

РЕШЕНИЕ

№ 62

гр. Добрич, 01.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, IV СЪСТАВ, в публично заседание на
шести януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Георги К. Пашалиев

при участието на секретаря Боряна Тр. Христова
като разгледа докладваното от Георги К. Пашалиев Гражданско дело №
20213230100726 по описа за 2021 година
за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 124 и сл. от ГПК.

Образувано е по искова молба с вх. № 415/05.03.2021 г. на М. И. Г., с
ЕГН *****, с постоянен адрес: с. *** срещу В. А. Р., с ЕГН *****,
с постоянен адрес: *** и Г. А. Р., с ЕГН *****, с постоянен адрес: *** с
която се иска сключеният между М.Г. и наследодателката на страните –
И.В.Б., с ЕГН *****, предварителен договор за покупко-продажба от
01.03.2017 г. на следния недвижим имот: НИ.а, находяща се в землището на
*** с площ от 10 дка, трета категория, представляваща поземлен имот № ***,
по плана за земеразделяне на същото землище, при граници: имот № *** –
НИ.а, имот № *** – полски път и имоти № *** – НИ.и, да бъде обявен за
окончателен.

С влязло в сила Определение № 1078 от 13.09.2021 г. по гр.д. № 726
по описа на Районен съд Добрич за 2021 г. исковата молба бе върната и
производството бе прекратено за 1/3 идеална част от процесния имот.

В исковата молба се твърди, че с Решение № 41/21-ОЗ на ОСЗ на
Добричка община, влязло в сила на 07.07.2010 г., майката на страните – И.Б.,
е била оземлена със следния недвижим имот: НИ.а, находяща се в землището
на *** с площ от 10 дка, трета категория, представляваща поземлен имот №
***, по плана за земеразделяне на същото землище, при граници: имот № ***
– НИ.а, имот № *** – полски път и имоти № *** – НИ.и. Сочи се, че в
решението е предвидена забрана за прехвърляне на имота в срок от десет
години от оземляването. Твърди се, че на 01.03.2017 г. М.Г. е сключила с
майка си предварителен договор за продажба на имота. Първата се е
задължила да плати сумата от 10 000, 00 лева не по късно от 30.12.2017 г., а
втората се е задължила да ☐ прехвърли правото на собственост върху НИ.ата
не по-късно от 31.12.2020 г.

Ищцата заявява, че е платила продажната цена, но собствеността не □ е била прехвърлена, след като на 30.05.2018 г. майка □ е починала. Тя и двамата □ братя – Г.Р. и В.Р., са наследници на обещаателя по предварителния договор.

Поради тази причина предявява настоящия иск срещу двамата си братя, с които иска сключеният между нея и наследодателката на страните – И.В.Б., с ЕГН *****, предварителен договор за покупко-продажба от 01.03.2017 г. на 2/3 идеални части от следния недвижим имот: НИ.а, находяща се в землището на *** с площ от 10 дка, трета категория, представляваща поземлен имот № ***, по плана за земеразделяне на същото землище, при граници: имот № *** – нИ.а, имот № *** – полски път и имоти № *** – нИ.и, да бъде обявен за окончателен.

Не се явява в съдебно заседание и не се представлява. Депозира молба, с която заявява, че поддържа иска си.

Ответникът Г.Р. е подал отговор в законоустановения срок. Твърди, че искът е допустим и основателен.

Към тази позиция в съдебно заседание се придържа и процесуалния му представител адвокат Г.И..

Другият ответник - В.Р., не е подал отговор. Не се явява в съдебно заседание и не се представлява.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

От Решение № 41/21-03 на ОСЗ на Община Добричка, влязло в сила на 07.07.2010 г., става ясно, че И.В.Б. е била оземлена на основание чл. 20 от ЗСПЗЗ във вр. с чл. 21, ал. 6 от Наредбата за оземляване на безимотни и малоимотни граждани със следния недвижим имот: НИ.а, находяща се в землището на *** с площ от 10 дка, трета категория, представляваща поземлен имот № ***, по плана за земеразделяне на същото землище, при граници: имот № *** – нИ.а, имот № *** – полски път и имоти № *** – нИ.и. В решението се съдържа забрана за прехвърляне на имота в срок до десет години от придобиването му. Прехвърлянето на имота в този срок би било валидно единствено, ако приобретател е Държавата или общината.

Така, на 01.03.2017 г. М.Г. е сключила предварителен договор за продажба на процесната нИ.а със своята майка – И.Б.. По силата на съглашението М.Г. се е задължила да плати на майка си сумата от 10 000 лева в срок до 30.12.2017 г., а последната се е задължила да прехвърли правото на собственост върху нИ.ата не по-късно от 31.12.2020 г.

От приложеното по делото удостоверение за наследници се установява, че И.Б. е починала на 30.05.2018 г. След смъртта си е оставила следните наследници по закон: М.Г., В.Р. и Г.Р., като и тримата са деца на починалата.

Представени са преводни нареждания от 04.08.2017 г.; 06.07.2017 г.; 18.12.2017 г.; 13.09.2017 г. и от 31.03.2017 г., от които се установява, че ищцата е изпълнила задължението си, като е превела сумата от 10 000 лева на своята майка.

