

РЕШЕНИЕ

№ 133

гр. Балчик, 20.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: ГАЛИН ХР. Г.

при участието на секретаря МАЯ М. ЕНЕВА
като разглежда докладваното от ГАЛИН ХР. Г. Гражданско дело №
20233210100156 по описа за 2023 година

Производството е образувано по предявена искова молба с Рег.№1280 от 22.03.2023год.от ИНВЕСТИРИНГССЕЛКАБЕТ АФ 15,СЕПТЕМВРИ 2010 АПС(INVESTIRINGSSELKABET AF 15 SEPTEMBER 2010 ApS),регистрационен номер в *** фирмен регистър(CVR):***,със седалище и адрес на управление в ***,***,***,Й. Ф.,гражданин на **,роден на ****г.в ***,**,паспорт №***,издаден на ***г.от ***,**,валиден до ***год.,лично като физическо лице и в качеството си управител на капитала и представляващ дружеството, чрез пълномощник адвокат А. Г. А.,с адрес в ***, подадена срещу „ПМС ФИНАНС“ АпС,с БУЛСТАТ ****,регистрационен номер в *** фирмен регистър (CRV):****,със седалище и адрес на управление в ***,Кралство **,представявано от управител на капитала и представляващ М. К.,гражданин на **,роден на ****г.в гр.***,**,паспорт№***,издаден на ***г. от община ***,**,валиден до ***год.

Правното основание на иска е в разпоредбата на **чл.19 ал.3 от ЗЗД**.

С Разпореждане№327 от 23.03.2023год.съдът е оставил без движение исковата молба,като е дал срок и указания на ищцовата страна да изправи нередовностите. Това тя е сторила,като е представила удостоверение за данъчна оценка на процесния имот,техническа скица и е вписала исковата молба.

Уточнена и цената на иска,която е в размер на 10712,70лв./десет хиляди седемстотин и дванадесет лева и седемдесет стотинки/.

Ищецът моли съда да **постанови решение** с което да обявите за окончателен заключения на 01.02.2021 г. **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР** между

"ИНВЕСТИРИНГССЕЛКАБЕТ АФ 15, СЕПТЕМВРИ 2010" АПС /INVESTERINGSSSELKABET AF 15 SEPTEMBER 2010 ApS/ регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): *** със седалище и адрес: ***, ***, **, e-mail: *** Й. Ф., гражданин на **, роден на *** г. в гр. ***, ** и „ПМС ФИНАНС“ АпС, с БУЛСТАТ №****, регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): **** със седалище и адрес *** ***, **, Е-mail: ***, представлявано от управител на капитала, и представляващ М. К., гражданин на **, за покупко-продажба по силата на който, страните по него се задължават да сключат **окончателен договор за покупко-продажба**, като продавачът ще прехвърли на купувача в законоизискуемата нотариална форма правото на собственост върху недвижим имот, а именно-**жилище, апартамент** с идентификатор ****, адрес: *** /***/, ***, а по архитектурен проект апартамент с номер *** с площ по схема 101.57 кв.м.. при съсед: на същият етаж имот с идентификатор **** и имот с идентификатор *** и имот с идентификатор *** /. под обекта - имот с идентификатор ***, заедно е прилежащото му мазе №**, както и 5.16% / идеални части от общите части на вход * от сградата и правото на строеж върху описаното място, представляващ апартамент **. описан подробно в ****., за сумата от 90000 датски крони или **23 692,04 лв.**/,съставляваща цената на имота.

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 ответника „ПМС ФИНАНС“ АпС,с БУЛСТАТ ****,регистрационен номер в *** фирмен регистър (CRV):****,със седалище и адрес на управление в ***,Кралство **,представлявано от управител на капитала и представляващ М. К.,гражданин на **,роден на *****год.в гр.***,**,паспорт№****,издаден на ***г. от община ***,**,валиден до ****год.

Книжката по чл.131 от ГПК и препис от исковата молба е връчен надлежно и редовно на ответната страна на 01.06.2023год..В законния едномесечен срок,за представяне на писмен отговор,съдът констатира,че такъв отговор не е постъпил от дружеството ответник.

