

РЕШЕНИЕ

№ 720

гр. Плевен, 19.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, VI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Силвия Г. Даскалова

при участието на секретаря ИЛОНА ЦВ. ДЕЛЕВА
като разгледа докладваното от Силвия Г. Даскалова Гражданско дело № 20224430105568 по описа за 2022 година

на основание данните по делото и закона, за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на М. П. П., ЕГН ***** от с. Б., обл.П., ул. „А.С.“ *** чрез адв. Е. П. от АК-П., против Ж. Б. П., ЕГН *****, от с. Б., обл.П., ул. „Г.И. В.“ ***, с правно основание чл. 19, ал.3 ЗЗД Съдът да обяви за окончателен сключения между страните Предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен при условията на чл.19 от Закона за задълженията и договорите, по силата на който продавача Ж. Б. П. се задължава да продаде и прехвърли в нотариална форма на купувача М. П. П. собствеността върху следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***, находящ се в с.Б., общ.П., обл.П., ул.”А.С.” ***, целият с площ от ***кв.м., заедно с построените в имота ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор ***.1 с площ от ***, СГРАДА с идентификатор ***.2, с площ от ***, СГРАДА с идентификатор ***.3 с площ от ***. и СГРАДА с идентификатор ***.4 с площ от ***.

В исковата молба се твърди, че на ***г. между ищцата М. П., в качеството на купувач, и ответницата Ж. П., в качеството на продавач, е сключен Предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен при

условията на чл.19 от Закона за задълженията и договорите. Сочи се, че по силата на договора, продавачът се задължава да продаде и прехвърли в нотариална форма на купувача собствеността върху следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***, находящ се в с.Б., общ.П., обл.П., ул."А.С." ***, целият с площ от ***кв.м., заедно с построените в имота ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор ***.1 с площ от ***, СГРАДА с идентификатор ***.2 с площ от ***, СГРАДА с идентификатор ***.3 с площ от ***. и СГРАДА с идентификатор ***.4 с площ от ***.

Твърди се, че договорената продажна цена на недвижимия имот е в размер на *** лева /д.х.л./, която сума следвало да бъде изплатена от купувача на продавача, както следва: сума от *** лева /т.х.л./ се твърди, че е изплатена изцяло и в брой от купувача на продавача до деня на подписване на настоящия договор. За останалата сума в размер на *** лева /с.х.л. се твърди, че е следвало да бъде изплатена на две вноски - първа вноска в размер на ***лв. /***/ в срок до ***г. и втора вноска в размер на ***лв. /*** в срок до *** г.

Твърди се, че страните по договора са се задължили да сключат окончателен договор и подпишат нотариалния акт в срок най-късно до *** г., но само след изплащане на цялата продажна цена, като този срок може да бъде променен само по взаимно съгласие с допълнително писмено или устно споразумение, а разноските по прехвърляне на собствеността ще се поемат от купувача.

Излагат се доводи, че в изпълнение на задълженията си по договора купувачът М. П. П. е заплатила дължимата сума както следва - *** лева преди подписване на предварителния договор, на *** год.; сума в размер на *** евро /***/ чрез Ц.К.К.; на *** година сума в размер на *** лева чрез съпруга си В.Х.П. на *** година сума в размер на *** лева чрез съпруга си В.Х.П.. Твърди се, че сумите след подписване на предварителния договор са заплащани чрез трети лица поради обстоятелството, че М. П. живее и работи в Г..

Твърди се, че след изплащането на цялата дължима сума по договора, владението на договорения недвижим имот е предадено на М. П.. В исковата молба се излагат доводи, че независимо от изпълнението на задължението си

за заплащане на дължимата по договора сума, ответницата отказва да изпълни задължението си да продаде и прехвърли в нотариална форма на купувача собствеността върху недвижимия имот.

С Разпореждане №***г. производството е оставено без движение, като с молба Вх. №***г. са отстранени нередовностите, посочени са име и адрес на ответника, ведно с поправена искова молба.

