

РЕШЕНИЕ

№ 231

гр. Бяла, 30.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЯЛА в публично заседание на единадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ивелина Ил. Келлева Бонева

при участието на секретаря Мариета Й. Й.
като разглежда докладваното от Ивелина Ил. Келлева Бонева Гражданско дело № 20224510100211 по описа за 2022 година

Депозирана е искова молба от К. А. А., с ЕГН *****, с постоянен адрес в с.Дряновец, общ.Бяла, обл.Русе, ул.“Д-р Петър Берон“ № 23, чрез адвокат Р. И. Т. от АК - гр.Разград против С. А. Н. с ЕГН ***** с постоянен адрес в гр. София, ж.к. „Илинден“ № 129, вх.В, ет.3, ап.76,И. Г. Н. с ЕГН ***** с постоянен адрес в гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, ул.“Минчо Папасчиков“ № 32, Й. Г. Н. с ЕГН ***** с постоянен адрес в гр. София, ж.к. „Илинден“ № 129, вх.В, ет.3, ап.76 и М. Г. Н. с ЕГН ***** с постоянен адрес в гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, ул.“Минчо Папасчиков“ № 32. Моли съда да постанови решение с което ДА ОБЯВИ ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл.19, ал.3 от ЗЗД, сключения на 18.03.2022 г. между С. А. Н. с ЕГН ***** ,И. Г. Н. с ЕГН ***** ,Й. Г. Н. с ЕГН ***** ,М. Г. Н. с ЕГН ***** и К. А. А., с ЕГН ***** , предварителен договор за продажба на недвижими имоти от 18.03.2022 г., нотариално заверен от Нотариус Елисавета Джонова, рег. № 567 на НК - София с рег. № 2288 /18.03.2022 г. относно следните недвижими имоти:

1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII - 1427 (осем римско, хиляда четиристотин двадесет и седем арабско), в квартал 123 (сто двадесет и три) по регулационния план на гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, с площ от 660 кв.м. (шестстотин и шестдесет квадратни метра), идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1427 (хиляда четиристотин двадесет и седем) по кадастралния план на ф.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, с площ от 1417,90 кв.м. (хиляда четиристотин и седемнадесет квадратни метра и деветдесет квадратни дециметра), с адрес улица “Минчо Папасчиков“ № 32 (тридесет и две), заедно с построените в него ЖИЛИЩНА СГРАДА, ГАРАЖ и СТОПАНСКА ПОСТРОЙКА, както и

с всички подобрения, приращения и други постройки в имота, при граници и съседи на УПИ: улица, УПИ VII - 1426, УПИ XX - 1427, УПИ IX - 1428 и при граници и съседи на ПИ: улица, ПИ № 1426, ПИ № 2310, обслужваща улица, ПИ № 2311 и ПИ № 1428, подробно описан в нотариален акт № 12, том 10, рег. № 6865, дело № 1307 от 08.11.2007 г. на нотариус № 385 - РС гр.Бяла, вписан в сл. по вписванията в гр.Бяла, обл.Русе под Акт № 116, том XVIII, дело № 3870, вх. рег. № 6398 от 09.11.2007 г.;

2. ДВОРНО МЯСТО с площ от 700 кв. м. (седемстотин квадратни метра)

съставляващо парцел XX - 1427 (двадесет римско, хиляда четиристотин двадесет и седем арабско), в квартал 123 (сто двадесет и три), по регулационния план на гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, заедно с построените в него САЙВАНТ И кухня, както и с всички подобрения, приращения и други постройки в имота, при граници и съседи на имота: улица, И. Г. Н., Д. Н. и Б.Н., подробно описан в нотариален акт № 25, том II, дело № 473 от 19.09.1985 г. на Районен съд гр.Бяла, обл.Русе.

В едномесечния срок по чл. 131 ГПК е депозиран отговор от ответницата М. Г. Н.,с който по същество не се оспорва иска.

В едномесечния срок по чл. 131 ГПК е депозиран отговор от ответника И. Г. Н.,с който оспорва предявения иск като преждевременно предявен и като такъв неоснователен,претендира отхвърлянето му поради липса на фактически и правни основания за уважаването му. Ангажира събиране на гласни доказателства,посредством разпит на свидетели.

