

РЕШЕНИЕ

№ 844

гр. Бургас, 18.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на двадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **СТОЯН П. МУТАФЧИЕВ**

при участието на секретаря Станка Д. Чавдарова
като разгледа докладваното от **СТОЯН П. МУТАФЧИЕВ** Гражданско дело
№ 20222100100459 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по повод исковата молба на С. Б., роден на ***** г., гражданин на Украйна, адрес в Украйна, *****, против „ДРИЙМВИЛ“ ООД, ЕИК 115618690, с искане да бъде обявен за окончателен сключеният между страните предварителния договор от 18.07.2019 г. за покупко-продажба на апартамент № А9, вх.А, със застроена площ от 86.41 кв.м., състоящ се от дневна с кухненски бокс, две спални, две бани с тоалетна, два балкона, находящ се на трети етаж, кота +5,62 м., при граници: изток – ап.А10, общ коридор и двор, запад – двор, север – ап.Б15, ап.Б16 и двор, юг – ап.А10, общ коридор със стълбище и двор, отгоре – ап.А14, отдолу – ап.А4, както и съответстващите на апартамента 14,97 кв.м. или 8,00 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се в жилищна сграда за сезонно ползване – секция А от ваканционно селище “Дриймвил Сий Дриймс“, построено в УПИ I-37,52,130, с кадастрален идентификатор 11538.3.159, кв.11, находящ се в м.“Юрта-под пътя“, в землището на гр.Свети Влас, по плана на КЗ, между „Морски санаториум“ и гр.Свети Влас-Юг, с площ от 7064 кв.м., при съсед: 11538.3.128, 11538.3.148, 11538.3.127, а съгласно кадастралната карта този имот представлява самостоятелен обект с идентификатор 11538.3.159.1.9, находящ се в гр.Свети Влас, в.с.“Дриймвил Сий Дриймс“, бл.А, ет.3, ап.А9, с площ по документ 86,41 кв.м., ведно с 14,97 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата, съгласно КККР, при граници: изток-

11538.3.159.1.10, общ коридор и двор, запад – двор, север-11538.3.159.2.15, 11538.3.159.2.16 и двор, юг – 11538.3.159.1.10, коридор със стълбище и двор, отгоре – 11538.3.159.1.14, отдолу-11538.3.159.1.4.

В условията на евентуалност, ако бъде отхвърлен искът по чл.19, ал.3 от ЗЗД, ищецът предявява осъдителен иск за сумата от 46 300 евро, представляваща платена на отпаднало основание продажна цена по предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 18.07.2019 г., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба в съда. Представя и ангажира доказателства.

Ответникът, подава писмен отговор, в който оспорва исковете. Без да оспорва наличието на облигационна връзка с ищеца, ответникът оспорва твърдението му, че е изправна страна по договора, като посочва, че към датата на разваляне на договора неплатените от купувача задължения са повече от 50 % от дължимата цена, поради което и не са незначителни с оглед интереса на продавача. Наред с това твърди, че купувачът не е упражнил надлежно правото си да разсрочи плащането на сумата от 34 650 евро, поради което и сумата е изискуема на падежа – 18.08.2021 г. Относно платената до момента продажна цена твърди, че след прекратяване на договора същата има характер на неустойка, поради което и получаването ѝ не е без основание. Предявява възражение за прихващане, което основава на клаузи от сключения между страните предварителен договор. По-конкретно, на основание т.3 от раздел V Санкции и неустойки на предварителния договор от 18.07.2019 г. претендира неустойка за забава в общ размер на 15 523,32 лева, както следва:

за забава по плащания на обща сума от 14 473,04 лева, представляваща сбор от продажната цена по т.2.4 от раздел I Предмет и цена на договора от предварителен договор от 18.07.2019 г. в размер на 7000 Евро с левова равностойност 13 690,81 лева и с падеж 18.02.2021 г., остатък от вноса по т.2.3 от раздел I Предмет и цена на договора от предварителен договор от 18.07.2019 г. в размер на 782,33 лева и с падеж 18.08.2020 г. Общата сума на неустойката за забавата е в размер на 4 341,92 лева;

за забава на обща сума от 34 650 Евро с левова равностойност 67 769,51 лева, представляваща по т.2.5 от раздел I Предмет и цена на договора от предварителен договор от 18.07.2019 г. с падеж 18.08.2021 г. Общата сума на неустойката за забавата е в размер на 11 181,38 лева.

