

РЕШЕНИЕ

№ 76

гр. Балчик, 26.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БАЛЧИК в публично заседание на пети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ГАЛИН ХР. ГЕОРГИЕВ

при участието на секретаря МАЯ М. ЕНЕВА
като разгледа докладваното от ГАЛИН ХР. ГЕОРГИЕВ Гражданско дело № 20223210100430 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявена искова молба с Рег.№3015 от 23.08.2022год.от **Н. И. Н.** от ****, чрез пълномощника си адвокат Т. Г. от АК-В. **** срещу **Е. Ж. А.** от ***, **М. Д. А.** от ****, **Д. Д. А.** от ****, **А. Ж. И.** ****, **Р. Ж. А.** от ****, **всички в качеството на законни наследници на С. А. И. с последен постоянен адрес в *** и Ж. А. И., с последен постоянен адрес в ***, с правно основание в разпоредбите на чл.19 ал.3 от ЗЗД за обявяване на окончателен на сключен предварителен договор за покупко-продажба на поземлен имот.**

Ищецът моли съда да **постанови решение** с което да обяви за окончателен сключения между от **Н. И. Н.** ЕГН***** от **** и починалите **С. А. И. ЕГН***** с последен постоянен адрес в ****, починала на *** и Ж. А. И. ЕГН*******, починал на ***г. с последен постоянен адрес в ***, ****, които са оставили като законни наследници **Е. Ж. А. ЕГН***** от ***, М. Д. А. ЕГН***** от ****, Д. Д. А. ЕГН***** от ****, А. Ж. И. ЕГН***** ****, Р. Ж. А. ЕГН *****от ***** ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР** от ***год. за покупко-продажба на поземлен имот, представляващ **нива с идентификатор **** (****)** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на ****, одобрена със заповед № 300-5-106 (триста тире пет тире сто и шест) издадена на 11.12.2003 (единадесети декември две хиляди и трета) година от изпълнителния директор на АГКК гр.С., изменена със заповед № КД-14-08-531 (КД тире четиринадесет тире пет, три, едно) от 01.09.2010 (първи септември две хиляди и десета) година издадена от началника на СГКК гр.Д., номер по предходен план *** (***) , парцел *** (***) с площ по документ за собственост 14,879 дка. (четиринадесет декара и осемстотин седемдесет и девет квадратни метра) а по кадастрална скица с площ от **14 879 кв.м.** (четиринадесет хиляди осемстотин седемдесет и девет квадратни метра), с

трайно предназначение на територията - земеделска и начин на трайно ползване - нива, при съседни - имоти с поземлени идентификатори: ***, ***, *** и ***, с продажна цена в размер на 10 000 лева, изцяло заплатени от купувача.

Претендират се направени деловодни разноски от ищцовата страна.

В изпълнение на процедурата по чл.131 от ГПК, препис от исковата молба и приложенията е изпратена на всеки от ответниците.

Книжата по чл.131 от ГПК и препис от исковата молба е връчен надлежно и редовно на всеки един от ответниците. В законните едномесечни срокове за всеки ответник, за представяне на писмен отговор, съдът констатира, че такива отговори не са постъпили от нито един от всички ответници.

В исковата си молба, ищецът твърди, че:

Между ищецът и наследодателите на ответниците е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Предварителният договор е сключен на ***год., с нотариална заверка. Договорът касае поземлен имот представляващ **нива с идентификатор **** (****)** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на ****, одобрена със заповед № 300-5-106 (триста тире пет тире сто и шест) издадена на 11.12.2003 (единадесети декември две хиляди и трета) година от изпълнителния директор на АГКК гр.С., изменена със заповед № КД-14-08-531 (КД тире четиринадесет тире пет, три, едно) от 01.09.2010 (първи септември две хиляди и десета) година издадена от началника на СГКК гр.Д., номер по предходен план *** (***), парцел *** (***), с площ по документ за собственост 14,879 дка. (четиринадесет декара и осемстотин седемдесет и девет квадратни метра) а по кадастрална скица с площ от **14 879 кв.м.** (четиринадесет хиляди осемстотин седемдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията - земеделска и начин на трайно ползване - нива, при съседни - имоти с поземлени идентификатори: ***, ***, *** и ***.