Ответниците С. А. Н. и Й. Г. Н. не представят писмен отговор на исковата молба.С писмена молба депозирана преди първото по делото заседание вх.№6234/20.10.2022г.се присъединяват към становището изразено от ответника И. Г. Н. инкорпорирано в отговора на исковата молба.

Съдът след като взе предвид доводите на страните и ангажираните по делото доказателства намира за установено следното: По делото не се спори,че ответниците по силата на Договор за дарение на низходящ от 19.09.1985г. и Договор за покупко продажба на недвижим имот от 08.11.2007г. са собственици по наследство на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII - 1427 (осем римско, хиляда четиристотин двадесет и седем арабско), в квартал 123 (сто двадесет и три) по регулационния план на гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, с площ от 660 кв.м. (шестстотин и шестдесет квадратни метра), идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1427 (хиляда четиристотин двадесет и седем) по кадастралния план на ф.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, с площ от 1417,90 кв.м. (хиляда четиристотин и седемнадесет квадратни метра и деветдесет квадратни дециметра), с адрес улица “Минчо Папасчиков“ № 32 (тридесет и две), заедно с построените в него ЖИЛИЩНА СГРАДА, ГАРАЖ и СТОПАНСКА ПОСТРОЙКА, както и с всички подобрения, приращения и други постройки в имота, при граници и съседи на УПИ: улица, УПИ VII - 1426, УПИ XX - 1427, УПИ IX - 1428 и при граници и съседи на ПИ: улица, ПИ № 1426, ПИ № 2310, обслужваща улица, ПИ № 2311 и ПИ № 1428, подробно описан в нотариален акт № 12, том 10, рег. № 6865, дело № 1307 от 08.11.2007 г. на нотариус № 385 - РС гр.Бяла, вписан в сл. по вписванията в гр.Бяла, обл.Русе под Акт № 116, том XVIII, дело № 3870, вх. рег. № 6398 от 09.11.2007 г. и ДВОРНО МЯСТО с площ от 700 кв. м. (седемстотин квадратни метра), съставляващо парцел XX - 1427 (двадесет римско, хиляда четиристотин двадесет и седем

арабско), в квартал 123 (сто двадесет и три), по регулационния план на гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, заедно с построените в него САЙВАНТ И кухня, както и с всички подобрения, приращения и други постройките в имота, при граници и съседи на имота: улица, И. Г. Н., Д. Н. и Б. Н., подробно описан в нотариален акт № 25, том II, дело № 473 от 19.09.1985 г. на Районен съд гр.Бяла, обл.Русе.

Безспорно е също, че на 18.03.2022г. С. А. Н., И. Г. Н., Й. Г. Н. и М. Г. Н. от една страна, в качеството си на продавачи и К. А. А., в качеството ѝ на купувач са сключили предварителен договор, с който продавачите са се задължили да продадат на купувача собствените си недвижими имоти, подробно индивидуализирани по-горе, за сумата в размер на 8000.00лв., платена изцяло и в брой към датата на сключване на договора, преди подписването му. Със същия договор продавачите са се задължили да прехвърлят собствеността на имотите освободени от всякакви тежести и снабдят купувача с нотариален акт в срок до 18.04.2022г., включително. На същата дата С. А. Н., И. Г. Н., Й. Г. Н. и М. Г. Н. са изготвили пълномощно в полза на ищцата К. А. А. с което я упълномощили да продаде от тяхно име процесните недвижими имоти, описани подробно, включително и да получи продажната цена, при цена и условия каквито договори, вкл. и да договоря сама със себе си по реда на чл.38 от ЗЗД; да ги представлява пред съответните Кметства, пред Община Бяла и пред СГКК гр.Русе, като подава от тяхно име и получава всякакви документи, свързани с прехвърляне на собствеността, както и да ги представляват пред нотариуса и подписва вместо тях всички необходими документи. Пълномощното е с нотариална заверка с рег. № 2289 и 2290 от 18.03.2022г. на нотариус Елисавета Джонова. На същата дата ответниците са заверили нотариално декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК и чл.25, ал.7 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

От представеното и приобщено като доказателство по делото удостоверение от 28.09.2022г. от нотариус Ел.Джонова се установява, че с нотариално заверена декларация от 23.03.2022г. ответниците С. А. Н., Й. Г. Н. и М. Г. Н. са оттеглили изцяло дадените в полза на купувача по предварителния договор пълномощия, подробно описани в Пълномощно рег. №2289 и рег. №2290, том 1, акт №42 от 18.03.2022г на нотариус №567-РС Бяла, като в резултат на тези им действия ищцата е завела настоящия иск.