В с.з. страните представят подписана извънсъдебна спогодба, според която ищецът заплаща неустойка в размер на 8000 евро, както и оставащата цена за имота в размер на 33 200 евро. В същата страните се договарят да не претендират присъждане на разноски по настоящото дело.

Ответникът е направил признание на иска, както и на факта, че всички дължими суми по договора, в това число и за неустойка, са платени и няма претенции към ищеца.

И двете страни са заявили, че нямат претенции за разноски една към друга.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства и обсъди становищата на страните, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е главен иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД и евентуален иск с правно основание чл.55 от ЗЗД.

На 18.07.2019 г. между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: апартамент №А9, вход А, със застроена площ от 86,41 кв.м., състоящ се от дневна с кухненски бокс, две спални, две бани с тоалетна, два балкона, находящ се на трети етаж, кота +5,62 м., при граници: изток – ап.А10, общ коридор и двор, запад – двор, север – ап.Б15, ап.Б16 и двор, юг – ап.А10, общ коридор със стълбище и двор, отгоре – ап.А14, отдолу – ап.А4, както и съответстващите на апартамента 14,97 кв.м. или 8,00 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се в жилищна сграда за сезонно ползване – секция А от в.с.“Дриймвил Сий Дриймс“, построено в УПИ I-37,52,130, с кадастрален идентификатор 11538.3.159, кв.11, находящ се в м.“Юрта под пътя“, в землището на гр.Свети Влас, по плана на КЗ, между „Морски санаториум“ и гр.Свети Влас-юг, с площ от 7064 кв.м., при съсед: 11538.3.128, 11538.3.148, 11538.3.127, а съгласно кадастралната карта този имот представлява самостоятелен обект с идентификатор 11538.3.159.1.9, находящ се в гр.Свети Влас, в.с.“Дриймвил Сий Дриймс“, бл.А, ет.3, ап.А9, с площ по документ 86,41 кв.м., ведно с 14,97 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата, съгласно КККР, одобрени със Заповед РД-18-48/03.10.2005 г. на ИД на АК, при граници: изток-11538.3.159.1.10, общ коридор и двор, запад – двор, север-11538.3.159.2.15, 11538.3.159.2.16 и двор, юг – 11538.3.159.1.10, коридор със стълбище и двор,

отгоре – 11538.3.159.1.14, отдолу-11538.3.159.1.4, по който ответникът има качеството на продавач, а ищецът – на купувач.

Продажната цена е договорена в размер на 79 500 Евро, платима на части, както следва: 23 850 Евро, представляваща капаро, платима на две части – 10 000 Евро към момента на подписване на договора и 13 850 Евро в срок до 18.09.2019 г., 7000 Евро в срок до 18.02.2020 г., 7000 Евро в срок до 18.08.2020 г., 7000 Евро в срок до 18.02.2021 г. и 34 650 Евро в срок до 18.08.2021 г., като по отношение на тази сума купувачът има право да разсрочи нейното изплащане в срок от 24 месеца, в който случай продавачът начислява годишна лихва в размер на 5 % от дълга.

Предварителният договор не е надлежно развален, поради следните причини:

Към 07.12.2021 г., когато ищецът получава уведомление за разваляне на предварителния договор, той е заплатил следните суми: 10 000 евро на 18.07.2019 г.; 13 850 евро на 26.07.2019 г., като с това плащане той изпълнява задължението си за заплащане на сума от 23 850 евро в срок до 18.08.2019 г.; 7 000 евро на 18.02.2020 г.; 2300 евро на 22.02.2021 г.; 2000 евро на 15.04.2021 г.; 2300 евро на 02.09.2021 г.; 8850 евро на 15.12.2021 г. Следва изрично да се посочи, че според предварителния договор купувачът е имал право да разсрочи изпълнението на задължението по т.2.5 от договора, т.е. да разсрочи плащането на сумата от 34 650 евро за период не повече от 24 месеца. В този смисъл цялата продажна цена може и да не бъде платена до 18.08.2021 г. Видно е, че след тази дата купувачът продължава да плаща дължими суми по продажната цена, т.е. той разсрочва плащането на сумата от 34 650 евро. Ето защото продавачът е следвало с уведомлението за разваляне на договора да предостави подходящ срок на купувача за изпълнение с предупреждение, че след изтичането му ще смята договора за развален, което в процесния случай не е сторено.

