

РЕШЕНИЕ

№ 207

гр. Свиленград, 23.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СВИЛЕНГРАД, ВТОРИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на шести ноември през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: Радка Г. Стоянова

при участието на секретаря Цвета Ив. Данаилова
като разгледа докладваното от Радка Г. Стоянова Гражданско дело №
20235620100552 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на А. М. Д. срещу Д. Г. Т., с която се предявява конститутивен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Ищецът твърди, че на 28.04.2018 г. сключил с ответника Д. Г. Т., предварителен договор за покупко-продажба на ПИ с идентификатор № 65677.476.31, с площ от 2117 кв.м., находящ се в землището на гр. Свиленград, местност „Лозенски път“ за сумата от 6500 лв. Твърди, че е заплатил сумата още преди сключване на договора на 28.09.2018 г. Твърди, че с ответника се споразумели да се сключи окончателен договор във формата на нотариален акт най-късно до 5 години, считано от датата на сключване на предварителния договор. Твърди, че през пролетта на 2022 г. отправил покана до ответника да сключат окончателен договор най-късно до 03.06.2022 г., която покана била получена лично от Д. Телекиев на 17.04.2022 г. До 03.06.2022 г. не бил сключен окончателен договор, като ответника не е предприел никакви действия. Поради това иска от съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен предварителния договор за покупко-продажба от 28.09.2018 г. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК не е постъпил отговор от ответника Д. Г. Т.. Такъв е постъпил след изтичане на срока по чл. 131 ГПК с молба с вх. № 8431/03.11.2023 г., в която се признават всички изложени в исковата молба факти, с което да обяви за окончателен предварителния договор за покупко-продажба от 28.09.2018 г.

Процесуалният представител на ищеца в докладвана молба в съдебно заседание на 06.11.2023 г. е направил искане за произнасяне с решение при признание на иска на основание чл. 237 ГПК с оглед направеното от ответника признание на иска

Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните, събраните по делото доказателства и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено следното:

Разпоредбата на чл. 237 от ГПК предвижда възможността ищецът да поиска от съда да прекрати съдебното дирене и да поиска постановяването на решение при признание на иска. В този случай съдът постановява решението си, като в мотивите му е достатъчно да се

укаже, че същото е постановено при признание на иска.

Съдът намира, че в конкретния случай са налице предпоставките за произнасяне с решение по чл. 237, ал. 1 от ГПК. В депозираната молба с вх.рег. № 8431/03.11.2023 г. ответникът Д. Г. Т. е направил изрично изявление за признание на иска, а ищецът, чрез процесуалния си представител в откритото съдебно заседание е поискал от съда да се произнесе с решение при признание на иска.

Тъй като в случая се касае до предварителен договор, с който е поето задължение за прехвърляне на вещни права, законодателят е поставил специално изискване с разпоредбата на чл. 363 ГПК съдът да провери и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота. Казано ясно, съдът следва да извърши проверка на онова придобивно основание по смисъла на чл. 77 ЗС, на което почива правото на собственост на обещаателя-продавач. Тази проверка означава събиране на доказателства, че обещаателят е собственик.

В случая се установи наличието на валидно сключен предварителен договор за покупко-продажба на 28.09.2018 г. между ищеца А. М. Д. и ответника Д. Г. Т., с който последният е обещал да прехвърли на ищеца собствеността на недвижим имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор 65677.476.31 /шестдесет и пет хиляди шестстотин седемдесет и седем точка четиристотин седемдесет и шест точка тридесет и едно/, с площ на поземления имот от 2117 кв.м. /две хиляди сто и седемнадесет квадратни метра/, находящ се в землището на гр. Свиленград, обл. Хасково, в местността „Лозенски път“, с предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, пета категория, с номер по предходен план 476031 /четиристотин седемдесет и шест нула тридесет и едно/, при граници на имота: имот с идентификатор 65677.476.58; имот с идентификатор 65677.476.47; имот с идентификатор 65677.476.32 и имот с идентификатор 65677.476.226, за сумата от 6500 лв. В чл. 4 от договора е уговорено да бъде сключен окончателния договор в срок до 5 години от подписване на предварителния договор, като в полза на ищеца е възникнало субективно потестативно право да иска обявяване на предварителния договор за окончателен. От представеният документ за собственост е видно, че процесния имот е собственост на обещаателя Д. Г. Т. въз основа на покупко-продажба.