При така установените факти съдът намира от правна страна следното: Успешното провеждане на иска по чл.19, ал.3 ЗЗД предполага положителното установяване на няколко предпоставки: наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор; качеството “изправна страна”, респ. неизправността на ответника, т.е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен; настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; принадлежност на правото, предмет на договора към патримониума на прехвърлителя, както и наличието на особените изисквания на закона за прехвърляне на собствеността – чл.363 ГПК. Поначало предварителният договор трябва да отговаря на общите изисквания за действителност на всеки един договор: той трябва да съдържа всички общи елементи – съгласие, основание и предмет. Особеното поради спецификата му е, че страните трябва да са поели задължение за сключване на окончателен договор. Освен това предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. В случая е налице валиден предварителен договор, сключен между страните по делото на 18.03.2022г. с който ответниците са поели задължение да прехвърлят на купувача, респективно ищцата по делото собствеността на подробно описаните в

договора недвижими имоти. Налице са съществените елементи на договора - обещание за сключването на окончателен договор, конкретен предмет и договорена цена. По делото е безспорно, че продавачите по предварителния договор са получили изцяло и в брой на 18.03.2022г. , преди подписване на същия продажната цена на имотите. Удостоверителното изявление на нотариуса не е оспорено по надлежния ред, с оглед на което съдът приема за установено, че ищцата е изправна страна по предварителния договор, тъй като е заплатила договорената в него продажна цена, а възражението на ответника И. Г. Н. в тази насока е неоснователно. Това е така защото в частта, с която купувачът е заявил, че е платил цената, а продавачът - че я е получил, нотариалният акт представлява частен свидетелстващ документ за знание, който материализира удостоверителното изявление на своя издател за даден факт - плащането на цената, и има характер на разписка за плащане /реш. №.403/10.01.2012г. по г.д. № 1543/2010г. на ВКС, III ГО, реш. №.402/17.01.2012г. по г.д. №.449/2011г. на ВКС, III ГО, реш. №.173/27.07.2010г. по г.д. №.5166/2008г. на ВКС, IV ГО и др./.

Друго съществено обстоятелство за основателността на иска по чл.19, ал.3 ЗЗД е към момента на вписването на исковата молба и постановяването на решението продавача да е собственик на имота. Това е така, защото според разпоредбата на чл.363 ГПК, когато се касае за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, съдът проверява дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността, в т.ч. и дали отчуждителят е собственик на имота. Ответниците се легитимират като собственици на процесния недвижим имот, придобити чрез наследяване от наследодателя Георги И. Н., б.ж. на гр.Бяла, с оглед на което настоящата инстанция счита, че предварителният договор е валиден, съдържа съществените клаузи на окончателния договор – предмета и цена, и ищеца има качеството на изправна страна.

Що се касае до въведеното с отговора на исковата молба възражение от ответника И. Г. Н., че иска е преждевременно предявен с оглед депозиране на исковата молба преди настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор, то същото се преценява за неоснователно. В случая от представеното по делото удостоверение от нотариус Ел.Джонова е видно, че трима от ответниците са оттеглили изцяло дадените в полза на ищцата пълномощия свързани с финализиране на предварителния договор. Оттеглянето е станало на 23.03.2022г., а падежа на задължението определен в договора е 18.04.2022г. Оттеглянето на пълномощията се преценява от настоящата инстанция като липса на съдействие, без което ищцата не би могла да изпълни задължението си по предварителния договор, дори и ако беше настъпил падежа, определен в същия. Но даже и да се приеме обратното, то към настоящия момент този падеж е настъпил, а ответниците не са установили по надлежния ред и с необходимите доказателства, че е прехвърлена собствеността на имотите. Това обстоятелство, съгл. чл.235, ал.3 от ГПК, като настъпило след предявяване на иска следва да бъде взето предвид от съда при постановяване на решението. С оглед изложеното, съдът намира предявеният иск за основателен и доказан, и подлежащ на уважаване изцяло.

