

РЕШЕНИЕ

№ 209

гр. Бургас, 26.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Десислава Д. Щерева

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разглежда докладваното от Десислава Д. Щерева Гражданско дело № 20232100101262 по описа за 2023 година

Производството по настоящото дело е образувано по исковите претенции на С. К. Г., ЕГН ***** и Ж. М. Г., ЕГН *****, чрез процесуалния им пълномощник, и двамата със съдебен адрес: град София, бул. „Александър Стамболийски“ № 55, партер, срещу П. Б. Б., ЕГН *****, от град К. , ул. „Т.“ № *, вх. *, ет. **, ап. ** за обявяване за окончателен на сключения между страните на 13.09.2019 година предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор №07079.820.621.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9 от 30.01.2009 година, с последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 19.02.2016 година, представляващ апартамент № 3, находящ се в сграда с идентификатор №07079.820.621.1., в град Бургас, кв. С., ул. „А. Д.“ № ***, ет. 1, с площ по документи 79.45 кв. м., при съседни, както следва: улица „А. Д.“; ул. „Баба Тонка“; апартамент № 2 с идентификатор №07079.820.621.1.2; недвижим имот - студио с идентификатор №07079.820.621.1.4; стълбищна клетка, ведно със складово помещение №4 с площ от 3.50 кв.м. и 7,067% ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 17.70 кв.м., за сумата от 95 000 лева.

Ишците поддържат, че на 13.02.2019 година в град Бургас бил сключен процесния договор. При подписването му продавачът и ответник по делото П. Б. се легитимирал като единствен собственик на недвижимия имот с нотариален акт № ***, том *, рег. № 8565, дело № *** от **.*.*.*.* година,

което изрично било записано в него. Съгласно разпоредбата на чл. 3.1, раздел III от предварителния договор, в качеството си на купувачи ишците се задължили да платят на продавача определената продажна цена за придобиване на правото на собственост върху имота в размер на 95 000 лева, възприета от страните като справедлива продажна цена въз основа на предварително изготвена пазарна оценка от оценител. Поради дългогодишното познанство и сътрудничество между страните, купувачите договорили с продавача преференции при начина за плащане на процесното жилище в раздел III, чл. 3.3, а именно първа вноска, представляваща капаро в размер на 22 000 лева, платена при подписването на договора, а разликата - сумата от 73 000 лева да бъде платена по следния начин - считано от 01.03.2019 година на месечни вноски в размер на 510 лева до последната дължима вноска за период от 12 години, равняващи се на 144 месеца, като сумите се плащат от 01 до 10 число на съответния месец срещу разписка или по банков път. Съгласно постигнатите договорености в чл. 2.2 от процесното писмено съглашение, прехвърлянето на правото на собственост по отношение на имота по нотариален ред от продавача на купувачите следвало да се извърши в срок до 12 години, т. е. през 2031 година.

Ишците поддържат, че до месец юли 2023 година добросъвестно и стриктно спазвали ангажимента си и нареждали по личната банкова сметка на продавача П. Б. Б. уговорената като размер месечна сума. Към настоящия момент те му били заплатили сума в размер общо на 46 000 лева, което било приблизително половината от договорената продажна цена. От тях 22 000 лева представлявали капаро, платени в брой при подписване на предварителния договор, а останалите 24 000 лева - месечни вноски, включващи и тази за месец юни 2023 година. Освен това, по устна договорка с продавача ишците заплатили и дължимия местен данък и такси за календарните 2019 година, 2020 година, 2021 година, 2022 година по негова лична банкова сметка.

Твърди се, че преди около шест месеца спрямо момента на депозиране на исковата молба Б. поискал от купувачите да му заплащат, както договорената продажна месечна цена, така и месечен наем. По този повод ишците поискали да бъде финализирана сделката. Вместо това, на 01.07.2023 година, след близо четири години плащания от тяхна страна в полза на продавача, в дома им в кв. С. в град Бургас, ул. „А. Д.“ № ***, ет. 1 дошли продавачът и неговата съпруга М., които поискали промяна на договорената продажна цена на процесното жилище поради изменената икономическа ситуация, като я увеличили на 1200 евро на кв.м.

