

РЕШЕНИЕ

№ 2152

гр. София, 27.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-23 СЪСТАВ, в публично заседание на седми април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Божана Желязкова

при участието на секретаря Виктория Цв. Каменова
като разглежда докладваното от Божана Желязкова Гражданско дело № 20221100103684 по описа за 2022 година

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

ИЩЕЦЪТ-М. Г. Б. с ЕГН *****, твърди, че на 23.08.2018г. в качеството си на купувач по сделката, и К.Ц., в качеството му на продавач по сделката, сключили предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, подробно описан в исковата молба. Съгласно чл. 2.1. от предварителния договор покупната цена на имота възлизала общо на 26 000 лева. Съгласно чл.3.1. от предварителния договор „страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба на имота във формата на нотариален акт не по-късно от 25 февруари 2019 г. Сочи, че К.М.П. е починал на 05.01.2019г. и е оставил наследници ответниците в настоящото производство. Твърди, че съгласно чл.2.2.1. от предварителния договор при подписването му е заплатил на К.Ц. сума в размер на 12 000 (дванадесет хиляди) лева като съгласно същия член К.Ц. е потвърдил, че надлежно е получил тази сума, а предварителният договор служи и за разписка. Съгласно чл.2.2.2. от предварителния договор в срок от три работни дни след подписването му на 23.08.2018г., е следвало да заплати сума в размер на още 8 000 (осем хиляди) лева на К.Ц., което е сторил и доказателство за това надлежното плащане на сумата от 8 000 (осем хиляди) лева е преводно нареждане за кредитен превод S06FTRQ182391001, извършено на 27.08.2018г. Към 27.08.2018г. Изтъква, че е изпълнил надлежно задълженията си за плащане на част от покупната цена в размер на общо 20 000 (двадесет хиляди) лева и съответно съгласно чл. 2.2.3. от предварителния договор при сключване на окончателния договор ищецът дължи плащането на остатъка от покупната цена, а именно 6 000 (шест хиляди) лева. Тъй като ответниците са наследили имота в равни дялове, то ищецът дължи на С. М. сума от 3 000 (три хиляди) лева и на М. М. - също сума от 3 000 (три хиляди) лева. Сочи още, че е заплатил надлежно за своя сметка и всички местни данъци и такси, дължими от

К.Ц. за имота и земята за периода между 01.01.2013г. и 31.12.2018 на обща стойност 971.94 лева. Твърди, че към 5.12.2018г. е придобил от К.Ц. всички притежавани от К.Ц. идеални части от правото на собственост върху поземления имот, в който е построена сградата, в която се намира имотът. Сочи, че по силата на нотариален акт за дарение на недвижим имот на 5 октомври 2018г. е придобил от К.Ц. 2/12 (две дванадесети) идеални части от правото на собственост върху земята, а по силата на нотариален акт за покупко-продажба в последствие на 5 декември 2018г. е придобил от К.Ц. още 5/12 (пет дванадесети) идеални части от правото на собственост върху Земята. Така, по настоящем твърди, че е собственик на общо 7/12 (седем дванадесети) идеални части от правото на собственост върху земята. Навежда, че с нотариална покана на 28.01.2019г. чрез нотариус И.И.Ж., надлежно връчена на ответниците на техния постоянен адрес, официално е известил ответниците за сключения между него и наследодателя им К.Ц. предварителен договор и ги поканил да сключат окончателен договор за продажбата на имота в едномесечен срок, а именно - на 28 февруари 2019г., 10:00ч., в кантората на уговорения по сделката нотариус В.А., намираща се на адрес гр. София, бул. „*****“. Тъй като не последвал никакъв писмен отговор от страна на ответниците, отправил до тях нова нотариална покана, надлежно връчена на ответниците на 14.02.2019г. чрез нотариус И.И.Ж. на техния постоянен адрес. Във втората нотариална покана още веднъж представил копие от предварителния договор и на основание чл. 4.2. от него изискал ответниците да предоставят в кантората на уговорения по сделката нотариус - В.А. всички необходими документи за извършването на окончателната покупко-продажба на имота в срок най-късно до 16:00ч. на 20 февруари 2019г. С тази покана бил представен и проект за нотариален акт за покупко-продажба на имота, изготвен въз основа на разпоредбите на предварителния договор. Изтъква, че след връчването на двете нотариални покани ответниците не му отговорили писмено (нито по какъвто и да било друг начин) и съответно не одобрили представения им проект за окончателен договор за продажба на имота и не предоставили документите по чл. 4.2. от Предварителния договор, както и информация за банковите им сметки. Предвид всичко това моли съда да постанови решение, с което на основание на чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите да обяви за окончателен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 23.08.2019г., сключен между М. Г. Б., с ЕГН *****, в качеството му на купувач, и К.М. Ц. с ЕГН *****, в качеството му на продавач, който продавач, считано от 05.01.2019г., е заменен като страна по договора от наследниците си С. К. М., ЕГН *****, и М. К. М., ЕГН *****, с предмет на договора следния недвижим имот, а именно: Първи етаж от двуетажна масивна жилищна сграда с адрес в гр. София, ул. *****, със застроена площ от 77 (седемдесет и седем) кв.м., заедно с прилежащите зимнично помещение No 3, разположено в западния ъгъл на сутеренния етаж (зимник) на сградата, с полезна площ от 12.70 кв.м.; Таванско помещение No 2, разположено в източния ъгъл на таванския етаж на сградата, с полезна площ от 14,80 кв.м.; Таванско помещение No 3, разположено в западния ъгъл на таванския етаж на сградата, с полезна площ от 14,24 кв.м., ведно с 1/2 (една втора) идеални части от общите части на сградата, в която са изградени, както и ведно с прилежащите идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор

