

РЕШЕНИЕ

№ 40

гр. Кнежа, 23.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КНЕЖА, I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: Пламен Г. Тодоров

при участието на секретаря Красина М. Давидова
като разглежда докладваното от Пламен Г. Тодоров Гражданско дело №
20221430100690 по описа за 2022 година

и за да се произнесе взе предвид следното :

И. Т. П., с ЕГН*****, с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№* е предявила
против

А. Г. Л., с ЕГН*****, с постоянен адрес: гр.Кн.,общ.Кн.,обл.Пл.,ул.,П.“№* и **И. Г. Б.**, с
ЕГН*****, с постоянен адрес: гр.Кн.,общ.Кн.,обл.Пл.,ул.,П.“№* иск с правно
осн.чл.19,ал.3 от ЗЗД, с цена на иска от **4000,00лв.**/четири хиляди/ лева.

Ищцата твърди, че на 12.08.2022г. между нея и ответниците А. Л. и И. Б. в качеството им на
продавачи е подписан предварителен договор, съгласно който са поели задължението да
сключат окончателен договор с предмет, прехвърляне в нейна полза на правото на
собственост върху съсобствен на ответниците недвижим имот, находящ се в гр.Кн., с
административен адрес ул., П.“ №*, който не е придобит в режим на съпругеска общност,
както следва:

ДВОРНО МЯСТО от **350кв.м.**/триста и петдесет кв.м./, съставляващо **УПИ №XVIII**
/осемнадесет римско/ с **пл.№2662** /две хиляди шестстотин шестдесет и две/ в **квартал**
№125/сто двадесет и пет/ по ЗРП на гр.Кн. от 1959г., съгласно нотариален акт
№57, том.I, дело №123/1980г. на Районен съд-Кн., а съгласно Кадастрална карта одобрена със
Заповед №КККР №РД-18-1431/07.08.2018г. на Директора на АГКК е **част от поземлен имот**
от 640кв.м./шестстотин и четиридесет кв.м./ с идентификатор **37376.1002.2662** /тридесет и
седем хиляди триста седемдесет и шест, точка, хиляда и две, точка, две хиляди шестстотин
шестдесет и две/ гр.Кн., оставащ до съсед: 37376.1002.1187, 37376.1002.560, 3737.1002.5219
и 37376.1002.5207, в едно с построените в имота сгради, както следва:

-Сграда с трайно предназначение- жилищна сграда - еднофамилна с идентификатор
37376.1002.2662.1, със застроена площ от **118кв.м.** /сто и осемнадесет кв.м./,

- Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване с идентификатор
37376.1002.2662.2, със застроена площ от **26кв.м.** /двадесет и шест квадратни метра/,

- Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване с идентификатор **37376.1002.2662.3**, със застроена площ от **31кв.м.** /тридесет и един квадратни метра/ и

- Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване с идентификатор **37376.1002.2662.4**, със застроена площ от **39кв.м.** /тридесет и девет квадратни метра/.

Ищцата изтъква,че имотът е наследство на продавачите от техния баща **Г. М. Л.,б.ж. на гр.Кн.**,починал на ****.**.1987г.**,за което е съставен акт за смърт №0070/10.05.1987г., съгласно удостоверение за наследници №АО-08-512/09.08.2022г. изд. от община Кн.,които наследодател го е придобил чрез сделка изповядана с **Нотариален акт №25,том I,дело №123/1980г. на РС-Кн.**Ищцата сочи,че съгласно разпоредбата на чл.1-2 от договора продавачите А. Л. и И. Б. са си запазили правото на ползване върху имота като тя е заплатила изцяло на ответниците договорената продажна цена в размер на **4000,00лв.**/четири хиляди лв./ в деня на подписване на договора,а те са й издали разписка за получената сума.Според ищцата срокът за подписване на окончателния договор изтече на **01.11.2022г.**,като всички условия за неговото сключване към момента на предявяване на исковата молба са изпълнени.

Ищцата счита,че всички поети от нея задължения и ангажименти по този договор са изпълнени в уговорените за това срокове,но въпреки това,ответниците не са изпълнили задължението си да сключат окончателен договор в посочения срок, поради което за нея се поражда правен интерес от предявяване на настоящия иск.