При така установената по делото фактическа обстановка, съдът от правна страна намира следното:

Съдът е сезиран с иск с правно основание по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

В тежест на ищцата е да установи наличието на валидно облигационно правоотношение по предварителен договор за продажба, сключен между М.Г. и И.Б.; изпълнение на задължението по предварителния договор за плащане на сумата от 10 000, 00 лева; настъпил падеж на задължението за прехвърляне правото на собственост върху имота.

Наличието на валидно облигационно правоотношение се извежда от представения предварителен договор. Формата за действителност, предписана в чл. 19, ал. 1 от ЗЗД е спазена, тъй като процесният договор е сключен в писмена форма с нотариална заверка на подписите. От същия се установява, че на 01.03.2017 г. И.Б. се е задължила да сключи окончателен договор с ищцата, с който да ☐ прехвърли правото на собственост върху процесния недвижим имот срещу сумата от 10 000 лева.

Изпълнението на задължението на ищеца – купувач, се извлича от преводните нареждания, които доказват плащането на продажната цена от 10 000 лева на И.Б.. Установи се също, че падежът на задължението на продавача е настъпил. В предварителния договор е записано изрично, че прехвърлянето на правото на собственост трябва да стане не по-късно от 31.12.2020 г.

Съгласно чл. 363 от ГПК „съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота“.

И.Б. е придобила процесната нИ.а на 07.07.2010 г., когато решението на ОСЗ на Община Добричка, е влязло в сила – чл. 23, ал. 1 от ЗСПЗЗ. След смъртта ☐, на 30.05.2018 г., трите ☐ деца са придобили правото на собственост върху нИ.ата по наследство. Всеки от тримата е придобил по 1/3 идеална част съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗН. Затова производството е прекратено с Определение № 1078 от 13.09.2021 г. по гр.д. № 726 по описа на Районен съд Добрич за 2021 г. за 1/3 идеална част от нИ.ата, която е придобита от ищцата по наследство. За останалите 2/3 идеални части искът следва да бъде уважен, тъй като са собственост на ответниците. Няма пречка искът да бъде уважен до размера на наследствените дялове на ответниците, тъй като задължението на обещателя е делимо и то се разделя между наследниците съответно на получената идеална част от вещта - Решение №438/15.12.2011 по дело №1338/2010 на ВКС, ГК, IV г.о.

Ето защо, сключеният между М. И.. Г. и наследодателката на страните – И.В.Б., предварителен договор за покупко-продажба от 01.03.2017 г. на следния недвижим имот: нИ.а, находяща се в землището на *** с площ от 10 дка, трета категория, представляваща поземлен имот № ***, по плана за земеразделяне на същото землище, при граници: имот № *** – нИ.а, имот № *** – полски път и имоти № *** – нИ.и, следва да бъде обявен за окончателен за 2/3 идеални части от имота.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати следващите се разноски по прехвърлянето на имота – местен данък по сметка на Община Добричка в размер на 3 % от уговорената между страните цена, тъй като е по-висока от данъчната оценка (арг. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ, вр. с чл. 35, ал. 2 от Наредба за определяне на размера на местните данъци на територията на Община Добричка). При изчислението не следва да бъде взета предвид сумата от 10 000 лева, а сумата от 6666, 67 лева, съответстваща на квотата от правото на собственост, по отношение на която договорът ще бъде обявен за окончателен. В случая местният данък възлиза на 200 лв. Освен това ищцата трябва да плати и нотариална такса по сметка на Районен съд

Добрич, изчислена съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на 117, 17 лв.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК за общата сума от 317, 17 лв. следва да се нареди вписване на възбрана върху прехвърляния недвижим имот.

По отношение на разноските:

Страните не са направили искания за присъждане на разноски, поради което съдът не дължи произнасяне по този въпрос.

При тези мотиви, Районен съд Добрич

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, предварителен договор за покупко-продажба от 01.03.2017 г., по силата на който В. А.. Р., с ЕГН *****, с постоянен адрес: *** и Г. А.. Р., с ЕГН *****, с постоянен адрес: *** – като наследници на обещателя И.В.Б., с ЕГН *****, продават на М. И.. Г., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. *** 2/3 идеални части от следния недвижим имот: НИ.а, находяща се в землището на *** с площ от 10 дка, трета категория, представляваща поземлен имот № ***, по плана за земеразделяне на същото землище, при граници: имот № *** – НИ.а, имот № *** – полски път и имоти № *** – НИ.и, за сумата от 10 000, 00 лева.

ОСЪЖДА М. И.. Г., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. *** на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, да заплати на Община Добричка сумата от 200, 00 лева, представляваща местен данък за възмездно придобиване на имота.

ОСЪЖДА М. И.. Г., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. *** да заплати по сметка на Районен съд Добрич, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, сумата от 117, 17 лева, представляваща държавна такса за прехвърляне на имота.

ДА СЕ ВПИШЕ служебно възбрана, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК, върху описания в диспозитива недвижим имот до заплащане на сумата от 317, 17 лева от М. И.. Г., с ЕГН *****, с постоянен адрес: с. *** представляваща разноски по прехвърлянето на имота.

НАРЕЖДА, на основание чл. 364, ал. 2 ГПК, заверен препис от съдебното решение да се издава на страните след представяне на доказателства за плащане на дължимите местен данък и държавна такса.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд Добрич, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните, което обстоятелство изрично да се удостовери в отрязъците от съобщенията.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____

