

# РЕШЕНИЕ

№ 863

гр. Пловдив, 16.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XVII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Веселин Пл. Атанасов

при участието на секретаря Соня Ил. Букова  
като разгледа докладваното от Веселин Пл. Атанасов Гражданско дело № 20215330109749 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правна квалификация по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и чл. 362 и сл. ГПК.

Ищец В. В. М. твърди, че ответник И. Д. В. и нейната сестра В. Д. М. са съсобственици при равни права на по ½ ид.част от правото на собственост върху ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\* по действащата КК и КР на гр. П. с адрес: гр. П., ул. \*\*\*\* с площ от 35 кв.м ведно с построената в имота сграда с идентификатор № \*\*\*\*\* със застроена площ от 35 кв.м., която се състои от първи етаж – магазинно помещение и вход за горните етажи, втори етаж – стая и салон, трети етаж стая – стая, кухня и тоалетна, ведно с избеното помещение под цялата сграда и терасата, която представлява покрив на сградата. Заявява се, че собствеността от сестрите била придобита въз основа на наследяване от баща им Д.К., който пък придобил имот заедно със съпругата си К.К. въз основа на заповед № \*\*\*\*\* на Председателя на ИК на РНС „\*\*\*\*\*“ и покупко-продажба по реда на ЗСГ /отм./ и покупко-продажба на магазинно помещение № \*\*\*оформена в нот. акт \*\*\*\*\* на Н. при ПРС и по дарение от майка им К.К. оформено в нот. акт № \*\*\*\*\* на Н. Т.К. с рег. № \*\*\*\* от НК. Ищцата поддържа, че на \*\*\*\* бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на целия имот за сумата от 162000 евро, като отв. И.В. уверявала, че сключва договора от свое име и с изричното съгласие на сестра си В.М., която притежавала останалата ½ ид.част. По договора било платено капаро от 8 000 лева – по сметки на И. Д. В. и нейната сестра В. Д. М. като окончателният договор за продажба следвало да бъде сключен на \*\*\*\*\* Окончателен договор за продажба не бил сключен като ищцата получила уведомление от съсобственика В.М., че не желае сключването на предварителен договор и и връща чрез

банков превод полученото капаро. Отв. И.В. също не сключила окончателен договор за притежаваната от нея  $\frac{1}{2}$  ид. част от правото на собственост върху процесния имот.

Предвид на гореизложеното се иска от съда да бъде обявен за окончателен предварителен договор за покупко-продажба на имот от \*\*\*\*\* сключен между ищцата и ответницата за  $\frac{1}{2}$  ид. част от правото на собственост върху ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\* по действащата КК и КР на гр. П. с адрес: гр. П., ул. \*\*\*\*\* с площ от 35 кв.м ведно с построената в имота сграда с идентификатор № \*\*\*\* със застроена площ от 35 кв.м., която се състои от първи етаж – магазинно помещение и вход за горните етажи, втори етаж – стая и салон, трети етаж стая – стая, кухня и тоалетна, ведно с избенното помещение под цялата сграда и терасата, която представлява покрив на сградата за сумата от 81 000 евро, която представлява половината от уговорената продажна цена за целия имот. Ангажират се доказателства. Претендират се разноси.

Ответник И. Д. В. чрез адв. Р.П. оспорва предявения иск.

Не оспорва факта, че процесния имот е съсобствен между нея и сестра ѝ В.М. при равни права за всяка въз основа на дарение и наследяване. Не се оспорва и обстоятелството, че И.В. е сключила предварителен договор за продажба на процесния имот от \*\*\* като сестра ѝ В.М. към онзи момент е била в болница и също е изразила съгласието си по телефон за продажба на имота.

Признава се и фактът, че по предварителния договор с два банкови превода съпруга на ищцата П.М. е платил 8000 лева капаро – по 4000 лева на всяка от сестрите. В.М. на \*\*\*\* заявила, че не желае да продава имота си, при което И.В. в позиция на страна, която не може да изпълни предварителния договор връща с банков превод сумата от 8000 лева по сметка на П.М. – капаро и неустойка по договора.

На \*\*\*\* П.М. е наредил с обратен превод по сметка на В. сумата от 8000 лева с основание връщане на получена без правно основание сума като ищцата заявила желание да придобие  $\frac{1}{2}$  ид. част от собствеността, при което В. тъй като не била спазена процедурата по чл. 33 ЗС, респ. не била предложила на сестра си да продаде нейната идеална част, не сключила окончателен договор.