Според ищцата **приложения договор е валидно сключен и е действителен**, тъй като са на лице условията на материалния закон, а именно:съдържа клаузи относно съществените условия на окончателния договор (арг.чл.19,ал.2 от ЗЗД)-валидно изразено съгласие за разпоредителна сделка,относно която е сключен предварителен договор и същият съдържа надлежно изразена воля на страните по всички съществени елементи на проектирания окончателен договор- приобретател-купувач,продажна цена и изрична индивидуализация на имота, предмет на сделката. Соци се,че идентифицирането на имота в предварителния договор по начин, който да изразява волята на страните за разпореждане с него,е нужно във връзка с преобразуващото действие на иска по чл.19,ал.3 от ЗЗД.

Ищцата изтъква,че видно от приложената разписка продавачите са получили напълно и в брой продажната цена.

Според нея за доказването,че са изпълнени всички изисквания на закона за сключване на окончателния договор като представя към настоящата си искова молба предварителен договор от 12,08.2022г, и всички писмени документи,имащи отношение към него и удостоверяващи собствеността и представителната власт на продавачите.

Въз основа на изложеното ищцата иска от съда след като се убеди в основателността на твърденията от нея факти да ги призове с ответниците на съд и да постанови съдебно решение, което със сила на пресъдено нещо да установи,че между нея и ответниците е подписан предварителен договор, за сключване на конкретен,окончателен договор,чието сключване не е осъществено единствено поради бездействие от страна на ответниците,касаещ прехвърлянето на следния недвижим имот, както следва:

ДВОРНО МЯСТО от **350кв.м.**/триста и петдесет/, съставляващо **УПИ №XVIII**/осемнадесет римско/с **пл.№2662**/две хиляди шестстотин шестдесет и две/ в квартал **№125**/сто двадесет и пет/по ЗРП на гр.Кн. от 1959г.,съгласно **нотариален акт №57,том.I,дело №123/1980г. на Районен съд-Кн.**,а съгласно Кадастрална карта, одобрена със Заповед №КККР №РД-18-1431/07.08.2018г. на Директора на АГКК е част от поземлен имот от **640кв.м.**/шестстотин и четиридесет кв.м./с **идентификатор 37376.1002.2662**/тридесет и седем хиляди триста седемдесет и шест,точка,хиляда и две,точка,две хиляди шестстотин шестдесет и две/гр.Кн.,оставащ до съсед: 37376.1002.1187, 37376.1002.560, 3737.1002.5219 и 37376.1002.5207, в едно с построените в имота сгради, както следва:

- **Сграда с трайно предназначение- жилищна сграда** - еднофамилна с идентификатор **37376.1002.2662.1**, със застроена площ от **118кв.м.** /сто и осемнадесет кв.м./,
- **Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване** с идентификатор **37376.1002.2662.2**, със застроена площ от **26кв.м.** /двадесет и шест кв.м./,
- **Сграда с трайно предназначение- постройка на допълващо застрояване** с идентификатор **37376.1002.2662.3**, със застроена площ от **31кв.м.** /тридесет и един/ квадратни метра и
- **Сграда с трайно предназначение- постройка на допълващо застрояване** с идентификатор **37376.1002.2662.4**, със застроена площ от **39кв.м.**/тридесет и девет квадратни метра/,а продавачите си запазват правото на ползване върху имота, и като установи, че ищцата е изпълнила всички свои задължения по предварителния договор, да го обяви за окончателен, така както същият е уговорен.

На осн.чл.114б.,б” от ЗС е направено искане исковата молба да бъде вписана в Службата по вписванията към Районен съд – Кн..

Ищцата е представила с исковата си молба следните **писмени доказателства**:

- 1.Предварителен договор от 12.08.2022 г. с разписка за заплатена цена,
- 2.Нотариален акт №57,том.І,дело №123/1980г. на Районен съд - Кн.,
- 3.Скици №15-886034,15-886036,15-886038,15-886040 и 15-886042/08.08,2022 г. изд. от СГКК-Пл.,
- 4.Удостоверение за данъчна оценка №6511012425/12.12.2022г. изд. от община Кн.,
- 5.Удостоверение за наследници №АО-08-512/09.08.2022г. изд. от община Кн.,
- 6.Удостоверение за идентичност на имот №АБ* 18-91/08.08.2022 г. изд. от община Кн.,
- 7.Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК - 2 бр.
- 8.Декларации по чл. 25, ал. 8 от ЗННД - 2 бр.
- 9.Декларации по чл. 42, ал. 2, т. 2 от ЗМИП - 2 бр.
- 10.Документ за платена държавна такса и
- 11.Документ за платена вписване.

По искане на ищцовата страна е била вписана ИМ в СВ при РС-Кн..