В исковата си молба,ищецът твърди,че :

На 01.02.2021 г. ищцовата страна "ИНВЕСТИРИНГССЕЛКАБЕТ АФ 15, СЕПТЕМВРИ 2010" АПС /INVESTERINGSSSELKABET AF 15 SEPTEMBER 2010 ApS/Дружеството,/ регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): *** със седалище и адрес: ***, ***, **, e-mail: *** Й. Ф., гражданин на **, роден на *** г. в гр. ***, ** е подписало предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот,като купувач,сключен с ответното дружество „ПМС ФИНАНС“ АпС, с БУЛСТАТ №****, регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): **** със седалище и адрес *** ***, **, Е-mail: ***, представлявано от управител на капитала, и представляващ М. К., гражданин на **,като продавач, по силата на който страните по него се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба, като продавачът ще прехвърли на купувача в законоизискуемата нотариална форма правото на собственост върху недвижим имот. а именно-жилище, апартамент с идентификатор ****. адрес: **** /***/, ***. а по архитектурен проект апартамент с номер *** е площ по схема 101.57 кв.м.. при съсед: на

същият етаж имот с идентификатор **** и имот с идентификатор *** и имот с идентификатор *** . под обекта - имот е идентификатор ***. заедно с прилежащото му мазе №** . както и 5.16% / идеални час ги от общите части на вход * от сградата и правото на строеж върху описаното място, представляващ апартамент ***. описан подробно в ****.

Срокът за сключване на окончателния договор, съгласно ч.т.2 на раздел III „СРОК за ПОДГОТОВКА на документи и ИЗПОВЯДВАНЕ на СДЕЛКАТА“ от предварителния договор е до 01.08.2021 г., когато страните по договора следва да се явят при Нотариус за сключване на окончателния договор в нотариална форма. Предвидено е този срок да се удължава автоматично до набавяне на документите,но не по-късно от 30.11.2022 г.,при обективна невъзможност от страна на купувача или продавача да бъде спазен този срок,с оглед невъзможност за набавяне па необходимими документи, предизвикани от държавни и/или общински органи.

Срещу това купувачът/ищцовото дружество/се е задължил да заплати на продавача сумата от 90 000,00 датски крони или 23 692.04 лв./ която сума е заплатена изцяло и авансово преди сключване па предварителния договор, чрез банков превод от Купувача по сметката на продавачът на 15.02.2018г.

*Продавачът се легитимира като собственик на недвижимия имот с ****..* вписан на 22.05.2008 г. с вх. № 2015 в Службата по вписвания.

След като е изтекъл уговореният в предварителния договор срок/краен срок - 30.11.2022 г./ купувачът е изпратил нарочно уведомително писмо на продавача по предварителния договор, с което е определил дата, час и място /07.03.2023 г. от 10.00 часа. в нотариалната кантора на Нотариус К.И. в гр. Б./ Същото е получено па 13.02.2023 г. от представляващия продавача - Й. Ф., но в същото той е направил изрично изявление, че няма да присъства на определената дата, като не е определил друга подходяща за него или негов пълномощник дата,нито е посочил такава до настоящия момент. В определената дата, час и място /07.03.2023 г. от 10.00 часа. в нотариалната кантора па Нотариус К.И. в гр. Б./ не се осъществило сключване на окончателен договор за покупко-продажба на недвижимият имот.

Предварителния договор е сключен в писмена форма, която е условие за неговата действителност, съгласно разпоредбата на чл.19 ал.1 от ЗЗД. Освен, че е налице действителен предварителен договор, всички съществени елементи на договора за покупко-продажба -предмет и цена се съдържат в него. Ищецът е изправна страна по договора, същият е заплатил продажната цена на посочената в договора дата и е отправил покана за изповядване на сделката. Имотът, предмет на настоящия иск и към момента на подаване на исковата молба е в патримониума на дружеството продавач. От своя страна продавачът се явява неизправна страна по договора, доколкото не се е явил в заявеният от купувача час и дата за изповядване на сделката по нотариален ред, макар и да е дори извън уговореният по договора период. По този начин не е изпълнил задължението си, поето по предварителния договор да прехвърли собствеността на недвижимия имот. Не съществува пречка за обявяване па предварителния договор за окончателен.