В съдебно заседание претенцията се поддържа.

Ответникът е оспорил иска. Признал е наличието на дългогодишни

близки отношения между него и ишците, както и сключването на процесния предварителен договор.

Заявил е, че искът е предявен преждевременно, тъй като купувачът не е отправил покана за изпълнение на задължението на продавача за прехвърляне на имота. Навел е възражения, че договорът не съдържа всички съществени условия на окончателния договор. Оспорил е валидността на процесния договор с твърдения, че не е подписан от съпругата на продавача, което го прави нищожен. На последно място е заявил, че ишците не са изправна страна в правоотношението, тъй като не са заплатили вноските за периода от м.03.2019 год. до м.юли 2019 год., а някои от платените вноски са в по-нисък размер.

В съдебно заседание ответникът оспорва исковата молба и поддържа отговора.

Бургаският окръжен съд, като съобрази доводите на страните и събраните доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

На 13.02.2019 год. между П. Б. от една страна и С. К. Г. и Ж. М. Г. от друга е сключен предварителен договор за прехвърляне на недвижим имот, с който Б. се е задължил да продаде на Г.и недвижим имот с идентификатор №07079.820.621.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Бургас, за сумата от 95 000 лв. платима на вноски – първа вноска, представляваща и капаро, в размер на 22 000 лв., платена в деня на подписване на договора, а разликата от 73 000 лв. платима на вноски от по 510 лв. за срок от 12 год. или общо 144 месечни вноски. Страните са постигнали съгласие да сключат окончателен договор най-късно до 12 години, т.е. до 2031 год.

Когато някоя от страните по предварителния договор не изпълни поетите с него задължения, другата страна може да предяви иск за обявяването му за окончателен от съда – чл.19 ал.3 от ЗЗД. Предпоставки за уважаване на иска са валиден и действащ предварителен договор, съдържащ уговорки относно съществените условия на окончателния договор, ответникът – продавач да е титуляр на правото, което ще бъде прехвърлено със съдебното решение, и задължението за прехвърляне на собствеността да е изискуемо – така ТР№4/09.05.2023 год. по т.д. №4/20 год. ОСГТК ВКС.

Възражението на ответника за нищожност на договора е неоснователно. Нищожни са сделките, страдащи от пороците по чл.26 от ЗЗД. След като съпругата на ответника изобщо не участва в договарянето, неподписването на договора от съпругата на обещаателя е без значение за валидността му. Договорът е сключен в изискуемата от закона писмена форма за валидност и

съдържа уговорки за съществените условия на окончателния договор, а именно – предмет - недвижим имот с идентификатор №07079.820.621.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Бургас и цена – 95 000 лв.

От представените документи се установява, че обещаателят е собственик на имота – придобил е с нотариален акт № ***, том *, рег. № 8565, дело № *** от **.**.**** година терена и след това е реализирал строителство на семеен хотел с магазин за хранителни стоки и снек-бар, който хотел е въведен в експлоатация с удостоверение №83/23.04.2015 год. и се състои от 17 самостоятелни обекта, вкл. процесния. От справка в ТРРЮЛНЦ се установява, че П. Б. е регистриран като ЕТ „Пламен Богданов - Р.В.-Майер“ с решение №2225/30.06.1994 год. по ф.д.№1679/94 год. на ОС Стара Загора, а с вписване 20120110113646 е пререгистриран в електронния ТРРЮЛНЦ. Горното означава, че към момента на придобиване на терена, по време на строителството и към момента на сключване на процесния предварителен договор ответникът е имал търговско качество, като непосочването в договора на фирмата, под която действа ЕТ, е без значение, тъй като регистрацията на едно физическо лице като ЕТ не води до възникване на нов правен субект. Основателен е доводът на ищците, че по време на придобиването на имота обещаателят е действал като търговец, както и че експлоатира обектите в сградата и осъществява стопанска дейност – факт, който е признат от ответника и обявен за безспорен между страните. Самата сграда е с търговско предназначение – хотел с магазин и заведение за хранене, което изключва възможността да се ползва за задоволяване на лични жилищни нужди или такива на семейството. От това следва, че имуществото е предмет на търговското предприятие и е изключено от съпружеската имуществена общност, разпореждането с имота става само с волеизявлението на ЕТ и не е необходимо участие в договарянето на съпругата или участието ѝ в процеса по чл.19 ал.3 ЗЗД – така чл.22 ал.3 от СК, вр. С §4 от ПРЗ на СК, обн.ДВ бр.47/2009 год. и ТР №2 от 27.12.2001 г. на ВКС по гр. д. № 2/2001 г., ОСГК.