На \*\*\*\*\* била отправена покана от В. до М. за изкупуване на притежаваната от нея  $\frac{1}{2}$  ид. част като М. се съгласила и на \*\*\*\*\* бил сключен предварителен договор за продажба на притежаваната от ответницата  $\frac{1}{2}$  ид. част.

На \*\*\*\* ответницата е отправила до ищцата покана за връщане на капаро и неустойка за развалянето на предварителния договор за продажба на процесния имот за притежаваната от нея  $\frac{1}{2}$  ид. част като ищцата на \*\*\*\* чрез пълномощник е заявила изричен отказ да получи сумите.

Предвид на гореизложеното се иска отхвърлянето на предявения иск на основание не спазване на процедурата по чл. 33 ЗС за притежаваната от ответницата  $\frac{1}{2}$  ид. част от правото на собственост върху процесния имот.

Ангажират се доказателства. Претендират се разноси.

С Определение в открито съдебно заседание на \*\*\*\* по искане на ответник И. Д. В. е конституирано трето лице-помагач на нейна страна В. Д. М., която в срока за отговор по чл. 131 ГПК подава такъв вх. № \*\*\*\* с който се оспорва предявения иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД. Поддържа се че В.М. е узнала за сключения предварителен договор от \*\*\*\* на \*\*\*\*\* когато другият съсобственик И. Д. В. я е уведомила на което тя се противопоставила като заявила, че това е бащиният ѝ имот, не желае да го продава. Поддържа се, че процедурата по чл. 33 ЗС не е била спазена и че ответницата не е предложила за изкупуване притежаваната от нея идеална част.

На \*\*\*\*\* и \*\*\*\* третото лице помагач получило писмено предложение от ответницата да изкупи притежаваната от нея ½ ид.част срещу цена от 150 000 евро, което предложение било прието, бил сключен предварителен договор на \*\*\*\*\* със срок за изповядване на окончателен до \*\*\*\*

Иска се отхвърлянето на предявения иск.

Ангажират се доказателства.

Съдът след като се запозна със събраните по делото доказателства поотделно и в съвкупност и на основание чл. 12 вр. с чл. 235, ал.2 ГПК приема за установено от фактическа и правна страна следното.

По делото не се спори, а и от представените писмени доказателства се установява, че ответник И. Д. В. и третото лице-помагач, нейната сестра В. Д. М. са собственици с равни права от по ½ ид.част от правото на собственост върху ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\* по действащата КК и КР на гр. П. с адрес: гр. П., ул. \*\*\*\*\* с площ от 35 кв.м ведно с построената в имота сграда с идентификатор № \*\*\*\*\* със застроена площ от 35 кв.м., която се състои от първи етаж – магазинно помещение и вход за горните етажи, втори етаж – стая и салон, трети етаж стая – стая, кухня и тоалетна, ведно с избеното помещение под цялата сграда и терасата, която представлява покрив на сградата като собствеността била придобита въз основа на наследяване от баща им Д.К., който пък придобил имот заедно със съпругата си К.К. въз основа на заповед № \*\*\*\*\* на Председателя на ИК на РНС "\*\*\*\*\*" и покупко-продажба по реда на ЗСГ /отм./ и покупко-продажба на магазинно помещение № \*\*\* оформена в нот. акт \*\*\*\* на Нотариус при ПРС и по дарение от майка им К.К. оформено в нот. акт № \*\*\*\* на Н. Т.К. с рег. № \*\*\*\* от НК.

Доказан е фактът на сключения предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот на \*\*\*\* между ищцата, от една страна, като купувач, и ответницата и сестра ѝ, от друга страна, като продавачи за цена от 162 000 евро или левовата ѝ равностойност по курс на БНБ в размер на 316 845 лева като окончателният договор за продажба следвало да се оформи до \*\*\*\*, както и фактът, че ищцата чрез своя съпруг е платил уговореното капаро с два банкови превода на стойност всеки от по 4000 лева в полза на В. и М..

Така сключеният предварителен договор е породил своето правно действие по отношение единствено на ответник И. Д. В. за притежаваната от нея ½ ид.част от процесния имот, тъй като по отношение на нейната сестра – третото лице помагач В. Д. М. не е дадено

изрично потвърждение за сключването на предварителния договор до колкото В. е действала със съгласието на сестра си като М. е заявила, че за пръв път разбира за договора на \*\*\*\* когато е трябвало да се яви в Нотариална кантора за прехвърляне на собствеността. Следователно и В. не е имала представителна власт да задължава сестра си по така сключеният предварителен договор, мнимо е уверила ищцата за съгласието на сестра си М., че последната поема задължение да продаде притежаваната от нея ½ ид.част като валидно е обвързала единствено своя патримониум с поемането на задължение да продаде притежаваната от нея ½ ид.част на ищцата за сумата от 81 000 евро, която се явява половината от уговорената продажна цена.