Спазени са и изискванията на чл. 237, ал. 3 ГПК, тъй като признатото право не противоречи на закона или на добрите нрави, а от друга страна е такова, с което страната може да се разпорежда. С оглед направеното признание на иска, съдът намира, че следва претенцията на ищеца да се уважи в цялост.

Ето защо, съдът постановява настоящото решение при признание на иска, като на основание чл. 237, ал. 2 от ГПК не е необходимо да излага мотиви за това.

Съгласно чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът дължи следващите се разноски по прехвърлянето на имота, а именно - нотариална такса по сметка на РС-Свиленград, съгласно чл. 85, ал. 2, вр. с чл. 87 Закона за нотариусите и нотариалната дейност, определена по раздел II, т. 8 от

Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, съобразно материалния интерес, възлизаща на сумата 115 лв., както и местен данък за придобиване на имота по сметка на община Свиленград в размер на сумата 195 лв. /чл. 37, ал. 2 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци и такси на територията на община Свиленград/, изчислени на база пазарната цена на имотите в размер на 6500 лв., тъй като данъчната оценка /269,70 лв./ има по-ниска стойност от уговорената продажна цена, съгласно чл. 47, ал. 2, вр. с чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ. На основание чл. 364 ГПК следва да се впише възбрана върху имота до размера на дължимите такси.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да заплати на ищеца разноските за производство. Такива са доказани за заплатена държавна такса в размер на 65 лв.

Следва да се укаже на ищеца, че решението подлежи на вписване съгласно чл. 112 б. “з” във вр. с б. “а” ЗС.

Водим от горното съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, по предявения от А. М. Д., ЕГН *****, с адрес гр. *****, срещу Д. Г. Т., ЕГН *****, с адрес гр. *****, на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, сключения на 28.09.2018 г. предварителен договор за покупко-продажба, съгласно който Д. Г. Т., ЕГН *****, прехвърля на А. М. Д., ЕГН ***** собствеността на следния недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 65677.476.31 /шестдесет и пет хиляди шестстотин седемдесет и седем точка четиристотин седемдесет и шест точка тридесет и едно/, с площ на поземления имот от 2117 кв.м. /две хиляди сто и седемнадесет квадратни метра/, находящ се в землището на гр. Свиленград, обл. Хасково, в местността „Лозенски път“, с предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – нива, пета категория, с номер по предходен план 476031 /четиристотин седемдесет и шест нула тридесет и едно/, при граници на имота: имот с идентификатор 65677.476.58; имот с идентификатор 65677.476.47; имот с идентификатор 65677.476.32 и имот с идентификатор 65677.476.226 срещу продажна цена от 6500 лв.

ОСЪЖДА А. М. Д., ЕГН *****, с адрес гр. ***** да заплати в полза на Община Свиленград сумата от 195 лв. /сто деветдесет и пет лева/ местен данък, и в полза на РС-Свиленград нотариална такса в размер на 115 лв. /сто и петнадесет лева/, за които суми и до тяхното изплащане да се впише служебно възбрана върху имотите.

ОСЪЖДА Д. Г. Т., ЕГН *****, с адрес гр. *****, да заплати на А. М. Д., ЕГН *****, с адрес гр. *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 65 лв. /шестдесет и пет лева/, представляваща направените по делото разноски.

УКАЗВА на ищеца А. М. Д., ЕГН *****, с адрес гр. *****, че съгласно чл. 112 б. „з“ във вр. с б. „а“ ЗС решението подлежи на вписване.

На ищеца А. М. Д., ЕГН *****, с адрес гр. *****, да се издаде заверен

препис от решението след представяне на доказателства за внасяне на определения местен данък и нотариална такса.

Решението може да бъде обжалвано пред Окръжен съд – Хасково в двуседмичен срок от връчването на препис.

Съдия при Районен съд – Свиленград: _____