От съвпадащите изявления на страните става ясно, че през 2023 год. обещаателят е отказал да се счита обвързан от договора – и двете страни заявяват, че продавачът е поискал предоговаряне на цената.

След като продавачът по договора вече не го счита за релевантен в отношенията между страните и иска увеличение на цената, но и не го разваля, единствената възможност на купувачите е да предявят претенция по чл.19 ал.3 от ЗЗД и да искат сключване на договора по принудителен ред.

От ответника се признава, че са водени разговори, които не са постигнали резултат, т.е, че е бил поканен извънсъдебно за сключване на

окончателен договор.

Видно е от съдържанието на чл.2.2 и чл.3.2 от договора, че срокът за заплащане на уговорената цена и за сключване на окончателен договор е изцяло в полза на купувачите – до 12 години или до 2031 год. Извод за горното може да бъде направен въз основа на граматическо тълкуване на разпоредбата на чл.2.2, в която не е уговорена фиксирана, а плаваща дата за прехвърляне на собствеността (до 12 години или до 2031 година), както и при отчитане на благоприятната за купувачите схема за заплащане на цената, заложена в чл.3.3 от договора.

След като срокът е уговорен в полза на купувачите, те разполагат с възможността да поискат по-рано да бъде сключен окончателен договор и са го направили, с което са направили задължението на продавача за прехвърляне на собствеността изискуемо. Не съответства на житейската и правна логика положение, в което, при отказ да се спазва договора от продавача, купувачите да трябва да чакат до крайния момент – 2031 год. и едва тогава да предявят иск по чл.19 ал.3 от ЗЗД.

Според възприетото в ТР№4/09.05.2023 год. по т.д. №4/20 год. ОСГТК ВКС, обстоятелството, че купувачът не е заплатил цялата продажна цена, не представлява пречка за успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, дори и в хипотезите, когато това е предвидено като условие на предварителния договор за сключване на окончателния. С решението се приема, че самият закон допуска такава хипотеза и регламентира възможността да се обяви за окончателен предварителен договор за покупко - продажба, по който не е платена цялата цена.

В настоящия случай съдът приема, че страните са обвързани от валиден предварителен договор, отговарящ на изискванията на чл.19 ал.2 от ЗЗД, че задължението на продавача по него е изискуемо и не е изпълнено, че продавачът е изключителен собственик на предмета на договора като част от неговото търговско предприятие, ето защо претенцията следва да бъде уважена в хипотезата на чл.362 ал.1 от ГПК – при условие ищците да изпълнят задължението си по договора за заплащане на цената. Тук следва да се посочи, че предмет на договарянето е единствено недвижим имот с идентификатор №07079.820.621.1.3, без прилежащото избено помещение, за прехвърляне на което страните не са постигнали съгласие. При липса на подобно съгласие претенцията не може да бъде уважена досежно описаното в исковата молба избено помещение №4, а отделно от това следва да се отбележи, че според представената схема на л.18 от делото, прилежащо към обекта е избено помещение №3, а не №4. Поради естеството на обекта, който се намира в сграда – етажна собственост, заедно с него в полза на купувачите следва да бъдат прехвърлени и съответните идеални части от общите части на

сградата – обектът не може да съществува без тях и те нямат самостоятелно битие без него, или заедно с жилището ищите ще придобият и съответните му 7,193% ид.ч. от общите части на сградата.