68134.1382.28 с площ от 500 (петстотин) кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10м), с номер по предходен план: 28 в квартал 55, при съседни поземлени имоти 68134.1382.2011, 68134.1382.2107, 68134.1382.2009, при покупна цена по сделката от общо 26 000 (двадесет и шест хиляди) лева, от които 20 000 (двадесет хиляди) лева към 27 август 2018г. са били надлежно заплатени от Купувача по сделката, а остатъкът от 6 000 (шест хиляди) лева се дължи от М. Г. Б., с ЕГН ***** както следва: на С. К. М., с ЕГН ***** - сума от 3 000 (три хиляди) лева и на М. К. М., с ЕГН ***** - също сума от 3 000 (три хиляди) лева, като съответно да бъдат осъдени солидарно С. К. М., ЕГН *****, и М. К. М., ЕГН *****, да заплатят всички разноси по настоящето съдебно производство и сключването на окончателния договор, както и да предадат владението върху така описания по-горе недвижим имот незабавно след надлежното получаване на дължимото им плащане за остатъка от покупната цена по сделката. С молба от 24.11.2021г. ищецът е оттеглил иска си срещу С. К. М., ЕГН *****, като срещу нея производството е прекратено. С. К. М., ЕГН *****, е депозирала молба, в която е отразила, че не е наследник К.Ц., тъй като е депозирала отказ от наследство.

ОТВЕТНИКЪТ-М. К. М., с ЕГН *****, чрез адвокат Н. С. Ш., особен представител, оспорва предявения иск. Не оспорва твърденето, че имотът, описан в исковата молба и притежаваният в идеална част от ответницата са идентични. Твърди, че наследителят К.М. Ц., ЕГН *****, не е подписал представеният от ищеца „Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот" от 23.08.2018г. или, ако го е подписал, е бил в крайна нужда по смисъла на чл. 27 от ЗЗД. Сочил също липса на съгласие по смисъла на чл. 26. ал.2, от ЗЗД, което прави „Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот" от 23.08.2018г., нищожен с произтичащите от това последици, оспорва авторството на подписите върху всяка старница на представеният договор и твърди, че същите не са положени от К.М. Ц.. Твърди, че предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 23.08.2018г., страда и от друг порок, а именно унищожаемост по смисъла на чл. 33 от ЗЗД, договорът е сключен при условията на крайна нужда и при явно неизгодни условия, съдейки от цената, уговорена в същия, уговорената цена е под пазарната за имот със сходни характеристики. В договора липсва клауза, с която починалият наследодател да е уговорил да запази за себе си правото на пожизнено ползване на процесния имот, а няма доказателства, че същият е имал друго жилище, или къде да живее след прехвърлянето на имота.

