

РЕШЕНИЕ

№ 3916

гр. ****, 01.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 49 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Димитър Димитров

при участието на секретаря Милена Д. Узунова
като разгледа докладваното от Димитър Димитров Гражданско дело № 20233110106642 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по предявен от К. В. Д., ЕГН:*****, с постоянен адрес гр.****, обл.****, ул."*****" №3, против П. Г. П. с ЕГН: *****, с постоянен адрес: гр. ****, общ.****, ул. „****“ 14 и А. Д. П., ЕГН:*****, с постоянен адрес: гр. ****, общ.****, ул. „****“ 14 иск за обявяване за окончателен на осн.чл.19, ал.3 ЗЗД сключения на ****г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имот, сключен от ищеца К. В. Д., ЕГН:***** в качеството му на купувач и ответниците П. Г. П. с ЕГН: ***** и А. Д. П., ЕГН:***** в качеството им на продавачи, за продажба на следните недвижими имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР №**** по кадастралната карта на с.****, община ****, област ****, одобрена със Заповед № РД 18-1728 от 18.10.2018г. на Изп.директор на АГКК, с площ съгласно скица на имота, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване - Ниско застрояване /до 10 метра/, номер по предходен план: 38, квартал: 11, парцел: VII, ЗАЕДНО с построените в имота: ЖИЛИЩНА СГРАДА - еднофамилна, едноетажна с идентификатор № ****.1, със застроена площ, съгласно скица на имота от 38 кв.м., стар идентификатор и номер по предходен план: няма, заедно с всички подобрения и трайни насаждения.

Ищецът поддържа, че на ****г. с ответниците сключили предварителен договор за покупко-продажба на ппроцесния недвижим имот. Твърди, че ответниците са придобили процесния имот в режим на СИО, и се легитимираха като собственици на имота по силата на НА №**** т.ІІІ, рег. №****, д.№457 от 24.06.2019г. на нотариус ****. Твърди, че са договорили срок за изповядване на окончателната сделка до 27.02.2023г., както и окончателна цена за продажбата в размер на сумата от 9000 лв. Твърди, че в деня на подписване на предварителния договор заплатил на ответниците сумата от 7000 лв., като се договорили предварителния договор да служи и за разписка за получаване на тази сума. Твърди, че останалата част до пълния размер на продажната цена, а именно сумата от 2000 лв., заплатил на 02.02.2023г. отново срещу разписка. Твърди, че владението над процесния недвижим имот му било предадено още на 16.01.2023г., в деня на подписване на предварителния договор. Сградата, находяща се в имота била в изключително занемарено състояние и след подписване на предварителния договор започнал поетапно да извършва съответните и необходими ремонти, за да я приведе във вид годен за ползване. Твърди, че на 02.02.2023г. изплатил и останалата част от продажната цена.

Твърди, че след изплащане на сумата от 2000 лв., на 02.02.2023г. се договорили с ответниците, че ще се разберат допълнително за деня и часа за изповядване на сделка, като продавачите следвало да се снабдят със съответните скица и данъчна оценка за продавания имот, необходими за изповядване на сделката. Минала около седмица, след което при разговорите му с продавачите, те твърдели, че са заети и да не се притеснява, че ще прехвърлят имота, но им трябвало време да се снабдят с документите, а те все били заети. Опитал се няколкократно да разговаря с тях, но те сякаш не приемали сериозно задължението си да прехвърлят по нотариален ред имота, като минала и крайната дата, на която се договорихме да получа собствеността.

Твърди, че с продавачите се познават от дълго време, и за него не става ясна причината, поради която те не изпълнили задължението си за прехвърляне на имота, но срокът за това прехвърляне изтекъл и е заплатил договорената помежду им продажна цена в цялост, поради което за него се поражда правен интерес от завеждане на настоящото производство.

В срока по чл.131 ГПК ответниците надлежно са получили исковата молба и приложенията към нея, но не депозират отговор на исковата претенция и не изразяват становище по нея.

В проведено открито съдебно заседание ищецът се явява лично и се представлява, като процесуалният му представител отправя искане при наличието на предвидените в разпоредбата на чл.238 ГПК предпоставки, съдът да се произнесе с неприсъствено решение срещу ответника, като уважи предявените искове. Ответниците редовно призовани, не се явяват и представляват в о.с.з.

Съдът като взе предвид, че с връчените на ответника съобщение за връчване на препис от исковата молба и подаване на писмен отговор (чл.131 ГПК) и призовка за страна за открито съдебно заседание (чл.142 ГПК), са му указани последиците от неспазването на сроковете за размяна на книжа и от неявяването му в съдебно заседание, както и че искът е вероятно основателен с оглед посочените в исковата молба обстоятелства и представените доказателства, намира, че следва да бъде поставено неприсъствено решение, като предявеният иск бъде уважен.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК ищецът-купувач, получаващ на база на съдебното решение титул за собственост, следва да бъде осъден да заплати в полза на Държавата на РБ такса по прехвърлянето на имота, съобразно т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД и чл. 96 от ЗННД, определена върху материалния интерес, определен от по-голямата сума между данъчната оценка на имота и договорената цена за прехвърлянето (чл. 96, ал. 1 ЗННД), а именно случая – върху договорената цена 9000 лева., надвишаваща данъчната оценка на имота от 2820.80 лв., по ставката по т. 8 от ТНТ по ЗННД, с резултат сумата 147.50лв. До плащане на сумата и представяне на доказателства за това следва да се впише възбрана върху имота.

