застроена площ 42 (четиридесет и два) кв. метра южния, находящ се в южната страна на поземлен имот пл. №47(четиридесет и седем), който участва в УПИ ХІ-47 (единадесети отреден за имот четиридесет и седми) в квартал 39 (тридесет и девети) по плана на с. С., община М., както и да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца неустойка в размер на 3000 лева на осн. чл. 7, ал. 1 от предварителния договор.

В исковата молба се твърди, че на 21.10.2021г между страните бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който двете страни поели задължението да сключат окончателен договор с предмет прехвърляне право на собственост върху процесния недвижим имот. Имотът бил придобит от ответника по наследство от С. Т. М., бивш жител на гр. С., починал на **г и чрез делба, констатирана с нотариален акт №**г на Мадански районен съд. Предварителният договор бил с нотариална заверка на подписите, извършена от нотариус С. Б., с рег. №* при нотариалната камара. Срокът за подписване на окончателния договор изтекъл на 21.10.2022г, съгласно клаузите на договора, като всички условия за неговото сключване към момента на предявяване на иска били изпълнени. Договорената цена в размер на 2000(две хиляди) лева била изплатена от ищеца в деня на подписване на предварителния договор. Поради обстоятелството, че ответника не изпълнил задължението си в договорения срок, на 28.02.2023г ищецът изпратил покана до ответника, с която я поканил да се яви при нотариус Семир Бозов в гр. Мадан за сключване на окончателен договор. Въпреки това ответникът не изпълнил задължението си да сключи окончателния договор в посочения срок, поради което за ищецът се пораждал правен интерес от предявяване на настоящия иск. В чл. 7, ал. 1 от предварителния договор страните били постигнали договореност, е при

неизпълнение на задължението за сключване на окончателен договор от страна на продавача, същият дължи получените до момента плащания от купувача, както и неустойка в размер на 1000 лева. При това положение ответникът дължал връщане на получените до момента плащания от купувача, които били в размер от 2000 лева, както и неустойка в размер на 1000 лева на осн. чл. 7, ал. 1 от предварителния договор. По изложените съображения моли за уважаване на иска.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника, чрез назначения особен представител адв. А., с който оспорва иска като неоснователен. Счита, че към исковата молба не са представени доказателства дали ответницата е единствен наследник на вещните права върху гаража. Позовава се на чл. 363 от ГПК, съгласно която разпоредба съдът следи служебно дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, вкл. и дали отчуждителят е собственик на имота.

Предявени са обективно съединени иски с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и чл. 92, ал. 1 от ЗЗД.

В тежест на ищеца е да установи наличие на валидно сключен между страните предварителен договор за продажба на процесния имот, че договорът съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор, както и че е изправна страна по сделката. В тежест на ищеца е да установи, че между страните е уговорена неустойка неизпълнение на задълженията на ответника по процесния договор, както и че са налице предпоставките за дължимостта ѝ в претендирания размер.

Ответникът следва да проведе насрещно доказване, както и да установи изложените в отговора на исковата молба възражения.

По делото не са налице безспорни обстоятелства, както и факти, които не се нуждаят от доказване.

АДВ.О. – Нямам възражения по доклада. По доказателствата, представям, с препис за ответника, съдебно удостоверение с изх.№ 118/2016 г., издадено от Районен съд-Смолян за вписан отказ от наследството, оставено от С. Т. М. от сина му Т. С. М., както и Удостоверение изх.№ ГРАО 004175/15.11.2023 г. от Община С., от което е видно, че наследници на С. Т. М. към датата на смъртта му са неговия син Т. С. М. и М. С. Т.. Отделно от

това представям и заверен препис от нотариалния акт за собственост върху имота от 16.12.1997 г., както и две справки от Агенция по вписванията по партидите на С. Т. М. и М. С. Т. за вписвания и отбелязвания за период от издаване на констативния нотариален акт до днешна дата, и тъй като от справката за ответницата М. С. Т., предоставена от имотния регистър е видно, че по отношение на имота, който е предмет на предварителния договор, има вписана възбрана по изпълнително дело на ЧСИ С. Д., считам за относимо установяването на обстоятелството за какви по вид и размер задължения е образувано изпълнителното дело, съответно вписана възбраната, доколкото възбраната е вписана преди вписване на исковата молба по настоящото дело, и при едно бъдещо решение в полза на доверителя ми, същият би могъл да бъде поставен в положение да търпи принудително изпълнение върху имота, който е закупил. Същото обстоятелство намирам относимо и по отношение на едно от обстоятелствата, за които съдът разпредели доказателствената тежест с проекта в днешното с.з., а именно размера на дължимата неустойка поради неключване на окончателен договор въз основа на предварителния. Поради това моля съдът да ни издаде съдебно удостоверение, по силата на което да се снабдя с друго такова от ЧСИ С. Д. за вида и размера на задълженията, за събирането на които е образувано изпълнителното дело, по което е вписана възбрана върху този имот. Доколкото съдът следва да извърши проверка на собствеността на прехвърляемия имот в настоящото производство считам, че и в тази насока е необходимо изясняването на това обстоятелство. Други доказателствени искания нямаме.

АДВ.А. – Нямам възражения по проекта за доклад. Намирам, че представените в днешно с.з. документи от колегата О. са относими по предмета на делото, аз ще се ползвам от тях, и затова моля да ги приемете. Също така е относимо и направеното искане за установяване вида, размера на дълга, състоянието му към датата на образуване на настоящото производство, мисля, че е допустимо искането и следва да бъде допуснато снабдяването с удостоверение от ЧСИ С. Д. по отношение на тези обстоятелства. Това е важно за изхода на делото. Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ НАМИРА, че следва да бъдат приети като писмени доказателства по делото приложените към исковата молба доказателства, както и представените в днешно с.з. от процесуалния представител на ищеца

– съдебно удостоверение от Смолянски районен съд от 15.11.2023 г., удостоверение за наследници, изд.от Община Смолян от 15.11.2023 г., заверено копие на нотариален акт от 16.12.1997 г. на МРС, 2 броя справки от Агенция по вписванията, едната от които касаеща С. Т. М., другата касаеща М. С. Т.. На ищеца следва да бъде издадено съдебно удостоверение, по силата на което да се снабди с удостоверение от ЧСИ С. Д. относно вид и размер задължението по изпълнителното дело, по което на длъжника М. С. Т. с ЕГН *****, е наложена възбрана върху недвижим имот, вписана под № от входящ рег. ** на Служба по вписванията Мадан. С оглед гореизложеното съдът

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА като писмени доказателства по делото приложените към исковата молба документи, както и представените в днешно с.з. от процесуалния представител на ищеца – Съдебно удостоверение от Смолянски районен съд от 15.11.2023 г., Удостоверение за наследници, изд.от Община Смолян от 15.11.2023 г., заверено копие на Нотариален акт от 16.12.1997 г. на МРС, 2 броя справки от Агенция по вписванията, касаещи С. Т. М. и М. С. Т..

ДА СЕ ИЗДАДЕ на ищеца исканото съдебно удостоверение съобразно мотивната част на определението.

ДЕЛОТО следва да бъде отложено за събиране на допуснатите доказателства, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ОТЛАГА делото за **30.01.2024 г. от 10.00 часа**, за която дата и час ищецът уведомен в съдебно заседание лично, ответникът чрез особения представител.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, закрито в 14.31 часа.

Съдия при Районен съд – Мадан: _____

Секретар: _____