Съдът, след като обсъди направените доводи и прецени събраните по делото доказателства съобразно разпоредбата на чл.235 от ГПК, намира за установено следното:

Видно от представеното по делото копие от предварителен договор от 23.08.2018г. е с предмет покупко-продажба на недвижим имот: Първи етаж от двуетажна масивна жилищна сграда с адрес в гр. София, ул. *****, със застроена площ от 77 (седемдесет и седем) кв.м., заедно с прилежащите зимнично помещение No 3, разположено в западния ъгъл на

сутеренния етаж (зимник) на сградата, с полезна площ от 12.70 кв.м.; Таванско помещение No 2, разположено в източния ъгъл на таванския етаж на сградата, с полезна площ от 14,80 кв.м.; Таванско помещение No 3, разположено в западния ъгъл на таванския етаж на сградата, с полезна площ от 14,24 кв.м., ведно с $\frac{1}{2}$ (една втора) идеални части от общите части на сградата, в която са изградени, както и ведно с прилежащите идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1382.28 с площ от 500 (петстотин) кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10м), с номер по предходен план: 28 в квартал 55, при съседни поземлени имоти 68134.1382.2011, 68134.1382.2107, 68134.1382.2009, при покупна цена по сделката от общо 26 000 (двадесет и шест хиляди) лева. Съгласно чл. 2.1. от предварителния договор покупната цена на имота възлизала общо на 26 000 лева. Съгласно чл.3.1. от предварителния договор „страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба на имота във формата на нотариален акт не по-късно от 25 февруари 2019 г. . Съгласно чл.2.2.1. от предварителния договор при подписването му ищецът е заплатил на К.Ц. сума в размер на 12 000 (дванадесет хиляди) лева като съгласно същия член К.Ц. е потвърдил, че надлежно е получил тази сума, а предварителният договор служи и за разписка. Съгласно чл.2.2.2. от предварителния договор в срок от три работни дни след подписването му на 23.08.2018г., е следвало да заплати сума в размер на още 8 000 (осем хиляди) лева на К.Ц.,

Представен о е по делото е преводно нареждане за кредитен превод S06FTRQ182391001, извършено на 27.08.2018г., от което е видно, че ищецът е заплатил сума в размер на още 8 000 (осем хиляди) лева на К.Ц. в изпълнение на чл.2.2.2 от процесния предварителен договор.

Представени с исковата са множество писмени доказателства, установяващи фактическите твърдения, изложени в исковата молба.

По делото са събрани и гласни доказателства.

Свидетелят В.К.Ж. познава М., познава и К., като комшии. Твърди, че ищецът М. е гледал К. и няколко години често ходел при него, сутрин, обед и вечер. Грижел се за него, храна, всичко. Не е видял никой друг да се грижи за К.. Познава и двете деца на К., но, никой не е идвал. Твърди, че К. обещала на ищеца М. да му прехвърли къщата и започнали процедури. Изтъква, че самият той два пъти е ходил като доверено лице в нотариата за прехвърлянето на земята, обаче не стигнало време до къщата, тъй като К. починал и не могли да изкарат скици. Сочи, че също е бил свидетел, когато се прехвърляла земята.Твърди, че ходил при К., пиели си по биричка. Когато М. започна да го гледа, К. му казал, че е много добро момче и че само той се грижи за него. Изтъква, че К. получил всички пари от М., което направили пред нотариуса. Плащането станало по банков път. Убеден е в това, защото присъствал.

Свидетелят В.М. също сочи, че познава ищеца М. и К., тъй като са комшии от 10 години. Виждал, че М. се грижел за човека с имота, който имал рак на гърдата, К.. Чувал е, че К. има дъщери, но не ги е виждал там. Говорел е, че едната е наркоманка, а другата не

знае си какво, нито я чул, нито я видял. Бил е при К. в неговия двор и М. е виждал, че се грижи за него. Последно купил климатик, печка, на лекар го е водил, даже го е питал в коя болница да го карат. Знае за уговорка за имот между тях двамата. К. искал да продаде къщата на М., но много време се бавели с документите за кадастъра, някъде около 3 години и човекът починал. Не знае дали М. му е давал пари, но видял, че му е носел климатик, изхвърлил му дървената печка, че пушела. Пликове непрекъснато му носел с храна. И с двамата бил близък и се чудел и възхищавал, че полага ищецът М. повече грижи от собствените му деца.