В с.з. процесуалният представител на ответника е направил признание относно плащането на всички дължими суми по договора от страна на ищеца.

Представени са доказателства относно собствеността на ответника върху процесния имот – нотариални актове, заповед на кмета на Община Несебър за одобряване на ПУП-план за регулация и застрояване на имоти, разрешение за строеж, удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж,

решение от ОС на съдружниците на „ДРИЙМВИЛ“ ООД.

Предвид представените по делото писмени доказателства и заявените от страните становища предявеният иск с правно основание чл. 19, ал.3 ЗЗД се явява основателен и като такъв следва да бъде уважен.

Съгласно цитираната разпоредба всяка от страните по предварителния договор може да иска от съда да обяви предварителния договор за окончателен, като по този начин се замести волеизявлението на ответника по сключването на окончателния договор.

Следователно за основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД следва да бъдат установени кумулативно следните предпоставки: съществуването на обвързващ страните предварителен договор, с който ответната страна е поела задължението да сключи окончателен договор, сключен в съответна форма; притезанието на ищеца за сключване на окончателен договор да е изискуемо към датата на приключването на устните състезания пред съда; ответникът следва да е собственик на вещта към датата на приключването на устните състезания пред съда и да са налице останалите предпоставки за прехвърляне на собствеността по нотариален ред (чл. 363 ГПК).

Безспорно по делото се доказва наличие на валиден предварителен договор, по който ищецът се явява изправна страна – в тази връзка съдът кредитира направеното признание от страна на ответника, че всички дължими суми по него са заплатени от купувача.

Представени са доказателства за собствеността на прехвърлителя.

По делото е представена декларация по чл.264 от ДОПК, че „ДРИЙМВИЛ“ ООД няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. От удостоверение за данъчна оценка е видно, че за имота няма непогасени публични задължения. Представени са и декларация по чл. 59, ал.1, т.3 от ЗМИП от страна на ответника, както и декларация по чл. 25, ал.8 ЗННД и чл. 66, ал. 1 ЗМИП от страна на ищеца.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК с решението си съдът следва да осъди ищеца да заплати на Държавата следващите се разноси по прехвърлянето на имота и да постанови да бъде вписана възбрана върху имота до изплащането на тези разноси.

По делото е представено удостоверение за данъчна оценка, издадено от

Община Несебър, от което е видно, че оценката е 46 707,50 лева. Дължимата нотариална такса се определя на основание чл. 96, ал. 3 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност и т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност при основа по-високата оценка между данъчната оценка на имота към датата на влизане на решението в сила и уговорената продажна цена, която в случая е 79 500 евро (155 488,49 лева) и съдът приема, че безспорно е по-висока от данъчната оценка. Таксата е приход в държавния бюджет съгласно чл. 364, ал. 1 от ГПК и съобразно приетото в т. 19 от Тълкувателно решение № 6/12 от 06.11.2013 г., постановено по тълкувателно дело № 6/2012 г. по описа на ОСГТК на ВКС на РБ и е в размер на 841,48 лева.

Съгласно ЗМДТ се дължи данък за възмездно прехвърляне на имущество по сметка на Община Несебър по местонахождение на имота. Размерът му се определя съобразно чл. 47, ал. 2, предл. 1 във вр. с чл. 46, ал. 2, т. 1, предл. последно от ЗМДТ във вр. с чл. 41, ал. 2 вр. с чл. 40, ал. 2, т. 1, предл. последно от Наредба № 14 за определяне размера на местните данъци на Общински съвет-Несебър (3 на сто върху продажната цена), или 4664,65 лева, който следва да се преведе от ищеца в полза на Държавата, съгласно чл. 364 ГПК като разноси по прехвърлянето.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК следва да бъде наредено вписването на възбрана върху процесния недвижим имот за обезпечаване заплащането на горните разноси по прехвърлянето на имотите (местен данък и нотариална такса).