Посочена е продажна цена в размер на 10 000 лева (десет хиляди лева), за която цена, ищецът твърди, че е заплатена на продавачите в момента на сключване на предварителния договор. В предварителния договор е посочено, че окончателния договор за покупко-продажба, ще бъде подписан от страните на 30.09.2020 год.

Ищецът в исковата си молба твърди, че продавачите по предварителния договор С. А. И. и Ж. А. И. са починали съответно на ***г. и на ***г.

Ищецът твърди, че от негова страна са направени многократни опити да сключи окончателен договор, но наследниците на продавачите-ответници по делото, отказвали да прехвърлят имота, като по този начин не изпълнили задължението си да сключат окончателен договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот.

С оглед изложеното, ищецът твърди, че има правен интерес от предявяване на настоящия иск.

Редовно призован, ищецът не се явява в съдебно заседание. Представя се от процесуален представител адвокат Т. Г. от АК-В..

Адвокат Г. заявява, че поддържа исковата молба. Пледира да се уважи изцяло.

Ответниците, редовно призовани, се явяват лично в съдебно заседание. **Всички заявяват, че признават иска и не го оспорват.**

С оглед на това признание на иска, съдът с изрично определение приключва съдебното дирене и обявява, че ще се произнесе с решение при признание на иска, по смисъла на чл.237 от ГПК.

Съобразно направеното признание на иска съдът намира, че са налице предпоставки за постановяване на решение при признание на иска по реда на чл.237 от ГПК, като съдът на основание чл.19 ал.3 от **постанови решение** с което да обяви за окончателен сключения между от **Н. И. Н. ЕГН******* от **** и починалите **С. А. И. ЕГН******* с **последен постоянен адрес в ****, починала на *** и Ж. А. И. ЕГН*******, починал на *** г. с **последен постоянен адрес в ***, ****, които са оставили като законни наследници Е. Ж. А. ЕГН******* от ***, **М. Д. А. ЕГН******* от ****, **Д. Д. А. ЕГН******* от ****, **А. Ж. И. ЕГН******* ****, **Р. Ж. А. ЕГН******* от **** **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР** от *** год. за покупко-продажба на поземлен имот, представляващ **нива с идентификатор **** (****)** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на ****, одобрена със заповед № 300-5-106 (триста тире пет тире сто и шест) издадена на 11.12.2003 (единадесети декември две хиляди и трета) година от изпълнителния директор на АГКК гр.С., изменена със заповед № КД-14-08-531 (КД тире четиринадесет тире пет, три, едно) от 01.09.2010 (първи септември две хиляди и десета) година издадена от началника на СГКК гр.Д., номер по предходен план *** (***), парцел *** (***), с площ по документ за собственост 14,879 дка. (четиринадесет декара и осемстотин седемдесет и девет квадратни метра), а по кадастрална скица с площ от **14 879 кв.м.** (четиринадесет хиляди осемстотин седемдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията - земеделска и начин на трайно ползване - нива, при съседи - имоти с поземлени идентификатори: ***, ***, *** и ***, с продажна цена в размер на 10 000 лева, изцяло заплатени от купувача.

Не са налице отрицателните предпоставки на чл.237 ал.3 от ГПК.

Признатото право не противоречи на закона и добрите нрави и с това право страната може да се разпорежда.

Доколкото ответникът признава изцяло предявеният иск, а ищецът е отправил изрично искане за постановяване на решение по този процесуален ред, то и претенциите следва да бъдат уважени, като съдът се произнесе с решение при признание на исковете от страна на ответника.

С оглед правилото на чл.237 от ГПК съдът не дължи да излага допълнителни мотиви по основателността на претенциите, с които е сезиран.

Съдебното решение се основа на признаването изцяло на иска.

Предявен е конститутивен иск за обявяване на предварителен договор за окончателен, на основание чл.19 ал.3 от ЗЗД.