Дължимият данък по чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ, на основание чл. 45, ал. 1 ЗМДТ следва да бъде платен от купувача (ищеца) в съответната данъчна служба по местонахождение на имота, като на основание чл. 364, ал. 2 ГПК и чл. 50 ЗМДТ връзка с чл. 34, ал. 2 от Наредбата за определяне размера на местните данъци на територията на община **** същият в момента е 3% от оценката на имота по горните правила, т.е. сумата от 84,62лв., а заверен препис от настоящото решение следва да бъде издаден само след представяне

пред съда на доказателства за платен местен данък и за липса на задължения към държавата.

По разноските: Предвид изхода по спора и представените доказателства на ищеца следва да се присъдят и сторените от него разноси в производството, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК, а именно сумата в общ размер на 98 лв. по списъка.

Ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на бюджета, по сметка на ВРС окончателния размер на дължимата държавна такса, а именно сумата от 310лв.

Водим от горното съдът,

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН сключения на ****г. между К. Ва**** Д., ЕГН:*****, с постоянен адрес гр.****, обл.****, ул."****" №3-в качеството на купувач от една страна и П. Г. П. с ЕГН: *****, с постоянен адрес: гр. ****, общ.****, ул. „****" 14 и А. Д. П., ЕГН:*****, с постоянен адрес: гр. ****, общ.****, ул. „****" 14-в качеството на продавачи от друга страна, предварителен договор за покупко-продажба на следните недвижими имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР №**** по кадастралната карта на с.****, община ****, област ****, одобрена със Заповед № РД 18-1728 от 18.10.2018г. на Изп.директор на АГКК, с площ съгласно скица на имота, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване - Ниско застрояване /до 10 метра/, номер по предходен план: 38, квартал: 11, парцел: VII, ЗАЕДНО с построените в имота: ЖИЛИЩНА СГРАДА - еднофамилна, едноетажна с идентификатор № ****.1, със застроена площ, съгласно скица на имота от 38 кв.м., стар идентификатор и номер по предходен план: няма, заедно с всички подобрения и трайни насаждения, при догонворена и изплатена от купувача цена от 9000 лв., на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

ОСЪЖДА К. Ва**** Д., ЕГН:*****, с постоянен адрес гр.****, обл.****, ул."****" №3-в **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Районен съд – **** сумата от **147,50 лв. /сто четиридесет и седем лева и 50 стотинки/**, представляваща нотариална такса, съгласно чл.

8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, на осн. чл. 364, ал. 1 ГПК.

ОСЪЖДА К. Ва**** Д., ЕГН:*****, с постоянен адрес гр.****, обл.****, ул."*****" №3 **ДА ЗАПЛАТИ** по сметка на Община **** сумата от **84,62лв. /осемдесет и четири лева и 62 стотинки/**, представляваща местен данък съгласно чл. 44, ал. 1, вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ и чл. 7, ал. 2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на Община ****, актуализирана към 03.12.2021г.

НАРЕЖДА на основание чл. 364, ал. 1 ГПК да се впише законна възбрана върху описаните по-горе недвижими имоти, до заплащане на разноските по прехвърлянето им.

Препис от решението **ДА СЕ ИЗПРАТИ** служебно на Служба по вписванията гр. Девня за вписване на възбраната.

ОСЪЖДА П. Г. П. с ЕГН: *****, с постоянен адрес: гр. ****, общ.****, ул. „*****" 14 и А. Д. П., ЕГН:*****, с постоянен адрес: гр. ****, общ.****, ул. „*****" 14 да заплатят на К. Ва**** Д., ЕГН:*****, с постоянен адрес гр.****, обл.****, ул."*****" №3 сумата 98 лв. (деветдесет и осем лева), представляваща разноските, сторени от ищеца по списък, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

ОСЪЖДА П. Г. П. с ЕГН: *****, с постоянен адрес: гр. ****, общ.****, ул. „*****" 14 и А. Д. П., ЕГН:*****, с постоянен адрес: гр. ****, общ.****, ул. „*****" 14 да заплатят в полза на бюджета, по сметка ва ВРС окончателна държавна такса в размер на 310лв./триста и десет лива/.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване на основание чл.239, ал.4 ГПК.

ДА СЕ ВРЪЧИ препис от решението на страните, като ответника може в едномесечен срок от връчването да поиска от Варненски окръжен съд отмяната му на основанията посочени в чл.240 ГПК.

Съдия при Районен съд – ****: _____