На основание чл. 364, ал. 2 от ГПК препис от решението не трябва да се издава, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци за имота.

Тъй като главният иск на ищеца е уважен, то не се е сбъднало процесуалното условие за разглеждания на предявения от него в условията на евентуалност осъдителен иск за сумата от 46 300 евро, представляваща платена на отпаднало основание продажна цена по предварителния договор, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане. По същата причина съдът не следва да се произнася и по възражението за прихващане, заявено от ответника, тъй като то е предявено под условие, че бъде уважен евентуалният иск на ищеца.

Предвид постигнатото от страните съгласие съдът не се произнася по въпроса за разноските.

Мотивиран от горното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН предварителен договор за продажба от 18.07.2019 г., по силата на който **„ДРИЙМВИЛ“ ООД**, ЕИК – 115618690, със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, р-н Северен, бул. Дунав № 5, се е задължил да прехвърли на **С. Б.**, роден на ***** г., гражданин на Украйна, адрес в Украйна, *****, собствеността върху следния недвижим имот: апартамент № А9, вх.А, със застроена площ от 86.41 кв.м., състоящ се от дневна с кухненски бокс, две спални, две бани с тоалетна, два балкона, находящ се на трети етаж, кота +5,62 м., при граници: изток – ап.А10, общ коридор и двор, запад – двор, север – ап.Б15, ап.Б16 и двор, юг – ап.А10, общ коридор със стълбище и двор, отгоре – ап.А14, отдолу – ап.А4, както и съответстващите на апартамента 14,97 кв.м. или 8,00 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се в жилищна сграда за сезонно ползване – секция А от ваканционно селище “Дриймвил Сий Дриймс“, построено в УПИ I-37,52,130, с кадастрален идентификатор 11538.3.159, кв.11, находящ се в м.“Юрта-под пътя“, в землището на гр.Свети Влас, по плана на КЗ между „Морски санаториум“ и гр.Свети Влас-Юг, с площ от 7064 кв.м., при съседни: 11538.3.128, 11538.3.148, 11538.3.127, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Свети Влас този имот представлява самостоятелен обект с идентификатор 11538.3.159.1.9, с адрес на имота гр. Свети Влас, в.с. Дриймвил Сий Дриймс, бл.А, ет.3, ап. А9, който самостоятелен обект се намира на етаж 3 в сграда с идентификатор 11538.3.159.1, с предназначение – жилищна сграда-многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 11538.3.159, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, с посочена в документа площ – 86,41 кв.м., ведно с прилежащи части – 14,97 кв.м. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – 11538.3.159.1.10; под обекта – 11538.3.159.1.4; над обекта – 11538.3.159.1.14.

ОСЪЖДА С. Б., роден на ***** г., гражданин на Украйна, адрес

в Украйна, *****, да заплати на Община Несебър сумата от 4664,65 лева (четири хиляди шестстотин шестдесет и четири лева и шестдесет и пет стотинки), представляваща местен данък за придобиване на имота, а в полза на държавата по сметка на Окръжен съд – Бургас сумата от 841,48 лева (осемстотин четиридесет и един лева и четиридесет и осем стотинки), представляваща дължима нотариална такса по прехвърлянето на имота.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК след влизане на решението в сила **ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА** върху гореописания имот до заплащането по сметка на съда на присъдената такса от 841,48 лева и до заплащането по сметка на Община Несебър на местния данък от 4664,65 лева.

УКАЗВА на основание чл. 364, ал. 2 ГПК на ищеца **С. Б.**, роден на *****, г., гражданин на Украйна, адрес в Украйна, *****, че препис от настоящото съдебно решение, след влизането му в сила, няма да му бъде издаден преди да представи доказателства за заплащане на посочените погоре разноски по прехвърлянето-посочените суми в полза на Бургаския окръжен съд и Община Несебър, както и дължимите до настоящия момент данъци и такси за имота, за дължимостта или недължимостта на които може да се снабди с документ от Община Несебър.

УКАЗВА на **С. Б.**, роден на *****, г., гражданин на Украйна, адрес в Украйна, *****, че на основание чл. 115 от Закона за собствеността следва да впише настоящото решение в 6-месечен срок от влизането му в сила.

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

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____