В предоставения от ГПК срок за отговор на подадената искова молба от ответната страна е бил подаден писмен отговор на ИМ,от чието съдържание е видно,че счита иска за допустим и го признава за основателен.

По делото се проведе 1 бр. о.с.з. на 28.02.2023г.,за което страните са били редовно призовани.

Ищцата не се яви ,но с изрична писмена молба поддържа исковата си претенция.

Ответниците чрез процесуалния си представител адв.С.Ш. поддържа отговора на исковата молба и признават исковата претенция за основателна.

След като се запозна по отделно и съвкупно със събраните по делото писмени доказателства,съдът счита за установена следната **фактическа обстановка** :

Видно от съдържанието на приложенияте по делото писмени доказателства ответниците са собственици на процесния имот като наследници по закон на баща си **Г. М. Л.,б.ж. на гр.Кн.**,починал на ****.**.1987г.**,за което е съставен акт за смърт №0070/10.05.1987г.,съгласно удостоверение за наследници №АО-08-512/09.08.2022г.изд. от община Кн.,които наследодател го е придобил чрез сделка изповядана с **Нотариален акт №25,том І,дело №123/1980г. на РС-Кн.. На 12.08.2022г.** между ищцата като купувач и ответниците А. Л. и И. Б. в качеството им на продавачи е подписан предварителен договор,съгласно който са поели задължението да сключат окончателен договор с предмет,прехвърляне в нейна полза на правото на собственост върху съсобствен на

ответниците недвижим имот,находящ се в гр.Кн.,с административен адрес ул.,П.“ №*,който **не е придобит в режим на съпружеска общност**, както следва:

ДВОРНО МЯСТО от 350кв.м./триста и петдесет кв.м./,съставляващо УПИ №XVIII /осемнадесет римско/ с пл.№2662 /две хиляди шестстотин шестдесет и две/ в квартал №125/сто двадесет и пет/ по ЗРП на гр.Кн. от 1959г.,съгласно нотариален акт №57,том.I,дело №123/1980г. на Районен съд-Кн.,а съгласно Кадастрална карта одобрена със Заповед №КККР №РД-18-1431/07.08.2018г. на Директора на АГКК е част от поземлен имот от 640кв.м./шестстотин и четиридесет кв.м./ с идентификатор 37376.1002.2662 /тридесет и седем хиляди триста седемдесет и шест, точка, хиляда и две, точка, две хиляди шестстотин шестдесет и две/ гр.Кн.,оставащ до съседи: 37376.1002.1187, 37376.1002.560, 3737.1002.5219 и 37376.1002.5207, в едно с построените в имота сгради, както следва:

-Сграда с трайно предназначение- жилищна сграда - еднофамилна с идентификатор 37376.1002.2662.1,със застроена площ от 118кв.м. /сто и осемнадесет кв.м./,

- Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване с идентификатор 37376.1002.2662.2, със застроена площ от 26кв.м. /двадесет и шест квадратни метра/,

- Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване с идентификатор 37376.1002.2662.3, със застроена площ от 31кв.м. /тридесет и един квадратни метра/ и

- Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване с идентификатор 37376.1002.2662.4, със застроена площ от 39кв.м. /тридесет и девет квадратни метра/.

Съгласно разпоредбата на чл.1-2 от договора продавачите А. Л. и И. Б. са си запазили правото на ползване върху имота като ищцата е заплатила изцяло на ответниците договорената продажна цена в размер на **4000,00лв./**четири хиляди лв./ в деня на подписване на договора,а те са й издали разписка за получената сума. Срокът за подписване на окончателния договор е изтекъл на **01.11.2022г.**,като всички условия за неговото сключване към момента на предявяване на исковата молба са изпълнени.

Всички поети от ищцата задължения и ангажименти по този договор са изпълнени в уговорените за това срокове,но въпреки това,ответниците не са изпълнили задължението си да сключат окончателен договор в посочения срок, поради което за нея се поражда правен интерес от предявяване на настоящия иск.

Приложеният договор е **валидно сключен и е действителен**, тъй като са на лице условията на материалния закон, а именно:съдържа клаузи относно съществените условия на окончателния договор (арг.чл.19,ал.2 от ЗЗД)-валидно изразено съгласие за разпоредителна сделка,относно която е сключен предварителен договор и същият съдържа надлежно изразена воля на страните по всички съществени елементи на проектирания окончателен договор- приобетател-купувач,продажна цена и изрична индивидуализация на имота, предмет на сделката. Идентифицирането на имота в предварителния договор по начин, който да изразява волята на страните за разпореждане с него,е нужно във връзка с преобразуващото действие на иска по чл.19,ал.3 от ЗЗД.

