

РЕШЕНИЕ

№ 3698

гр. София, 29.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 162 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА

при участието на секретаря НАДЯ СТ. Т.
като разгледа докладваното от РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА Гражданско дело
№ 20211110133133 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по искова молба, подадена от И. Д. М., ЕГН *****, с адрес г..., чрез пълномощника адв. П. З. и адв. А. З., със съдебен адрес ..., против Т. Д. Б., ЕГН *****, К. В. С., ЕГН *****, Т. В. М., ЕГН *****, М. А. Б., ЕГН *****, Т. А. Б., ЕГН *****, Д. Г. Б.-М., ЕГН *****, Р. Г. Б., ЕГН *****, Б. П. С., ЕГН *****, А. С. И., ЕГН *****, Е. С. И., ЕГН *****, с която е предявен иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 06.02.2020 г., сключен между ищеца и наследодателя на ответниците- Б. А. Б., ЕГН *****, с предмет- прехвърляне правото на собственост върху ДВОРНО МЯСТО- извън регулация, находящо се в землището на село ..., цялото с площ от 289 кв.м., съставляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, нанесен в кадастрален лист № Г-11-2-Б, планоснимачен район „в.з. К.Д. /V.-129“, при граници: североизток- ПИ пл. № 39 и ПИ пл. № 40, северозапад- ПИ без пл. номер, югозапад- ПИ без пл. номер, югоизток- ПИ пл. № 44, заедно с построената в имота ЖИЛИЩНА СГРАДА /без строителни книжа/ със застроена площ от 36 кв.м., разгърнатата застроена площ от 86 кв.м., състояща се от три стаи, дневна, кухня и таван.

Ищцата навежда твърдения, че на 06.02.2020 г. с наследодателя на ответниците- Б. А. Б., ЕГН *****, е сключила предварителен договор за покупко-продажба на горепосочения имот чрез пълномощника си Д.И.П., като договорът бил нотариално заверен с рег. № 1769 от 06.02.2020 г. на Нотариус Т.а В., с район на действие СРС, с рег. № 033 на НК. Между страните по договора била уговорена продажна цена в размер на 25000 лв., от които 10000 лв., платими в деня на сключване на предварителния договор, и 15000 лв., платими след подписване на окончателен договор и преди вписването му в Агенция по вписванията. Твърди, че на 06.02.2020 г. била платена първоначалната вноска по банков път, имаща значението на задатък. Поддържа, че владението върху имота ѝ било предадено съгласно чл. 6, т. 2 от процесния договор. Моли за уважаване на иска с присъждане на съдебни разноски.

С исковата молба ищцата представя писмени документи, които моли да бъдат

приобщени към доказателствения материал по делото.

В съдебно заседание И. М., чрез процесуалния си представител, поддържа предявения иск и направените доказателствени искания. Ангажира допълнително писмени доказателства.

С влязлото в сила определение № 2405 от 18.01.2023 г. производството по делото е частично прекратено по отношение на ответниците Т. Д. Б., ЕГН *****, К. В. С., ЕГН *****, Т. В. М., ЕГН *****, М. А. Б., ЕГН *****, Т. А. Б., ЕГН *****, Д. Г. Б.-М., ЕГН *****, Р. Г. Б., ЕГН ***** и Б. П. С., ЕГН *****.

С протоколно определение от 30.05.2023 г., на основание чл. 228 ал. 3 от ГПК, като ответник по делото е конституиран Й. С. А., ЕГН *****, с адрес в ..., считано от 28.03.2023 г.

В срока по чл. 131 ГПК ответниците А. С. И. и Е. С. И., чрез пълномощника си адв. А. Т., депозират отговор на исковата молба, с който оспорват иска като неоснователен. Твърдят, че Б. А. Б., починал на 26.06.2020 г., е оставил като единствен наследник С.С.Д., която, от своя страна, е прехвърлила собствеността върху процесния имот с Договор за продажба на наследство от 30.03.2021 г. на Й. А.. Поддържат, че договорът за продажба на наследство от 30.03.2021 г. бил вписан в Служба по вписванията- гр. София, под Акт № 224, том IV, дело № 15472/2021 г., вх. рег. № 20190/02.04.2021 г., т.е. преди датата на подаване на исковата молба в съда. Молят за отхвърляне на иска, тъй като ответниците не са титуляри на правото на собственост върху процесния имот. Молят за присъждане на разноски.