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

Насрочено е първо съдебно заседание за 02.11.2023 година.

Редовно призовано дружеството-ищец се представлява в съдебно заседание от процесуален представител, а именно адвокат А. А. от АК-В.. От името на своето подзащитно дружество, адвокат А. поддържа исковата молба. Прави изрично искане, на основание чл.238 от ГПК, съдът да се произнесе с неприсъствено решение. Пледира да бъде уважен изцяло иска, като основателен и доказан. Претендира да се присъдят в полза на ищеца направените деловодни разноски. Представят писмена защита.

Дружеството-ответник, редовно призовани не се представляват в съдебно заседание. не изразяват становище по исковата претенция. не представят писмен отговор по исковата молба. Няма представител в съдебно заседание. не правят искане делото да се гледа в тяхно отсъствие или да се отложи.

Искането на дружеството-ищец за постановяване на неприсъствено решение е своевременно направено, като от представените с исковата молба писмени доказателства може да се направи изводът, че искът е вероятно основателен.

Съдът не излага подробни мотиви по смисъла на чл.236 ал.2 от ГПК, съгласно разпоредбата на чл.239 ал.2 от ГПК, а настоящото решение се основава на наличието на предпоставките за постановяване на неприсъствено решение.

Ето защо настоящият съдебен състав счита, че са налице предпоставките, визирани в разпоредбата на чл.239 ал.1 от ГПК за постановяване на неприсъствено решение, поради което и на основание чл.239 ал.1 и ал.2 от ГПК следва да се постанови такова решение, с което предявеният иск следва да се уважи изцяло.

С оглед изложеното, съдът с изрично определение допуска произнасяне по настоящото производство с неприсъствено решение по смисъла на чл.238 и чл.239 от ГПК.

Съдът приема за установена описаната в исковата молба фактическа обстановка.

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 неключения 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 наличието на условия за постановяване на неприсъствено решение, 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:

С оглед изхода на делото, право на деловодни разноски има ищцовата страна. Видно от представените доказателства, ищцовата страна е направила следните деловодни разноски:

-държавна такса за образуване на производството в размер на 107,13 лв.

-адвокатско възнаграждение на процесуалния представител адвокат А., в размер на 2500 лв. или общо направените деловодни разноски са в размер на 2607,13 лв. (две хиляди шестстотин и седем лева и 13 стотинки). Тези деловодни разноски, следва да се заплатят от ответната страна в полза на ищцовата страна.

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 О.Б., ищцата следва да заплати местен данък за имота по сметка на Б. 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, дружеството-ищец следва да бъде осъден да заплати по сметка на О.Б., местен данък в размер на 2,6% от уговорената цена, която видно от предварителния договор е 90000 датски крони, със паричната равностойност на **23 692,04 лв.** (двадесет и три хиляди шестстотин деветдесет и два лева и четири стотинки) и е по-висока от данъчната оценка на имот, която е в размер на 10712,70 лв./десет хиляди седемстотин и дванадесет лева и

седемдесет стотинки/. Местният данък придобиване,които ищеца следва да заплати в полза и по сметка на О.Б. е в размер на 615,99лв.(шестстотин и петнадесет лева и деветдесет и девет стотинки).

Ищецът следва за 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 270,04лв.(двеста и седемдесет лева и четири 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.238, във вр.чл.239 от ГПК,съдът,