С него се упражнява потестативното право да се иска сключване на окончателен договор, насочено към постигане правните последици на несклучения договор чрез съдебно решение, което го замества.

За да може да бъде обявен предварителен договор за окончателен е необходимо да са налице следните предпоставки: договорът, чието обявяване за окончателен се иска, да е валиден, да е сключен в изискуемата от чл. 19, ал. 1 от ЗЗД писмена форма, да съдържа уговорки относно съществените условия за окончателния договор (чл. 19, ал. 2 от ЗЗД) и да има характера на предварителен договор, т.е. да съдържа клауза за сключване на окончателен договор. За да бъде налице основание за обявяване на договора за окончателен следва да са настъпили правопораждащите условия, уговорени от страните, касаещи правото да се иска сключване на окончателен договор. За да може да бъде обявен за окончателен предварителния договор, той трябва да има за предмет сключването на окончателен договор и ищецът да е изправна страна по договора.

Разглеждайки предявен иск на процесното правно основание в тежест на съда е да извърши проверка и за предпоставките за прехвърляне на правото на собственост върху недвижимост по нотариален ред - чл. 362 ГПК, в това число и факта, дали ответникът е собственик на имота и дали има годен за прехвърляне обект и да съобрази специалните изисквания на ДОПК и ЗННД.

Ето защо, в тежест на ищцовата страна по предявения конститутивен иск е да установи валидно възникнало между страните правоотношение от сключен предварителен договор за продажба на описаните недвижими имоти, елемент от съдържанието на което е задължението на процесуално легитимирания ответник да обективира волеизявление за сключване на договор за продажба в изискуемата форма, настъпила изискуемост на задължението, като процесуално условие за уважаване на иска е и правото на собственост, с обект процесните недвижими имоти, да е елемент от правната сфера на продавача към приключване на устните състезания.

С оглед твърденията в исковата молба и предвид направените признавания на иска, съдът счита, че фактическата обстановка е изяснена и са налице гореописаните обстоятелства. С оглед на това предявен иск по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД, следва да бъде изцяло уважен.

По отношение на деловодните разноски:

В проведеното съдебно заседание на 05.06.2023 год., процесуалният представител на ищеца заявява, че не претендира заплащане на деловодни разноски от страна на ответниците. С оглед на това изявление, съдът не следва да присъжда в негова полза направените деловодни разноски, които ответниците да заплащат.

Съгласно дължимите такси данъци:

Съгласно чл. 47 ал. 2 от ЗМДТ, вр. с чл. 35, ал. 2 пр. 1 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Балчик., ищцата следва да заплати местен данък за имота по сметка на Столична община в размер на 2,6% от оценката на

прехвърляното имущество. Съгласно чл.46, ал.2, т.1 от ЗМДТ имуществото - недвижимите имоти и ограничените вещни права върху тях се оценява по уговорената цена или по определена от държавен или общински орган цена, а в случай че тя е по-ниска от данъчната им оценка - по последната.

Следователно, ищеца следва да бъде осъден да заплати по сметка на Община-Балчик, местен данък в размер на 2,6% от уговорената цена, която видно от предварителния договор е 10 000 лева и е по-висока от данъчната оценка на имотите, която е в размер на 1999,87 лв. местният данък придобиване, който ищеца следва да заплати в полза и по сметка на Община-Балчик е в размер на 260 лв. (двеста и шестдесет лева).

Ищецът следва да заплати нотариална такса по сметка на Районен съд-Балчик съгласно чл.85 ал.2, вр. чл.87 от ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, съобразно материалния интерес, възлизаща на сумата 160,50 лв. (сто и шестдесет лева и 50 стотинки). За тази сума следва да **бъде вписана възбрана върху имота, съгласно разпоредбата на чл.364 ал.1 от ГПК**, като заверен препис на решението не следва да се издава до представянето на доказателства за заплащането на разноските.