С отговора на исковата молба ответникът представя писмени документи, които моли да бъдат приобщени към доказателствения материал по делото.

В съдебно заседание ответниците А. И. и Е. И., чрез процесуалния им представител, поддържа направените в отговора възражения и доказателствени искания. Навеждат допълнителни доводи за неоснователност на конститутивния иск поради несбъждането на условието за сключване на окончателния договор, предвидено в чл. 6 т. 1 от предварителния договор – издаване на удостоверение за търпимост на жилищната сграда, предмет на договора. В съдебно заседание пълномощникът на двете ответници моли за допълнителното събиране на писмени доказателства.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът Й. А. депозира отговор (становище), с което оспорва претенцията по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД. Подкрепя доводите, изложени от ответниците А. И. и Е. И.. Навежда съображения, че договорът за продажба на наследство е вписан в преди вписването на исковата молба, инициала настоящето производство, поради което продавачът по предварителния договор, респ. неговият наследник по закон не е собственик на имота, поради което предварителният договор не може да бъде обявен за окончателен.

С отговора Й. А. не ангажира доказателства.

В съдебно заседание процесуалният представител на ответника поддържа направените в отговора възражения. Не прави доказателствени искания.

Въз основа на събрания по делото доказателствен материал, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

На 06.02.2020 г. между ищцата, като купувач и Б. А. Б., като продавач, е сключен предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: дворно място - извън регулация, находящо се в землището на с....“, цялото с площ от 289 кв.м., съставляващо поземлен имот, нанесен в кадастрален лист № Г-11-2-Б, планоснимачен район „в.з. К.Д. /V.-129“, при граници: североизток- ПИ пл. № 39 и ПИ пл. № 40, северозапад- ПИ без пл. номер, югозапад- ПИ без пл. номер, югоизток- ПИ пл. № 44, заедно с построената в имота жилищна сграда (без строителни книжа) със застроена площ от 36 кв.м., разгърната застроена площ от 86 кв.м., състояща се от три стаи, дневна, кухня и таван, който имот по действащата кадастрална карта представлява поземлен имот с идентификатор 04234.6194.76

по КККР, с адрес на поземления имот: .., с площ от 289 кв.м, с трайно предназначение на територията: защитена, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; предишен идентификатор: 04234.6194.18, номер по предходен план: 43, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 04234.6194.12, 04234.6194.11, 04234.6194.18, 04234.6929.3505, 04234.6929.237, 04234.6929.3504, 04234.6929.39, 04234.6194. 75 и 04234.6194.13, ведно със жилищната сграда, заснета с идентификатор 04234.6194.76.1, с адрес на сградата в ..., със застроена площ от 38 кв. м., брой етажи: 2, с предназначение: жилищна сграда, еднофамилна. Уговорената между страните продажна цена е в размер на 25 000 лв. (двадесет и пет хиляди лева), платима както следва – 10 000 лв. (десет хиляди лева) в деня на сключване на предварителния договор и 15 000 лв. (петнадесет хиляди лева) – след сключването на окончателния договор и вписването му в Служба по вписванията при Агенция по вписванията – София. Съгласно чл. 6 т. 1 от предварителния договор продавачът се задължава прехвърли собствеността върху дворното място и жилищната сграда в него в тридесетдневен срок от датата на издаване на удостоверение за търпимост на сградата.

Б. Б. се е легитимирал като собственик на имота и сградата, описани в предварителния договор, с констативен нотариален акт № 133, том I, рег. № 10119, нотариално дело № 120 по описа за 2007 г. на нотариус Т.а В., рег. № 33 и район на действие – Софийски районен съд и въз основа на наследствено правоприемство от своята майка И. С. Б., починала на 08.03.2011 г.