С Разпореждане №***г. производството е оставено без движение, като с молба Вх. №***г. са отстранени нередовностите, внесена е държавна такса, представени са относими документи. Направено е уточнение на исковата молба, че правния интерес на ищцата да поиска обявяване на целия договор за окончателен е продиктуван от обстоятелството, че при сключване на предварителния договор продавачът Ж. П. е твърдяла, че до сключване на окончателния договор ще е придобила и останалата част от имота и предмет на прехвърлителна сделка ще е целият имот, като платената по договора сума е за целия имот. Изложено е становище, че няма пречка ако в хода на производството се установи, че продавачът не е собственик на целия имот, предмет на сключения предварителен договор, а само на идеална част от него, да бъде обявен договорът за окончателен за притежаваната съответна идеална част, при положение, че купувачите са съгласни и желаят продажбата да се извърши при това условие и те да придобият само идеална част. Ищцовата страна счита, че в случая от съществено значение е волята на страните и изразява изричното желание ако се окаже, че продавачът по договора притежава само идеална част от имота, да бъде обявен за окончателен договора за притежаваната съответна идеална част.

С Разпореждане №***г. производството е оставено без движение, с указания да бъде вписана исковата молба, уточняваща молба №***г. и уточняваща молба №***г.

Към исковата молба и и уточняваща молба №***г. са приложени писмени доказателства по опис. Направени са доказателствени искания.

В срока по чл.131 от ГПК ответникът депозира писмен отговор чрез адв. В. И. от АК-П.. Изразено е становище, че искът е допустим, но неоснователен. Твърди се, че исковата молба е нередовна- не е посочен ответникът по делото, не е посочена цена на иска, не е подписана исковата молба, не е приложен препис от исковата молба, от който да е видно дали е

вписана или не, не е приложена допълнителна искова молба, в която ищецът уточнява петитум, по тази молба липсва доклад дали е предявен иск при условията на евентуалност за *** ид.ч от имота.

Твърди се, че действително на ***г. между страните е сключен предварителен договор за продажба на процесния недвижим имот, по силата, на който са се задължили да сключат окончателен договор и нотариален акт в срок най-късно до ***г., но само след изплащане на цялата продажна цена за прехвърлянето на собствеността на недвижимия имот, от който имот ответницата притежава *** ид.част. В тази връзка се сочи, че и в самия предварителен договор е отразено, че ответницата не е единствен собственик на имота.

Твърди се, че съгласно предварителния договор, продажната цена на описания по-горе недвижим имот, за притежаваните от ответницата *** ид.ч. е в размер на *** лева, от която сума ***лв. е изплатена изцяло и в брой в деня на подписване на предварителния договор, но останалата сума в размер на ***лв. не е изплатена изцяло. Твърди се, че изплащането на останалата сума следвало да е на две вноски- първа вноска в размер на ***лв. в срок до ***г. и втора вноска в размер на ***лв. - в срок до ***г. От дължимия остатък ответницата твърди, че единствено е получила сума в размер на *** евро като превод от лицето Ц.К.К. на *** г. Твърди, че други плащания към нея не са осъществени, не ѝ е изплатена договорената сума и за нея не е възникнало задължение да прехвърли собствеността си. По отношение на приложените към исквата молба писмени доказателства-два броя разписки с дата от ***г. се твърди, че касаят преведени суми от лицето Ц.К.К. към лицето Й.Л.Б. и от лицето И.Ц.П. към лицето Й.Л.Б.. Сочи се, че същите са неотнорми към доказване на каквито и да е плащания към ответницата, доколкото касаят получател на сумата друго лице, а не ответницата.

Твърди се, че е образуваната преписка под № *** от ***г. по описа на РП-П., по сигнал на ответницата за упражнено психическо и физическо насилие спрямо нея от фактическия съжител на ищцата-В.Х.П.. Сочи се, че лицето В.П. е принуждавало ищцата по всякакъв начин да прехвърли собствеността си на М. П. П. без да ѝ е заплатена изцяло сумата за това. Твърди се, че органите на МВР се сигнализирани от ищцата, вкл. и на тел. 112, като заплахи са осъществявани и пред лице с имена Е.В.А. от с. Б., обл.П..