До момента ищите са заплатили първа вноса (капаро) от 22 000 лв., удостоверено с разписка, и по банков път месечни вноски на обща стойност 28 507 лв., или общо са заплатили 50 507 лв. Остават дължими 44 493 лв., които следва да се заплатят от тях в двуседмичен срок от влизане в сила на решението.

Разноските по прехвърлянето на имота следва да се понесат от ищите – чл.364 от ГПК – нотариална такса и местен данък по ЗМДТ в полза на Община Бургас.

С оглед изхода на спора, страните имат право на сторените разноски съразмерно на уважената/отхвърлена част.

Ищите представят доказателства за направени разноски за държавна такса – 456,91 лв., възнаграждение на адвокат – 8 250 лв., такса за копия и удостоверения – 50 лв., общо 8 756,91 лв. От тях, съразмерно на уважената част от претенцията следва да им се присъдят 8 256,91 лв.

Ответникът е заплатил възнаграждение на адвокат в размер на 8 250 лв. Съразмерно на отхвърлената част следва да му се присъдят 500 лв.

Мотивиран от така изложените съображения Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по иска с правна квалификация чл.19, ал.3 от ЗЗД, предявен от С. К. Г., ЕГН ***** и Ж. М. Г., ЕГН ***** против П. Б. Б., ЕГН *****, предварителен договор от 13.02.2019 год. за покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор №07079.820.621.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9 от 30.01.2009 година, с последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 19.02.2016 година, представляващ апартамент № 3, находящ се в сграда с идентификатор №07079.820.621.1., в град Бургас, кв. С., ул. „А. Д.“ № ***, ет. 1, с площ по документи 79.45 кв. м., при съседни самостоятелни обекти на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор №07079.820.621.1.2; под обекта - самостоятелен обект с идентификатор №07079.820.621.1.17, на обекта - самостоятелни обекти с идентификатори №07079.820.621.1.8 и №07079.820.621.1.7; ведно със 7,193% ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 18.01 кв.м., на цена от 95 000 (деветдесет и пет хиляди) лв., *при условие, че С. К. Г., ЕГН ***** и Ж. М. Г., ЕГН ******

изпълнят в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение задължението си да заплатят остатъка от уговорената цена в размер на 44 493 (четиридесет и четири хиляди четиристотин деветдесет и три) лв., като в останалата част, за прилежащото избено помещение №4 **ОТХВЪРЛЯ** претенцията.

УКАЗВА на ищите, че ако не изпълнят горното задължение в двуседмичния срок от влизане на решението в сила, по искане на ответника то може да бъде обезсилено.

ОСЪЖДА С. К. Г., ЕГН ***** и Ж. М. Г., ЕГН ***** на основание чл.85, ал.2, вр.чл.87 ЗННД да заплатят в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Бургаски окръжен съд нотариална такса в размер на 705,50 лв. (седемстотин и пет 0.50), а по сметка на Община Бургас - местен данък по ЗМДТ в размер на 2 850 лв. (две хиляди осемстотин и петдесет), за които суми **служебно да се впише възбрана върху** гореописания имот.

УКАЗВА на ищите, на основание чл.364, ал.2 ГПК, че препис от настоящото решение няма да им бъде издаден, преди да представят доказателства за заплащане на горните суми по сметка на БОС и Община Бургас, както и на доказателства, че са заплатени дължимите данъци и такси за имота.

ОСЪЖДА П. Б. Б., ЕГН *****, от град К., ул. „Т.“ № *, вх. *, ет. **, ап. ** да заплати на С. К. Г., ЕГН ***** и Ж. М. Г., ЕГН *****, двамата със съдебен адрес: град София, бул. „Александър Стамболийски“ № 55, партер, разноси в настоящото производство в размер на 8 256,91 (осем хиляди двеста петдесет и шест 0.91) лв.

ОСЪЖДА С. К. Г., ЕГН ***** и Ж. М. Г., ЕГН *****, двамата със съдебен адрес: град София, бул. „Александър Стамболийски“ № 55, партер, да заплатят на П. Б. Б., ЕГН *****, от град К., ул. „Т.“ № *, вх. *, ет. **, ап. ** разноси в настоящото производство в размер на 500 (петстотин) лв.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Бургаски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____