Б. А. Б. е починал на 26.06.2020 г. и е оставил като единствен свой наследник по закон леля си (сестра на майка му) С.С.Д.. Макар в удостоверението за наследници на Б. Б. да са посочени и други лица, съдът счита, че същите не са негови законни наследници. Посочените лица са деца и внуци на братята на баща му и на майка му, а съгласно разпоредбата на чл. 8 ал. 4 от Закона за наследството, когато починалият не е оставил наследници от първите три реда на наследяване, наследяват роднините по съребрена линия до шеста степен включително, като по-близкият по степен и низходящият на по-близък по степен изключват по-далечния по степен. С.Д. е роднина от трета степен по съребрена линия на Б. Б., докато останалите лица, изброени в удостоверението за наследници са роднини от четвърта и по[1]горна степен по съребрена линия. Към момента на откриване на наследството на Б. Б., С.Д. е жива и се явява единствен негов законен наследник, като изключва останалите му роднини по съребрена линия, които са от по-далечна степен.

С договор за покупко – продажба на наследство, сключен на 30.03.2021 г. в писмена форма с нотариално заверени подписи като акт № 115, том I, рег. № 1124 от 30.03.2021 г. по описа на нотариус А. Л., .. и район на действие – Софийски районен съд и вписан в Служба по вписванията при Софийски районен съд с вх. рег. № 20190 от 02.04.2021 г., акт № 224, том V, С.С.Д. е продала наследството си, получено от Б. Б. на ответника Й. А.. С клаузата на чл. 3 ал. 1 б. „д“ от договора изрично е уговорено, че продавачът предава на купувача владението върху следния имот, включен в наследствената маса, а именно: дворно място - извън регулация, находящо се в землището на .., местност „К.Д.“, цялото с площ 269 кв.м, съставляващо поземлен имот пл. № 43, нанесен в кадастрален лист № Г-11-2-Б, планоснимачен район „в. з. „К.Д. /VII-129/“, при граници: североизток - ПИ пл. № 39 и ПИ пл. № 40, северозапад - ПИ без пл. номер, югозапад - ПИ без пл. номер, югоизток - ПИ пл. № 44, заедно с построената в имота жилищна сграда (без строителни книжа), със застроена площ от 36 кв.м, разгъната застроена площ 86 кв.м, състояща се от три стаи, дневна, кухня и таван, който имот по действащата кадастрална карта представлява поземлен имот с идентификатор 04234.6194.76 по КККР, с адрес на поземления имот: .., с площ от 289 кв.м, с трайно предназначение на територията: защитена, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; предишен идентификатор: 04234.6194.18, номер по предходен план: 43, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 04234.6194.12, 04234.6194.11, 04234.6194.18, 04234.6929.3505, 04234.6929.237, 04234.6929.3504, 04234.6929.39, 04234.6194. 75 и 04234.6194.13.

С.С.Д. е починала на 09.07.2021 г. и е оставила като законни наследници своите дъщери – ответниците по делото А. И. и Е. И..

Със заповед № РА50 – 814 от 29.10.2020 г. на Главния архитект на Столична община е отказано издаването на удостоверение за търпимост по заявление, подадено от Б. Б. за строеж: „Вилна сграда“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 04234.6194.76 ..., СО. Заповедта не е обжалвана. От кореспонденцията, водена между Кмета на район П. и Направление „Архитектура и градоустройство“ в Столична община е видно, следва да бъде предприета процедура по чл. 225а от ЗУТ, по отношение на сградата, за която е отказано издаване на удостоверение за търпимост (предмет на предварителния договор), но липсват данни да е издадена заповед за премахването ѝ респ. да са предприети реални действия за събарянето на сградата.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира предявения иск за неоснователен, предвид следните съображения:

Предявеният иск е с правно основание чл.19 ал.3 ЗЗД. Според чл. 362 ал.1 ГПК съдът може да бъде сезиран да замести с решението си по така предявения иск, обещания окончателен договор за продажба на процесните поземлен и сграда. С иска по чл.19 ал.3 ЗЗД се цели осъществяването на обещаната с предварителния договор продажба, като при благоприятен за ищеца резултат съдебното решение замества окончателния договор. За да се уважи иска по чл.19 ал.3 ЗЗД, съобразно общото правило на разпределение на доказателствената тежест по чл.154 ал. 1 ГПК, ищецът следва да е установил следните предпоставки: наличието на действителен предварителен договор, годен да произведе правни последици на обвързващо страните обещание за продажба на недвижим имот, сключен в предвидената от чл.19 ал.1 ЗЗД писмена форма и съдържащ уговорки относно съществените условия на окончателния договор - предмет, цена, срокове за плащане на цената и за сключване на окончателния договор. За да може да проведе успешно иска по чл.19 ал.3 ЗЗД ищецът следва да е доказал още, че е изправна страна по предварителния договор, както и че обещания имот е в патримониума на продавача или на неговия правопреемник към момента на вписване на исковата молба.

В случая се установи наличието на валиден сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот между ищцата и Б. Б., съдържащ уговорки относно съществените условия на окончателния договор.

Искът по отношение на ответниците А. И. и Е. И. е неоснователен, тъй като от доказателствата по делото се установи по безспорен начин, че тези ответници нито са собственици на имота, предмет на предварителния договор към датата на вписване на исковата молба, нито са носители на задължението за сключване на окончателния договор. Продавачът по предварителния договор Б. Б. е починал и е оставил като единствен свой законен наследник С.Д. – прекия наследодател на двете ответници. Преди откриване на наследството на С.Д., обаче, тя е продала цялото наследство, получено от Б. Б. на третия ответник Й. А.. С договора по чл. 212 от ЗЗД С.Д. е прехвърлила цялата наследствена маса, като съвкупност от права и задължения, следователно със сключването на договора наследодателката на А. И. и Е. И. е отчуждила правото на собственост върху процесния имот и е прехвърлила задължението за сключване на окончателен договор на третия ответник и към момента на откриване на наследството на С.Д. тя не е отговаряла за задължението поето от Б. Благоев да сключи окончателен договор с ищцата, съответното нейните наследници (първите две ответници) не са станали носители на това задължение по реда на наследственото правопреемство.

Със сключването на договора за продажба на наследство, който е вписан в Агенция по вписванията преди вписването на исковата молба, инициирала настоящето производство (поради което е противопоставим на ищцата), ответникът Й. А. е придобил всички права и задължения, съдържащи се в наследството, оставено от Б. Б., респ. и правото на собственост

върху имота и сградата, описани в предварителния договор от 06.02.2020 г. и задължението да сключи окончателен договор, въведено с този предварителен договор. В този смисъл, съдът приема, че по отношение на ответника Й. А., като универсален правоприменник на продавача по предварителния договор, са налице предпоставките за уважаване на иска по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД, касаещи собствеността върху имота и задължението за сключване на предварителен договор. Съдът счита за неоснователни възраженията на този ответник за невъзможност за обявяване на предварителния договор за окончателен, тъй като имотът не е в патримониума на продавача към момента на вписване на исковата молба по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД. Продавачът по предварителния договор Б. Б. е починал, а правоприменник на цялото му наследство е именно ответникът Й. А., поради което е носител на задълженията по предварителния договор и собственик на имота предмет на същия. Ето защо, съдът приема, че по отношение на ответника Й. А. не е налице пречката за сключване на окончателен договор, визирана в разпоредбата на чл. 363 от ГПК.

Независимо от горното, съдът счита конститутивният иск по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД, за изцяло неоснователен. В чл. 6 т. 1 от предварителния договор страните са уговорили условие, след сключването на което да бъде сключен окончателен договор – издаване на удостоверение за търпимост за жилищната сграда, заснета с идентификатор 04234.6194.76.1. В хода на съдебното дирене безспорно се установи, че това условие не се е сключило. Напротив, с надлежен административен акт, Главният архитект на Столична община е отказал издаването на удостоверение за търпимост. Ето защо, съдът намира, че не са осъществени обстоятелствата, при наличието на които за продавача възниква задължението да сключи окончателен договор, поради което искът по чл. 19 ал. 3 от ЗЗД се явява неоснователен.