Видно от приложената разписка продавачите ответници са получили напълно и в брой продажната цена от купувача- ищца.

Изпълнени всички изисквания на закона за сключване на окончателния договор. Предвид това за всяка една от страните е налице правен интерес да предяви настоящия иск.

Видно от представената по делото данъчна оценка на процесния имот възлиза на **9980,90лв./**девет хиляди деветстотин и осемдесет лева и деветдесет ст./,което е в насока,че дължимите се местен данък и съдебни такси следва да бъдат определяни по ЗМДТ и Тарифата за нотариалните такси към ЗННД по **данъчната му оценка**.

Съобразявайки изложеното ,съдът счита предявеният иск за **допустим**. Разгледан по същество предявеният иск е **основателен и доказан**.

Поради което следва да постанови съдебно решение,с което да **обяви за окончателен**

сключения на 12.08.2022г. в гр.Кн. между А. Г. Л.,с ЕГН***** ,с постоянен адрес: гр.Кн.,общ.Кн.,обл.Пл.,ул.,П.“№* и И. Г. Б.,с ЕГН***** ,с постоянен адрес:гр.Кн.,общ.Кн.,обл.Пл., ул. „П.“ №* от една страна като продавачи и И. Т. П. ,с ЕГН***** ,с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№* от друга страна като купувач, предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот по чл.19 от ЗЗД ,с който страните са поели задължението да сключат окончателен договор до 01.11.2022г. за продажба на **ДВОРНО МЯСТО** от 350кв.м./триста и петдесет/, съставляващо **УПИ №XVIII/осемнадесет римско/с пл.№2662/**две хиляди шестстотин шестдесет и две/ в квартал №125/сто двадесет и пет/по ЗРП на гр.Кн. от 1959г.,съгласно **нотариален акт №57,том.І,дело №123/1980г. на Районен съд-Кн.**,а съгласно Кадастрална карта, одобрена със Заповед №КККР №РД-18-1431/07.08.2018г. на Директора на АГКК е част от поземлен имот от 640кв.м./шестстотин и четиридесет кв.м./с идентификатор 37376.1002.2662/тридесет и седем хиляди триста седемдесет и шест,точка,хиляда и две,точка,две хиляди шестстотин шестдесет и две/гр.Кн.,оставащ до съсед: 37376.1002.1187, 37376.1002.560, 3737.1002.5219 и 37376.1002.5207, в едно с построените в имота сгради, както следва:

- **Сграда с трайно предназначение- жилищна сграда** - еднофамилна с идентификатор 37376.1002.2662.1, със застроена площ от 118кв.м. /сто и осемнадесет кв.м./,

- **Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване** с идентификатор 37376.1002.2662.2, със застроена площ от 26кв.м. /двадесет и шест кв.м./,

- **Сграда с трайно предназначение- постройка на допълващо застрояване** с идентификатор 37376.1002.2662.3, със застроена площ от 31кв.м. /тридесет и един/ квадратни метра и

- **Сграда с трайно предназначение- постройка на допълващо застрояване** с идентификатор 37376.1002.2662.4, със застроена площ от 39кв.м./тридесет и девет квадратни метра/,а продавачите си запазват правото на ползване върху имота, като ищцата-купувач им е заплатила продажната цена от 4000,00лв./четири хиляди лева/ изцяло.

Да осъди И. Т. П. ,с ЕГН***** ,с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№* да заплати разноските по прехвърлянето на недвижимия имот, както следва: на Община Кн. местен данък, съгласно чл.45-46 от ЗМДТ–сумата от 299,43лв./двеста деветдесет и девет лева и четиридесет и три ст./,представляваща- /3 % върху данъчната оценка /,а в полза на Районен съд гр.Кн. сумата от 160,25лв./сто и шестдесет лева и двадесет и пет ст./ – нотариална такса за прехвърляне на имота съгласно чл.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

Да остави на страните направените разноските по делото, така както са ги направили.

На осн.чл.364,ал.1 от ГПК, да впише възбрана върху описания по-горе недвижим имот до изплащането на горепосочените разноски по прехвърлянето на имота като препис от решението да се изпрати на съдията по вписванията при РС–Кн. за служебно вписване на възбраната.

На осн.чл.364,ал.2 от ГПК,ДА НЕ ИЗДАВА на И. Т. П. ,с ЕГН***** ,с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№*препис от решението след влизането му в законна сила, докато не представи по делото документи, че са заплатени разноските по прехвърлянето и

дължимите данъци и такси за имота.