Твърди се, че от приложените към исквата молба разписки за превод на

парични суми купувачът М. П. П. е доплатила само *** евро /левава равностойност ***лв./, които ответницата твърди, че е получила от лицето Ц.К.К.. В тази връзка се излагат доводи, че ищцата е неизправната страна по договора, тъй като не е изпълнила основното си задължение на купувач да плати пълния размер на цената в уговорения срок. Ответницата сочи, че с оглед неизпълнението на задълженията на купувача, както и съгласно чл. 11 от Предварителния договор при виновно неизпълнение на задълженията си от страна на купувача, капарото в размер на ***лв., както и последващи платени вноски следва да останат в полза на продавача. Ответницата твърди, че именно поради неплащането на остатъка от продажната сума от страна на М. П. П. не е прехвърлила собствеността на гореописания имот, предмет на сключения предварителен договор. В тази връзка сочи, че е налице виновно неизпълнение на поети договорни задължение от страна на ищцата. Ответната страна счита, че е изпълнила точно задължението си по договора. Към отговора на исковата молба не са приложени доказателства. Направени са доказателствени искания. Претендират се разноски.

В открито съдебно заседание исковата молба се поддържа по изложените съображения от ищцата М. П. и адв. Е. П. от АК-П..

В открито съдебно заседание ответницата Ж. П. се явява лично и с адвокат М. С. от АК-П., преупълномощена от адв. В. И. от АК-П.. Отговорът на исковата молба се поддържа по изложените съображения.

Съдът като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Видно от приложеното копие на предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен при условията на чл. 19, ал. 3 ЗЗД, продавачът Ж. Б. П. и купувачът М. П. П. са се споразумели продавачът да продаде и прехвърли в нотариална форма на купувача собствеността върху недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***, находящ се в с.Б., общ.П., обл.П., ул."А.С." ***, целият с площ от ***кв.м., заедно с построените в имота ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор ***.1 с площ от ***, СГРАДА с идентификатор ***.2 с площ от ***, СГРАДА с идентификатор ***.3 с площ от ***, и СГРАДА с идентификатор ***.4 с площ от ***.

Съгласно чл. 1, ал.2 от договора, купувачът М. П. е декларирала, че е

наясно, че продавачът Ж. П. не е единствен собственик на имота и че има и други съсобственици.

Съгласно чл. 2 от договора, продажната цена на описания в чл. 1 е ***лева, която е уговорено да бъде изплатена както следва: ***лева е изплатена изцяло и в брой при подписване на договора; останалата сума от ***лева ще бъде изплатена на две вноски: първа в размер на ***лева в срок до ***г. и втора вноска в размер на ***лева в срок до ***г.

Съгласно чл. 3 от договора, страните се задължават да сключат окончателен договор и подпишат нотариалния акт в срок най-късно до ***г., но само след изплащане на цялата продажна цена. Този срок може да бъде променен само по взаимно съгласие с допълнително писмено или устно споразумение.

От копие на нотариален акт от ***г. на нотариус Р. И.а се установява, че С.Д.Б. от с. Б. е признат за собственик по наследство и давностно владение на процесния имот.

От копие на удостоверение за наследници се установява, че С.Д.Б. е оставил наследници: В.С.Х.-д. и М.С.Д.-д..

От копие на нотариален акт за дарение на недвижим имот ***, том ***, рег. ***, дело №*** от ***г. се установява, че В.С.Х. е дарила на Ж. Б. П. *** ид.ч. от процесния имот.

От копие на нотариален акт за дарение на недвижим имот ***, том ***, рег. № ***, дело №*** от ***г. се установява, че В.С.Х. е продала на Ж. Б. П. *** ид.ч. от процесния имот.

От гореописаните документи се установява, че продавача Ж. П. не е собственик на целия недвижим имот, а на *** ид.ч. В молба-уточнение от ***г. ищцата сочи, че платената по договора сума е за целия имот, а не за част от него, като въпреки това не възразява договора да бъде обявен за окончателен само по отношение на притежавана идеална част от продавача.

От копие на разписка от дата ***г. се установява, че лице с имена Ц.К.К. е превела сумата от ***евро на Ж. Б. П..

От копие на разписка от дата ***г. се установява, че лице с имена Ц.К.К. е превела сумата от ***лева на Й.Л.Б..

От копие на разписка от дата ***г. се установява, че лице с имена И.Ц.П. е превел сумата от ***лева на Й.Л.Б..

Безспорно е между страните, че сума от ***лева е изплатена в брой при подписване на договора, както и че сума в размер на ***евро е преведена на Ж. Б. П. от Ц.К.К..