С оглед извода за неоснователност на исковата претенция и на основание чл. 78 ал. 3 от ГПК в тежест на ищцата следва да бъдат възложени направените от ответниците разноски за заплащане на адвокатски хонорари. Разноските, направени от Й. А. за заплащане на адвокатски хонорар са в размер на 1 800 лв. (договор за правна защита и съдействие на л. 169 от делото) и същите следва да бъдат присъдени в цялост. По отношение на заплатения от ответниците А. И. и Е. И. адвокатски хонорар, който е в размер на 3 000 лв. ищцата прави възражение за прекомерност, което съдът намира за основателно. С оглед материалния интерес на делото и съгласно разпоредбата на чл. 7 ал. 2 т. 2 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималният адвокатски хонорар възлиза на сумата от 669,95 лв. Съдът, обаче, счита, че с оглед правната и фактическа сложност на делото, адвокатското възнаграждение не следва да бъде намалявано до нормативно установения минимум, а до сумата от 1 000 лв. Следователно И. М. дължи разноски на ответника Й. А. в размер на 1 800 лв., а на ответниците А. И. и Е. И. в размер на 1 000 лв.

Воден от гореизложеното и на основание 235 от ГПК, съдът,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от И. Д. М., ЕГН *****, с адрес г.. против А. С. И., ЕГН *****, с адрес в ..., против Е. С. И., ЕГН *****, с адрес в и против Й. С. А., ЕГН *****, с адрес в ..., иск с правно основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор, сключен на 06.02.2020 г. между Б. А. Б., ЕГН ***** и ищцата И. Д. М., ЕГН ***** за продажбата на следния недвижим имот: дворно място - извън регулация, находящо се в землището на с...“, цялото с площ от 289 кв.м., съставляващо поземлен имот, нанесен в кадастрален лист № Г-11-2-Б, планоснимачен район „в.з. К.Д. /V.-129“, при граници: североизток- ПИ пл. № 39 и ПИ пл. № 40, северозапад- ПИ без пл. номер, югозапад- ПИ без пл. номер, югоизток- ПИ пл. № 44, заедно

с построената в имота жилищна сграда (без строителни книжа) със застроена площ от 36 кв.м., разгърната застроена площ от 86 кв.м., състояща се от три стаи, дневна, кухня и таван, който имот по действащата кадастрална карта представлява поземлен имот с идентификатор 04234.6194.76 по КKKP, с адрес на поземления имот: .., с площ от 289 кв.м, с трайно предназначение на територията: защитена, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; предишен идентификатор: 04234.6194.18, номер по предходен план: 43, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 04234.6194.12, 04234.6194.11, 04234.6194.18, 04234.6929.3505, 04234.6929.237, 04234.6929.3504, 04234.6929.39, 04234.6194. 75 и 04234.6194.13, ведно със жилищната сграда, заснета с идентификатор 04234.6194.76.1, с адрес на сградата в ..., със застроена площ от 38 кв. м., брой етажи: 2, с предназначение: жилищна сграда, еднофамилна.

ОСЪЖДА И. Д. М., ЕГН *****, с адрес г... да заплати на А. С. И., ЕГН *****, с адрес в ... и на Е. С. И., ЕГН *****, с адрес в сумата от 1 000 лв. (хиляда лева), представляваща направени от ответниците разноски за заплащане на адвокатско възнаграждение за един адвокат, като ОТХВЪРЛЯ искането над уважения размер.

ОСЪЖДА И. Д. М., ЕГН *****, с адрес г... да заплати на Й. С. А., ЕГН *****, с адрес в ... сумата от 1 800 лв. (хиляда и осемстотин лева), представляваща направени от ответника разноски за заплащане на адвокатско възнаграждение за един адвокат.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба, подадена чрез Софийски районен съд до Софийски градски съд в двуседмичен срок, считано от датата на връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____