Да даде **ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК** на **И. Т. П. ,с ЕГН*******,с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№*, да извърши отбелязване на решението в СВ при РС-Кн.,считано от влизането му в сила, като укаже на същата, че след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

На осн.чл.19,ал.3 от ЗЗД, **ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** сключения на **12.08.2022г.** в гр.Кн. между **А. Г. Л.,с ЕГН7604031914**,с постоянен адрес: гр.Кн.,общ.Кн.,обл.Пл.,ул. „П.“№* и **И. Г. Б.,с ЕГН*******,с постоянен адрес:гр.Кн.,общ.Кн.,обл.Пл., ул. „П.“ №* от една страна като продавачи и **И. Т. П. ,с ЕГН*******,с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№* от друга страна като купувач, **предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот по чл.19 от ЗЗД**, с който страните са поели задължението да сключат окончателен договор до **01.11.2022г.** за продажба на **ДВОРНО МЯСТО от 350кв.м./триста и петдесет/,** съставляващо **УПИ №XVIII/осемнадесет римско/с пл.№2662/две хиляди шестстотин шестдесет и две/** в квартал **№125/сто двадесет и пет/по ЗРП на гр.Кн. от 1959г.,съгласно нотариален акт №57,том.I,дело №123/1980г. на Районен съд-Кн.,а** съгласно Кадастрална карта, одобрена със Заповед №КККР №РД-18-1431/07.08.2018г. на Директора на АГКК е част от поземлен имот от **640кв.м./шестстотин и четиридесет кв.м./с идентификатор 37376.1002.2662/тридесет и седем хиляди триста седемдесет и шест,точка,хиляда и две,точка,две хиляди шестстотин шестдесет и две/гр.Кн.,оставащ до съсед:37376.1002.1187, 37376.1002.560, 3737.1002.5219 и 37376.1002.5207, в едно с построените в имота сгради, както следва:**

- **Сграда с трайно предназначение- жилищна сграда** - еднофамилна с идентификатор **37376.1002.2662.1**, със застроена площ от **118кв.м. /сто и осемнадесет кв.м./,**
- **Сграда с трайно предназначение-постройка на допълващо застрояване** с идентификатор **37376.1002.2662.2**, със застроена площ от **26кв.м. /двадесет и шест кв.м./,**
- **Сграда с трайно предназначение- постройка на допълващо застрояване** с идентификатор **37376.1002.2662.3**, със застроена площ от **31кв.м. /тридесет и един/ квадратни метра** и
- **Сграда с трайно предназначение- постройка на допълващо застрояване** с идентификатор **37376.1002.2662.4**, със застроена площ от **39кв.м./тридесет и девет квадратни метра/**,а продавачите **си запазват правото на ползване върху имота**, като ищцата-купувач им е заплатила продажната цена от **4000,00лв./четири хиляди лева/ изцяло.**

ОСЪЖДА И. Т. П.,с ЕГН*****,с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№* да заплати разноските по прехвърлянето на недвижимия имот, както следва: на Община Кн. местен данък, съгласно чл.45-46 от ЗМДТ–сумата от **299,43лв./двеста деветдесет и девет лева и четиридесет и три ст./**,представляваща- /3 % върху данъчната оценка /а в полза на Районен съд гр.Кн. сумата от **160,25лв./сто и шестдесет лева и двадесет и пет ст./ –**

нотариална такса за прехвърляне на имота съгласно чл.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

Оставя на страните направените разноските по делото, така както са ги направили.

На осн.чл.364,ал.1 от ГПК, да се впише възбрана върху описания по-горе недвижим имот до изплащането на горепосочените разноски по прехвърлянето на имота като препис от решението да се изпрати на съдията по вписванията при РС–Кн. за служебно вписване на възбраната.

На осн.чл.364,ал.2 от ГПК,**ДА НЕ СЕ ИЗДАВА** на **И. Т. П. ,с ЕГН*******,с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№* препис от решението след влизането му в законна сила, докато не представи по делото документи, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

Дава ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК на **И. Т. П. ,с ЕГН*******,с постоянен адрес: гр.Кн.,обл.Пл.,ул.“П.“№*, да извърши отбелязване на решението в СВ при РС-Кн.,считано от влизането му в сила, като укаже на същата, че след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред ОС-гр.Пл. в 14 дневен срок от съобщението на страните ,че е изготвено.

Съдия при Районен съд – Кнежа: _____