По отношение на другите две разписки- за превод на ***лева от Ц.К.К. на Й.Л.Б. и превод на ***лева от И.Ц.П. на Й.Л.Б., Съдът намира, че същите не са с адресат ответницата Ж. П. и чрез свидетелски показания е недопустимо да бъде доказано предаването на паричните суми в брой на ответницата. В посочените разписки за получател са отразени други лица, а не ответницата Ж. П.. Ищецът излага аргументи, че само сумата от ***евро е преведена по сметка на ответницата, а следващите суми не са, защото ответницата имала дългове към банки. Съдът намира, че и трите разписки са в близки времеви периоди и не е имало никаква пречка всички суми да бъдат преведени по сметка на ответницата, както с първата разписка.

В качеството на свидетели са разпитани Ц.К.К., Й.Л.Б., В.Х.П. Е.В.А., Н.Х.П., но техните свидетелски показания не могат да бъдат обсъждани и ценени в производството, доколкото не е преодоляна забраната на чл. 164, ал.1, т.4 ГПК. Допусната е и очна ставка между ответницата Ж. П. и свидетелят В.П., но резултата от нея не би могъл да бъде ценен по същите причини. В случай, че страните спорят за значението на отделни уговорки или когато договорът не съдържа всички уговорки, свидетелски показания са допустими за установяване на обстоятелствата, при които е сключен, както и каква е била действителната обща воля на страните. При наличието на документ за предаване на сума, за останалите елементи на договора няма забрана за установяването им със свидетелски показания. За доказване на погасяването на поето парично задължение длъжникът може да поиска от кредитора разписка. Законодателно не е уредено съдържанието на разписката по чл.77, ал.1 ЗЗД, но за да се ползва същата с доказателствена сила за погасяването на дълга, то в същата следва да са посочени фактите, релевантни за точното, с погасителен ефект изпълнение на задължението, а именно: основание и размер на задължението, кредитор, длъжник, респ. плавец, време и място на плащане. Непълнотата в съдържанието не променя характера на документа като разписка и същият би се ползвал с

доказателствена сила, ако удостоверява факти, въз основа на които би могло да се индивидуализира задължението и размера на платената сума. Следователно забраната за разпит на свидетелите ще е налице, ако се цели установяване на основанието, на което е направено плащането, но и същото се свързва по твърдения на страните с поето с писмен акт задължение, както и за размера на платената сума. При наличието на разписка, съдържаща изявления за тези факти, свидетели биха били допустими в хипотезите по чл.165 ГПК, както и относно други обстоятелства във връзка с плащането, които не са посочени в разписката – например време и място на изпълнение. В конкретния случай не е имало никаква пречка, ако суми са били предавани в брой на ответницата Ж. Б. П., да бъдат оформяни разписки и същите да бъдат представени като доказателство. Същевременно, като аргумент за влошени междуличностни отношения на страните и свидетелите по настоящото дело е постъпило искане от ***, за предоставяне на информация има ли в действителност образувано дело за имотен спор между страните. Във връзка с гореизложеното и предвид влошените междуличностни отношения между страните и свидетелите по делото, по неизвестни причини, разписки за предаване на парични суми не са били съставяни.

Не следва да бъде ценена и обсъждана и нотариално заверена декларация от лице с имена Б.К.А.. Декларацията от една страна съдържа по същество свидетелски показания, които не са събрани по надлежния ред, от друга страна съдържа свидетелски показания за предаване на парични суми и отново е налице недопустимост на свидетелски показания по чл. 164, ал.1, т.4 ГПК. Лицето Б.А. не е допуснато до разпит в качеството на свидетел, предвид преклудираното искане за това, както и предвид обстоятелството, че показанията за гореизложените обстоятелства изначално биха били недопустими.

За пълнота следва да бъде отбелязано, че дори да бяха допустими свидетелските показания на разпитаните по делото свидетели, техният анализ би бил в насока единствено за влошени междуличностни отношения между страните и някои от свидетелите в производството. В тази връзка свидетелските показания са непоследователни и свидетелите не сочат с категоричност определени суми или определени периоди, нито са запознати с конкретните задължения съгласно договора.