Ответник В. юридически не може да се освободи от така сключения предварителен договор за продажба на притежаваната от нея ½ ид.част от процесния имот с връщането на капарото и плащането на неустойка, което е извършила с банков превод от \*\*\*\* тъй като изрично в договора не е било уговорено, че връщането на капарото и заплащането на неустойка прекратяват същия, т.е. липсвала е клауза за отметнина /пишманлък/ като неустойката е била уговорена единствено с цел репарирание вредите, които ищцата би понесла от неизпълнението на договора, а не обезпечава вредите, които би понесла от едностранното му прекратяване.

Неоснователни са възраженията на ответник В. за неспазване на процедурата по чл. 33 ЗС тъй като липсата на декларация по чл. 33 ЗС в производството по иска с правна квалификация чл. 19, ал.3 ЗЗД не е пречка да бъде уважен такъв иск, тъй като с предварителния договор е била уговорена продажба за целия имот като ответник В. се е задължила да продаде нейната ид.част като ако за прехвърлянето на някоя от частите има пречка, то това не може да рефлектира на прехвърлянето на частите на останалите собственици /така Решение №\*\*\* по гр.д. № \*\*\*\* по описа на ВКС постановено по реда на чл. 290 ГПК/. Следователно и обстоятелството, че ответник В. е предложила изкупуване на притежаваната от нея ид.част на сестра си – трето лице помагач на \*\*\*\* няма отношение към процесния предварителен договор, защото към датата на сключването му \*\*\*\*\* ищецът е бил в уверение, че ще закупи целия имот, поради което и от него не може да се очаква да изисква от В. доказателства затова, че е предложила нейната част на другия съсобственик, напротив, В. е действала в отношенията си с ищцата като е уверила последната, че целият имот ще бъде продаден и не е заявила изрично, че продава единствено своята ½ ид.част, за да има правен интерес купувачката по бъдещата сделка да изисква доказателства за спазването на процедурата по чл. 33 ЗС, а от тук и да понесе неблагоприятните последици от неспазването на тази процедура.

Вън от горното и исковата молба по чл. 19, ал.3 ЗЗД е вписана на \*\*\*\* в АВ – Имотен регистър поради което и всякакви последващи разпоредителни действия с притежаваната ½ ид.част от ответник В. са непротивопоставими на ищеца вкл. и сключения предварителен договор от \*\*\* с който се поема задължение за продажба на вече обещаната на ищцата ½ ид.част от процесния имот.

Предвид на гореизложеното налице са предпоставките за уважаването на предявения

иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД като сключения предварителен договор за продажба на процесния имот между ищцата и ответник В. следва да се обяви за окончателен при условие в двуседмичен срок считано от влизането в сила на настоящето Решение ищцата да заплати сумата от 81 000 евро или левовата ѝ равностойност по курса на БНБ /1,95583/ - 158 422,23 лева от която сума следва да се приспадне платеното на \*\*\*\*\* капаро от 4000 лева или окончателно дължимата сума е в размер на 154 422,23 лева / 78 954.83 евро/. Като съдът констатира, че на ищцата е било върнато капарото от 4000 лева ведно със заплащане на неустойка или общо сума в размер на 8000 лева, която на \*\*\*\*\* с обратен превод е преведена по сметка на ответницата с основание връщане на получена без правно основание сума, което обстоятелство изрично се признава в отговора на исковата подаден от ответник В. и следователно окончателно дължимата продажна цена за процесната ½ ид.част възлиза на 154 422,23 лева или 78 954.83 евро;

На основание чл. 78 ГПК в полза на ищцата следва да се присъдят разноски съгласно представения списък на л. 168 от делото в размер на сумата от 5 785 лева / 4 700 лева адвокатско възнаграждение, 927 лева за държавна такса и 158 лева такса вписване на исковата молба/

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищцата следва да заплати съответните данъци и такси по прехвърлянето на имота, а именно местен данък, чийто размер е 3 % /за Община П./ върху пазарната оценка на ½ ид.част от правото на собственост върху процесния имот, дължим на основание чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ, определен по правилата на чл. 46, ал. 2, т. 1 и чл. 47, ал. 2 от същия закон и възлизащ на сумата от 4 752,67 лева, нотариална такса, на основание чл. 85, ал. 2 и 3 ЗННД, която възлиза на сумата от 847,34 лева, съгласно т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД и такса за вписването на възбрана съгласно т. 37 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по Гражданския процесуален кодекс (ГПК), която следва да се плати в размер - 15 лева.