Нормата на чл.363 от ГПК задължава съдът, когато се касае за прехвърляне на правото на собственост върху недвижим имот, да провери дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали са изпълнени особените изисквания на закона. Освен горното, във връзка с наличието на особените законови изисквания за извършване на сделката, ищеца следва да докаже, че ответниците нямат непогасени, подлежащи на принудително изпълнение, задължения към държавата,

произтичащи от собствеността на имота, чието прехвърляне е предмет на договора – чл.264, ал.1 ДОПК. Това е материално правна предпоставка, от наличието на която пряко зависи уважаването на иска. От представеното удостоверение за данъчна оценка №6802000284 от 23.03.2022г. се установява, че ответниците нямат непогасени данъчни задължения за имота.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК, чл. 47, ал. 2, вр. с чл. 44, чл. 45, чл. 46, ал. 1, ал. 2, т. 1 от ЗМДТ ищеца следва да заплати в полза на бюджета на Община Бяла сумата представляваща вземане за местен данък, дължим поради прехвърлянето на имота, в размер на 2,2 %,която е в общ размер на 176.00 лева.

Ищеца на основание чл. 364, ал.1 от ГПК, чл. 86, т.3 от ЗННД, чл. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД следва да бъде осъдена да заплати в полза на държавата по сметка на Районен съд Бяла сумата от в общ размер на 134.50 лева - такса за прехвърляне на имота, която би се следвала по нотариален ред.

Ищеца следва да заплати също така и такса за вписване на съдебното решение, в общ размер на 10,00 лева, дължима на основание чл. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията и представляваща 0,1 % върху продажната цена, но не по-малко от 10,00 лева, както и 15,00 лева за вписване на възбрана за посоченото фискално задължение по сметка на Агенцията по вписванията, на основание чл. 5 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

С разпоредбите на чл. 364, ал. 2 от ГПК и на чл. 115, ал. 3 от ЗС съдът е задължен служебно да разпорежи да не се издава заверен препис от решението, докато ищеца не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, както и данъците и другите задължения на праводателя му към държавата.

Съгласно чл. 115, ал. 1 от ЗС, решението по настоящото дело следва да се отбележи от ищеца в шестмесечен срок от влизането му в законна сила.

Предвид изхода на спора и основателността на иска следва да бъде разгледано направеното от пълномощника на ответниците възражение по чл.78,ал.5 от ГПК. В съответствие с предвидената от закона възможност съдът може по искане на насрещната страна, да присъди по-нисък размер на разноските за адвокатско възнаграждение, ако то не съответства на фактическата и правна сложност на делото. Съгласно Тълкувателно решение №6/2012г. на ОСГТК, т.3, при намаляване на подлежащо на присъждане адвокатско възнаграждение, поради прекомерност по реда на чл.78 ал.5 ГПК, съдът не е обвързан от предвиденото в §2 от Наредба №1/09.07.2004г. ограничение и е свободен да намали възнаграждението до предвидения в същата наредба минимален размер, като разбира се следва да се вземе предвид фактическата и правна сложност на делото. За предявеният иск минималното възнаграждение по чл.7 ал.2 т.2 от Наредба №1/2004г.,преди последното изменение е в размер на 730.00 лв.,а заплатеното от ищцата е в размер на 750 лв.,което не се явява прекомерно с оглед горесцитираните разпоредби и не следва да бъде редуцирано.

Водим от горното,съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен, сключеният на 18.03.2022г. между С. А. Н. с ЕГН *****, постоянен адрес в гр. София, ж.к. „Илинден“ № 129, вх.В, ет.3, ап.76, И. Г. Н. с ЕГН *****, постоянен адрес в гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, ул.“Минчо Папасчиков“ №

32, Й. Г. Н. с ЕГН *****, постоянен адрес в гр. София, ж.к. „Илинден“ № 129, вх. В, ет. 3, ап. 76, М. Г. Н. с ЕГН *****, постоянен адрес в гр. Бяла, общ. Бяла, обл. Русе, ул. „Минчо Папасчиков“ № 32, всички в качеството им на продавачи и К. А. А., с ЕГН *****, с постоянен адрес в с. Дряновец, общ. Бяла, обл. Русе, ул. „Д-р Петър Берон“ № 23, в качеството ѝ на купувач, предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, нотариално заверен от Нотариус Елисавета Джонова, рег. № 567 на НК - София с рег. № 2288 /18.03.2022 г. относно следните недвижими имоти:

1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII - 1427 (осем римско, хиляда четиристотин двадесет и седем арабско), в квартал 123 (сто двадесет и три) по регулационния план на гр. Бяла, общ. Бяла, обл. Русе, с площ от 660 кв.м. (шестстотин и шестдесет квадратни метра), идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1427 (хиляда четиристотин двадесет и седем) по кадастралния план на ф. Бяла, общ. Бяла, обл. Русе, с площ от 1417,90 кв.м. (хиляда четиристотин и седемнадесет квадратни метра и деветдесет квадратни дециметра), с адрес улица „Минчо Папасчиков“ № 32 (тридесет и две), заедно с построените в него ЖИЛИЩНА СГРАДА, ГАРАЖ и СТОПАНСКА ПОСТРОЙКА, както и с всички подобрения, приращения и други постройки в имота, при граници и съседи на УПИ: улица, УПИ VII - 1426, УПИ XX - 1427, УПИ IX - 1428 и при граници и съседи на ПИ: улица, ПИ № 1426, ПИ № 2310, обслужваща улица, ПИ № 2311 и ПИ № 1428, подробно описан в нотариален акт № 12, том 10, рег. № 6865, дело № 1307 от 08.11.2007 г. на нотариус № 385 - РС гр. Бяла, вписан в сл. по вписванията в гр. Бяла, обл. Русе под Акт № 116, том XVIII, дело № 3870, вх. рег. № 6398 от 09.11.2007 г.;

2. ДВОРНО МЯСТО с площ от 700 кв. м. (седемстотин квадратни метра) съставляващо парцел XX - 1427 (двадесет римско, хиляда четиристотин двадесет и седем арабско), в квартал 123 (сто двадесет и три), по регулационния план на гр. Бяла, общ. Бяла, обл. Русе, заедно с построените в него САЙВАНТ И кухня, както и с всички подобрения, приращения и други постройки в имота, при граници и съседи на имота: улица, И. Г. Н., Д. Н. и Б. Н., подробно описан в нотариален акт № 25, том II, дело № 473 от 19.09.1985 г. на Районен съд гр. Бяла, обл. Русе, за сумата в размер на 8000.00 лв./осем хиляди лева/, заплатена изцяло и в брой от купувачът на продавачите на 18.03.2022 г., преди подписване на предварителния договор.

ОСЪЖДА С. А. Н. с ЕГН *****, И. Г. Н. с ЕГН *****, Й. Г. Н. с ЕГН ***** и М. Г. Н. с ЕГН ***** да заплатят на К. А. А., с ЕГН ***** сумата в размер на 1091.00 лв. (хиляда деветдесет и един лева), представляваща разноски по делото.

ОСЪЖДА К. А. А., с ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ местен данък, по сметка на Община Бяла в размер на 176.00 лв. (сто седемдесет и шест лева), на основание чл. 47, ал. 2, пр. 1 ЗМДТ вр. с чл. 46 ЗМДТ.

ОСЪЖДА К. А. А., с ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ по сметка на РАЙОНЕН СЪД Бяла сумата от 134.50 лв. (сто тридесет и четири лева и 50 стотинки), представляваща нотариална такса за прехвърлянето на имота, определена съгласно Тарифата за нотариалните такси към ЗННД.

ОСЪЖДА К. А. А., с ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ по сметка на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА сумата от 10,00 лева (десет лева), на основание чл. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

ОСЪЖДА К. А. А., с ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ по сметка на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА сумата от 15,00 (петнадесет) лева, на основание чл. 5 от Тарифата за

държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

ПОСТАНОВЯВА да се впише възбрана върху описания по - горе имот, предмет на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, до заплащането на разноските по прехвърлянето му, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК.

ПОСТАНОВЯВА, на основание чл. 364, ал. 2 ГПК, препис от решението да не се издава, докато ищеца не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето, дължимите данъци и такси за имота.

ДАВА ШЕСТ МЕСЕЧЕН СРОК на страните от влизане в сила на решението за извършат отбелязване на същото в Агенция по вписванията, на основание чл.115, ал. 2 ЗС.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд Русе в двуседмичен срок от връчването на препис на страните от него.

Съдия при Районен съд – Бяла: _____