Други относими доказателства не са представяни от страните.

При така установената фактическа обстановка предявеният иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Договорите се сключват, за да породят желаните от страните правни действия. За да настъпи обаче желаното действие, необходимо е договорът да отговаря на изискванията на закона относно неговото сключване и съдържание.

Не се спори, че страните са сключили процесния предварителен договор, както и че ищецът е заплатил сумата от 20 000 лева, като в тази насока са представени писмени доказателства(предв. договор, служещ като разписка за предадените от ищеца 12 000 лв. и преводно нареждане за кредитен превод S06FTRQ182391001, извършено на 27.08.2018г., от което е видно, че ищецът е заплатил сума в размер на още 8 000 (осем хиляди) лева на К.Ц. в изпълнение на чл.2.2.2 от процесния предварителен договор.

Не се спори и че до настоящия момент ответницата (наследница на продавача по предварителния договор) не е изпълнила задължението си да прехвърли собствеността върху недвижимия имот на ищеца.

Относно релевираните възражения в отговора на исковата молба-подписване на предварителния договор при крайна нужда по смисъла на чл. 27 от ЗЗД; липса на съгласие по смисъла на чл. 26. ал.2, от ЗЗД; оспорване авторството на подписите върху всяка старница на представения договор и твърдението, че същите не са положени от К.М. Ц.; унищожаемост по смисъла на чл. 33 от ЗЗД, договорът е сключен при условията на крайна нужда и при явно неизгодни условия, съдейки от цената, уговорена в същия, уговорената цена е под пазарната за имот със сходни характеристики- същите са неоснователни, тъй като не се събраха доказателства в тази насока.

Поради наличието на кумулативната даденост на елементите от фактическите състави на разпоредбите на чл.19 от ЗЗД и чл.363 от ГПК настоящият съдебен състав намира, че предявеният от М. Г. Б. ЕГН *****, иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД се явява основателен и като такъв същият трябва да бъде уважен.

Видно от данните по делото, ищецът не е платил по предварителния договор целия размер на продажната цена на имота. Купувачът дължи остатъка от продажната цена едновременно с изпълнението на задължението на продавача да му прехвърли правото на собственост върху процесния имот. Според нормата на чл. 362, ал. 1, изр. 1 от ГПК, при иск

по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. В този смисъл при уважаване на иска следва да се постанови условен диспозитив.

В случая М. Г. Б. с ЕГН *****, дължи да заплати остатъка от продажната цена, възлизаща на сумата от 6 000 лева, на М. К. М., с ЕГН *****.

Договорът следва да бъде обявен за окончателен, като се съобрази актуалното му положение, данни за което се съдържат в приетите по делото писмени доказателства.

Съгласно разпоредбата на чл. 364, ал. 1 от ГПК ищецът следва да бъде осъден с решението да заплати следващите се разноски по прехвърлянето на процесния недвижим имот. Съдът приема, че местните данъци и такси следва да се начислят върху продажната цена на имота –26 000лв., която е по-високата в сравнение с данъчната оценка на имота –25 917.60лева.

Съгласно чл. 44, ал. 1 вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 вр. чл. 1, ал. 1, т. 4, чл. 1, ал. 2 вр. чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци на Столична община данък при възмездно придобиване на имущество е в размер на 3% от продажната цена. В тази връзка съдът приема, че ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Дирекция «Общински приходи » -Надежда/ Връбница местен данък в размер на 750лева.

На основание чл. 2 и чл. 5 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенция по вписвания ищецът дължи сумата 26 лева такса за вписване прехвърлянето на имота и 15 лева такса за вписване на възбрана.