До плащането на разноските по прехвърлянето на имота те следва да се наложи възбрана, а на ищеца, съгласно чл. 115, ал. 2 от ЗС следва да се даде шестмесечен срок от влизане на решението в сила да извърши отбелязването му.

По изложените съображения съдът

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот сключен на \*\*\*\*\* в гр. П. между И. Д. В. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. П., ул. \*\*\*\*\* в качеството ѝ на продавач, и В. В. М. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. П., бул. \*\*\*\*\* № \*\*\* ет.\*\*\* в качеството ѝ на купувач **НА ½ ИД.ЧАСТ ОТ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ** от поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\* находящ се в гр. П. Община П., обл. П. по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № \*\*\*\*\* на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от \*\*\* с адрес на поземления имот: гр.

П., район \*\*\*\*, квартал \*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\* с площ от 35 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10м./, номер по предходен план: \*\*, кв.\*\*\*\*, парцел\*\*\*\*, при съсед: ПИ с идентификатори: \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\* и \*\*\*\*\* ВЕДНО с построената в имота СГРАДА с идентификатор № \*\*\*\*\* със застроена площ от 35 кв.м, брой етажи: 3, предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, състоящата се на първи етаж от магазинно помещение и вход за горните етажи, на втория етаж от стая и салон, трети етаж от стая, кухня и тоалетна, ведно с избено помещение под цялата сграда и терасата, която представлява покрив на сградата **ПРИ УСЛОВИЕ** В. В. М. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. П. бул. \*\*\*\*\* № \*\*\* ет.\*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ В ПОЛЗА НА** И. Д. В. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. П., ул. \*\*\*\*\* № \*\*\*\*, ет.\*\*\*, ап. \*\* сумата от 78 954.83 евро /седемдесет и осем хиляди деветстотин петдесет и четири евро и осемдесет и три евро цента/ или левовата ѝ равностойност по курс на БНБ 1 евро= 1,95583 лева сума в размер на 154 422,23 лева /сто петдесет и четири хиляди четиристотин двадесет и два лева и двадесет и три стотинки/, която сума представлява остатък от продажната цена за ½ ид.част от правото на собственост върху гореописания имот на основание чл. 19, ал.3 ЗЗД в двуседмичен срок от влизането в сила на настоящето Решение;

**ОСЪЖДА** В. В. М. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. П., бул. \*\*\*\* № \*\*\* ет.\*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** в полза бюджета на съдебната власт по сметка на съда сумата от 847,34 лева /осемстотин четиридесет и седем лева и тридесет и четири стотинки/, която представлява нотариална такса на основание чл.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД и чл. 96 ЗННД **КАТО НА ОСНОВАНИЕ** чл. 364, ал.1 ГПК да се впише възбрана върху имота посочен по-горе до заплащането на посочените разноски от 847,34 лева от страна на ищеца и сумата от 15 лева /петнадесет лева/ държавна такса за вписването.

**ОСЪЖДА** В. В. М. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. П., бул.\*\*\*\*\* № \*\*\*\*, ет.\*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** по сметка на Община П. сумата от 4 752,67 лева /четири хиляди седемстотин петдесет и два лева и шестдесет и седем стотинки/, която представлява местен данък за възмездно придобиване на недвижим имот.

**ОСЪЖДА** И. Д. В. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. П., ул.\*\*\*\*\* № \*\*\*\* ет.\*\*\*\*\*, ап. \*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на В. В. М. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. П., бул. \*\*\*\* № \*\*\*, ет.\*\*\* сумата от 5 785 лева разноски за настоящата инстанция с оглед изхода на спора по делото;

Решението е постановено при участието на трето лице-помагач В. Д. М. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. П., бул. \*\*\*\* № \*\*\*. ет.\*\*, ап.\*\*\*;

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Окръжен съд – Пловдив;

Препис от влязлото в сила решение страните могат да получат след представяне на доказателство за изпълнение на задълженията си и заплащането на дължимата нотариална такса и за заплатен местен данък към Община Пловдив по чл.44, ал.1 ЗМДТ както и след представянето на удостоверение, че продавачът няма непогасени, подлежащи на

принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски на основание чл. 264 ДОПК;

Решението подлежи на вписване в шестмесечен срок от влизането му в сила, на основание [чл. 115 от ЗС](#), като указва на ищеца, че след изтичането на срока вписването на исковата молба губи действието си.

Съдия при Районен съд – Пловдив: \_\_\_\_\_/п/\_\_\_\_\_