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание чл.19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите сключения между **"ИНВЕСТИРИНГССЕЛКАБЕТ АФ 15, СЕПТЕМВРИ 2010" АПС /INVESTIRINGSSELKABET AF 15 SEPTEMBER 2010 ApS/** регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): *** със седалище и адрес: ***, *** ***, **, e-mail: *** Й. Ф., гражданин на **, роден на ***** г. в гр. ***, ** и **„ПМС ФИНАНС" АПС**, с БУЛСТАТ №****, регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): **** със седалище и адрес *** *** *** К, **. Е-mail: ***, представлявано от управител на капитала, и представляващ М. К., гражданин на **, **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР** от 01.02.2021год.за покупко-продажба на недвижим имот,представляващ **жилище, апартамент** с идентификатор ****, адрес: *** /***/, ***, а по архитектурен проект апартамент с номер *** с площ по схема 101.57 кв.м.. при съсед: на същият етаж имот с идентификатор **** и имот е идентификатор *** и имот с идентификатор *** /. под обекта - имот с идентификатор ***, заедно е прилежащото му мазе №**, както и 5.16% / идеални части от общите части на вход * от сградата и правото на строеж върху описаното място, представляващ апартамент ***. описан подробно в ****., за сумата от 90000 датски крони или **23 692,04 лв.**/двадесет и три хиляди шестстотин деветдесет и два лева и четири стотинки/,съставляваща цената на имота,изцяло заплатена от купувача на продавача.

ОСЪЖДА „ПМС ФИНАНС" АПС, с БУЛСТАТ №****, регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): **** със седалище и адрес *** *** *** К, **. Е-mail: ***, представлявано от управител на капитала, и представляващ М. К., гражданин на **, **ДА ЗАПЛАТИ В ПОЛЗА НА "ИНВЕСТИРИНГССЕЛКАБЕТ АФ 15, СЕПТЕМВРИ 2010" АПС /INVESTIRINGSSELKABET AF 15 SEPTEMBER 2010 ApS/** регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): *** със седалище и адрес: ***, *** ***, **, e-mail: *** Й. Ф., гражданин на **, роден на ***** г. в гр. ***, **,сумата от **2607,13лв.**(две хиляди шестстотин и седем лева и тринадесет стотинки), представляващи **деловодни разноски**.

ОСЪЖДА „ИНВЕСТИРИНГССЕЛКАБЕТ АФ 15, СЕПТЕМВРИ 2010“ АПС

/INVESTERINGSSELKABET AF 15 SEPTEMBER 2010 ApS/ регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): *** със седалище и адрес: ***, ***, **, е-mail: *** Й. Ф., гражданин на **, роден на ***** г. в гр. ***, ** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза и по сметка на О.Б. местен данък възмездно придобиване, в размер на **615,99лв.**(шестстотин и петнадесет лева и деветдесет и девет стотинки), 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 О.Б..

ОСЪЖДА „ИНВЕСТИРИНГССЕЛКАБЕТ АФ 15, СЕПТЕМВРИ 2010“ АПС /INVESTERINGSSELKABET AF 15 SEPTEMBER 2010 ApS/ регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): *** със седалище и адрес: ***, ***, **, е-mail: *** Й. Ф., гражданин на **, роден на ***** г. в гр. ***, ** **ДА ЗАПЛАТИ**, в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Районен съд-Балчик, държавна такса за прехвърлянето на имота, в размер на **270,04лв.**(двеста и седемдесет лева и четири 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 **жилище, апартамент** с идентификатор ****, адрес: *** /***/, **, а по архитектурен проект апартамент с номер *** с площ по схема 101.57 кв.м.. при съсед: на същият етаж имот с идентификатор **** и имот с идентификатор *** и имот с идентификатор *** /. под обекта - имот с идентификатор ***, заедно е прилежащото му мазе №**, както и 5.16% / идеални части от общите части на вход * от сградата и правото на строеж върху описаното място, представляващ апартамент **. описан подробно в ****., 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 непогА.и, 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 непогА.и данъчни задължения за имота.

УКАЗВА на ищеца "ИНВЕСТИРИНГССЕЛКАБЕТ АФ 15, СЕПТЕМВРИ 2010" АПС /INVESTERINGSSELKABET AF 15 SEPTEMBER 2010 ApS/ регистрационен номер в *** фирмен регистър (CVR): *** със седалище и адрес: ***, ***, **, е-mail: *** Й. Ф., гражданин на **, роден на ***** г. в гр. ***, **, 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 е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия при Районен съд – Балчик: _____