Съгласно указанията в т. 19 от ТР № 6/06.11.2013 г., тълк.д. № 6/2012 г. на ОСГТК, за извършването на нотариални действия съгласно чл. 85, ал. 1 от ЗННД се събират нотариални такси, чийто размер се определя съгласно т. II.8. от Тарифа за нотариалните такси. Според чл. 87 от ЗННД нотариални такси дължи лицето, чието искане е разгледано от нотариус или от друг орган, който изпълнява нотариални функции. В случая съдът действа именно като орган с нотариални функции, поради което ищецът дължи по сметка на СГС разноските по придобиването на имота. Съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност /тъй като в случая съдът действа като нотариус/, раздел II, т.8, държавната такса е 288.50 лева, която сума ищецът следва да заплати по сметка на СГС.

По разноските съдът приема следното:

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал.1 от ГПК ответницата следва да заплати на ищеца разноски в размер на 4 567.59лева предвид представения списък по реда на чл.80 от ГПК.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл.19, ал.3 от ЗЗД по иска на М. Г. Б., ЕГН *****, постоянен адрес в гр. София, ж. к. „*****, **против** М. К. М., ЕГН *****, предварителен договор от 23.08.2018г., с който К.М. Ц. , ЕГН *****, в качеството му на продавач, който продавач, считано от 05.01.2019г., е заменен като страна по договора от наследницата си М. К. М., ЕГН *****, се задължава да прехвърли на М. Г. Б., ЕГН *****, постоянен адрес в гр. София, ж. к. „*****, недвижим имот: **Първи етаж от двуетажна масивна жилищна сграда** с адрес в гр. София, ул.*****, със застроена площ от 77 (седемдесет и седем)кв.м., заедно с прилежащите зимнично помещение No 3, разположено в западния ъгъл на сутеренния етаж (зимник) на сградата, с полезна площ от 12.70 кв.м.; Таванско помещение No 2, разположено в източния ъгъл на таванския етаж на сградата, с полезна площ от 14,80 кв.м.; Таванско помещение No 3, разположено в западния ъгъл на таванския етаж на сградата, с полезна площ от 14,24 кв.м., ведно с 1/2(една втора) идеални части от общите части на сградата, в която са изградени, както и ведно с прилежащите идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1382.28 с площ от 500 (петстотин) кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10м), с номер по предходен план: 28 в квартал 55, при съседни поземлени имоти 68134.1382.2011, 68134.1382.2107, 68134.1382.2009, **ПРИ УСЛОВИЕ**, че в двуседмичен срок от влизане на решението в сила заплати на продавача М. К. М., ЕГН *****, останалата част от продажната цена на стойност **6 000лева**.

ОСЪЖДА М. Г. Б., ЕГН *****, постоянен адрес в гр. София, ж. к. „*****, на основание чл. 44, ал. 1 вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 вр. чл. 1, ал. 1, т. 4, чл. 1, ал. 2 вр. чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци на Столична община данък при възмездно придобиване на имущество **да заплати** по сметка Дирекция «Общински приходи» -Надежда/ Връбница местен данък в размер на **750лева**.

ОСЪЖДА М. Г. Б., ЕГН *****, постоянен адрес в гр. София, ж. к. „*****, , **да заплати** по сметка на Агенция по вписвания сумата от **26 лева** такса за вписване прехвърлянето на имота и **15 лева** такса за вписване на възбрана и сумата от **288.50 лева** по сметка на СГС, представляваща нотариална такса.

Да се впише възбрана върху имота до заплащане на разноските по прехвърлянето на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК.

Да се издаде препис от решението след представяне на доказателства за плащането на

разноските по прехвърлянето на имота, местния данък по прехвърлянето, както и всички дължими данъци и такси за имота към датата на влизане в сила на съдебното решение на основание чл. 364, ал. 2 от ГПК.

Указва на ищеца, че настоящото решение подлежи на вписване в шестмесечен срок от влизането му в сила.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 от ГПК М. К. М., ЕГН *****, да заплати на М. Г. Б., ЕГН *****, постоянен адрес в гр. София, ж. к. „****“, сумата **4 567.59 лева** разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред САС в двуседмичен срок от съобщението до страните, че е изготвено.

Съдия при Софийски градски съд: _____