Съгласно Тълкувателно решение №4/2020г. от 09.05.2023г. на ОСГТК на ВКС, Съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко - продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена. Изпълнението на насрещното задължение на купувача за заплащане на цената, дори и да е с уговорен по – ранен срок на изпълнение, не винаги съставлява предпоставка за изискуемостта на задължението на продавача. То би съставлявало такава предпоставка, само ако страните са уговорили, че сключването на окончателния договор ще се извърши в определен срок след заплащане на цената. Когато падежът на задължението за сключване на окончателния договор е уговорен като календарна дата и/или като определен срок от сключването на предварителния договор, изискуемостта на задължението на продавача настъпва с изтичането на този срок. Ако към този момент купувачът не е изпълнил задължението си за плащане на цената и е неизправна страна по договора, правата на продавача са уреждат от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК. Съдът, разглеждащ дело с такъв предмет, трябва да прецени правното значение и последици на всички факти и обстоятелства, които са установени по делото, и които могат да се приемат за относими към постигнатите между страните уговорки за съществените условия на договора, както и за изпълнението на задълженията на всяка една от страните. В обхвата на тази преценка трябва да се включат и онези факти, съставляващи причина или явяващи се пречка купувачът да не престира дължимия резултат според уговореното (т. е. цялата продажна цена) преди сключването на окончателния договор. Това поведение може да е резултат от спор относно точния размер на цената, когато у купувача е породено съмнение за конкретния размер на дължимото, а е възможно той да е готов да изпълни, но да съществуват непреодолими за това пречки, включително и свързани с поведението на продавача, който не е оказал необходимото съдействие или не е приел предложеното му изпълнение.

Настоящият съдебен състав счита, че ищцата М. П. е неизправна страна по договора. Видно от чл. 3 от договора, страните се задължават да сключат окончателен договор и подпишат нотариалния акт в срок най-късно до ***г., но само след изплащане на цялата продажна цена. Този срок може да бъде

променен само по взаимно съгласие с допълнително писмено или устно споразумение. Съдът намира, че цялата продажна цена не е изплатена, същевременно срока не е променян по взаимно съгласие с допълнително писмено или устно споразумение. Съдът счита, че не е имало пречка купувачът да не престира дължимия резултат според уговореното (т. е. цялата продажна цена). Същевременно Съдът не може да посочи друга цена или да преизчислява цена, не може да внася промени в съдържанието на сключения между страните предварителен договор. Съгласно договора, не е ясно дължимата сума от ***лева за целия имот ли се дължи или за част от имота. В тази връзка липсва яснота по отношение на един от задължителните елементи на договора-цена. Въпросът за цената ***лева и за каква част от имота е уговорена не се изясни и в хода на производството доколкото ищеца счита, че цената е за целия имот, а ответника – за притежаваната от нея *** ид.ч.

Съдът не обсъжда останалите събрани по делото доказателства като неотнормирани към правния спор.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, Съдът намира, че предявеният иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД е неоснователен.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК, ищецът М. П. П., ЕГН ***** от с. Б., обл.П., ул. „А.С.“ *** дължи на ответницата Ж. Б. П., ЕГН *****, от с. Б., обл.П., ул. „Г.И. В.“ *** репарирание на направените от нея деловодни разноски в размер на *** лева за адвокатско възнаграждение.

Воден от горното, Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от М. П. П., ЕГН ***** от с. Б., обл.П., ул. „А.С.“ ***, против Ж. Б. П., ЕГН *****, от с. Б., обл.П., ул. „Г.И. В.“ ***, иск с правно основание чл. 19, ал.3 ЗЗД, за обявяване за окончателен сключения между страните Предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен при условията на чл.19 от Закона за задълженията и договорите по силата на който продавача Ж. Б. П. се задължава да продаде и прехвърли в нотариална форма на Купувача М. П. П. собствеността върху следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***, находящ се в с.Б., общ.П., обл.П., ул.”А.С.” ***, целият с площ от ***кв.м.,

заедно с построените в имота ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор ***.1 с площ от ***, СГРАДА с идентификатор ***.2, с площ от ***, СГРАДА с идентификатор ***.3 с площ от ***. и СГРАДА с идентификатор ***.4 с площ от ***, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН И НЕДОКАЗАН.**

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал.3 вр. ал.1 ГПК М. П. П., ЕГН *****
от с. Б., обл.П., ул. „А.С.“ ***, **да заплати на Ж. Б. П., ЕГН *******, от с. Б., обл.П., ул. „Г.И. В.“ ***, деловодни разноси в размер на *** **лева** за адвокатско възнаграждение.

Решението може да се обжалва пред Окръжен съд-Плевен в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Плевен: _____