Водим от гореизложеното и на основание чл.237 от ГПК,

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание чл.19 ал.3 от Закона за задълженията и договорите сключения между от **Н. И. Н. ЕГН******* от **** и починалите **С. А. И. ЕГН******* с последен постоянен адрес в ****, починала на *** и **Ж. А. И. ЕГН*******, починал на **** г. с последен постоянен адрес в ****, ****, които са оставили като законни наследници **Е. Ж. А. ЕГН******* от ****, **М. Д. А. ЕГН******* от ****, **Д. Д. А. ЕГН******* от ****, **А. Ж. И. ЕГН******* ****, **Р. Ж. А. ЕГН******* от **** **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР** от *** год. за покупко-продажба на поземлен имот, представляващ **нива с идентификатор **** (****)** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на ****, одобрена със заповед № 300-5-106 (триста тире пет тире сто и шест) издадена на 11.12.2003 (единадесети декември две хиляди и трета) година от изпълнителния директор на АГКК гр.С., изменена със заповед № КД-14-08-531 (КД тире четиринадесет тире пет, три, едно) от 01.09.2010 (първи септември две хиляди и десета) година издадена от началника на СГКК гр.Д., номер по предходен план *** (***), парцел *** (***), с площ по документ за собственост 14,879 дка. (четиринадесет декара и осемстотин седемдесет и девет квадратни метра) а по кадастрална скица с площ от **14 879 кв.м.** (четиринадесет хиляди осемстотин седемдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията - земеделска и начин на трайно ползване - нива, при съседи - имоти с поземлени идентификатори: ****, ****, **** и ****, с продажна цена в размер на **10 000 лева**, изцяло заплатени от купувача.

ОСЪЖДА Н. И. Н. ЕГН***** от **** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза и по сметка на

Община-Балчик местен данък възмездно придобиване, в размер на **260 лв.** (двеста и шестдесет лева), на основание чл. 47 ал. 2 от ЗМДТ, вр. с чл. 35, ал. 2 пр. 1 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Балчик.

ОСЪЖДА Н. И. Н. ЕГН***** от **** **ДА ЗАПЛАТИ**, в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Районен съд-Балчик, държавна такса за прехвърлянето на имота, в размер на **160,50 лв.** (сто и шестдесет лева и петдесет стотинки), на основание чл. 85 ал. 2, вр. чл. 87 от ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА върху процесния имот, представляващ **нива с идентификатор **** (****)** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на ****, одобрена със заповед № 300-5-106 (триста тире пет тире сто и шест) издадена на 11.12.2003 (единадесети декември две хиляди и трета) година от изпълнителния директор на АГКК гр. С., изменена със заповед № КД-14-08-531 (КД тире четиринадесет тире пет, три, едно) от 01.09.2010 (първи септември две хиляди и десета) година издадена от началника на СГКК гр. Д., номер по предходен план *** (***), парцел *** (***), с площ по документ за собственост 14,879 дка. (четиринадесет декара и осемстотин седемдесет и девет квадратни метра) а по кадастрална скица с площ от **14 879 кв.м.** (четиринадесет хиляди осемстотин седемдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията - земеделска и начин на трайно ползване - нива, при съседи - имоти с поземлени идентификатори: ***, ***, *** и ***, на основание чл. 364 ал. 2 от ГПК, до заплащане на горепосочените такси и данъци.

ДА СЕ ИЗПРАТИ служебно на Службата по вписванията, препис от решението за вписване на възбрана върху имота след влизане в сила на Решението.

ПРЕПИС от влязлото в сила решение страните могат да получат след представяне на доказателства за заплащането на дължимата нотариална такса и за заплатен в данъчната служба местен данък, както и след представяне на удостоверение, че продавачът няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, на основание чл. 264 от ДОПК, както и актуално удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за имота.

УКАЗВА на ищеца Н. И. Н. ЕГН***** от ****, че настоящото решение подлежи на вписване в шестмесечен срок от влизането му в сила, на основание чл. 115 от ЗС, като след изтичане на срока, вписването на исковата молба губи действието си.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Окръжен съд-Д., в двуседмичен срок от съобщението му до страните.

Съдия при Районен съд – Балчик: _____