

РЕШЕНИЕ

№ 160

гр. Сливница, 09.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЛИВНИЦА, I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Николай Св. Василев

при участието на секретаря Паулина Бл. Велкова
като разгледа докладваното от Николай Св. Василев Гражданско дело № 20211890100120 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на Д. Г. Д., с която против Д. Г. ЕВТ. и С. Г. Е. е предявен конститутивен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор от 29.10.2020 г. за покупко-продажба на следния недвижим имот: поземлен имот с кадастрален номер 820, с площ 1012 кв.м., от които 986 кв.м. са включени и съставляват основна част на УПИ V-820 от квартал 62 по плана на гр. Д., 5 кв.м. са предвидени да се придадат към съседен от северозапад УПИ, а 31 кв.м. са предвидени да се придадат към УПИ IV-819 от кв. 68 при граници на имота – улица с ОК, ОК 170-211, УПИ VII-820, ПИ 821 и ПИ 819, сключен между страните. Ответникът Д. Г. ЕВТ. е починал в хода на процеса и на негово място са конституирани като ответници АН. Д. Г. и Д. Д. Г..

Ищецът твърди, че по силата на посочения договор ответниците са се задължили да му прехвърлят имота срещу продажна цена от 6000 лв., като при подписване на предварителния договор е заплатил цялата цена. Поддържа, че всички условия за сключването на окончателен договор са били налице, като поетите от ищеца ангажименти са изпълнени в уговорените за това срокове, поради което претендира обявяване на договора за окончателен по съдебен ред.

Ответниците са получили препис от исковата молба, но не са се възползвали от възможността да депозират писмен отговор.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства и въз основа на закона, достигна до следните фактически и правни изводи:

За основателност на иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД по делото следва да се докаже, че между страните е сключен валиден предварителен

договор, по силата на който ответникът се е задължил да продаде на ищеца описания недвижим имот, собственост на ответника, че ищецът е изпълнил задължението си за плащане на уговорената цена и че е настъпил падежът на задължението на ответника.

От представените писмени доказателства се установява, че на 29.10.2020 г. е сключен предварителен договор, по силата на който ответниците СН. Г. ЕВТ. и Д. Г. Д. са се задължили да сключат окончателен договор за покупко-продажба, по силата на който да прехвърлят в полза на ищеца Д. Г. ЕВТ. правото на собственост върху процесния недвижим имот срещу сумата в размер на 6000 лева. Изпълнението на паричното задължение на ищеца е удостоверено в самия предварителен договор, който служи за разписка за платената от ищеца в полза на ответниците сума в размер на 6000 лева (чл. 2. от договора). Ответниците не са и оспорили получаването на продажната цена.

В чл. 3 на предварителния договор е уговорено, че сключването на окончателния договор следва да се извърши до 31.01.2021 г.

От всичко изложено се установява, че между страните е сключен валиден предварителен договор за продажба на недвижим имот, като ищецът е заплатил пълния размер на дължимата цена за имота в полза на ответниците. Задължението на продавачите да прехвърлят собствеността по отношение на процесния имот в полза на ищеца е изискуемо от датата 31.01.2021 г., която изискуемост е настъпила и ответниците са изпаднали в забава относно изпълнението му.

Ответниците не са ангажирали доказателства за изпълнение на същественото им задължение по предварителния договор да сключат окончателен договор с ищеца за покупко-продажба на процесния имот. Ето защо, съдът счита, че са налице предпоставките по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

При разглеждане на иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД съдът действа като нотариус, като следва да провери и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – арг. чл. 363 от ГПК. Видно от представения нотариален акт № 36, том I, дело № 58/1995 г. по описа на нотариус Кирил Божков, ответниците са били признати за собственици въз основа на представените пред нотариуса документи – нотариален акт за покупка № 105, т. III, н.д. №1127/1994 г. на РС-Сливница, договор за доброволна делба от 02.02.1995 г. и скица. Ответниците не са прехвърлили собствеността по отношение на имота преди вписване на исковата молба по настоящото дело, видно от приетата справка от Служба по вписванията.

Ето защо и при съвкупна преценка на събрания доказателствен материал съдът намира, че са налице предпоставките за обявяване за окончателен на предварителен договор от 29.10.2020 г. за продажба на процесния недвижим имот, сключен между страните, поради което искът с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД следва да бъде уважен.

По разностките:

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ищецът има право на разноски, но той не е направил искане за присъждане на такива.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати следващите се разноски по прехвърлянето на имота – местен данък по сметка на Община Д. в размер на 3 % от оценката на недвижимия имот (арг. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ, вр. с чл. 35, ал. 2 от Наредба №13 за определяне на размера на местните данъци на територията на община Д.), който възлиза на сумата в размер на 105,74 лв., както и нотариална такса по сметка на Районен съд-Сливница, изчислена съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, в размер на 108,50 лв. На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК за общата сума от 214,24 лв. следва да се нареди вписване на възбрана върху прехвърляния недвижим имот.

Мотивиран от посоченото, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД склучения на 29.10.2020 г. между Д. Г. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. № 1, като купувач, и Д. Г. ЕВТ., ЕГН *****/починал в хода на процеса и на негово място са конституирани АН. Д. Г., ЕГН ***** и Д. Д. Г., ЕГН *****/ и СН. Г. ЕВТ., ЕГН *****, адрес гр. Д., ул. „.....“ № 2, като продавачи, предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: поземлен имот с кадастрален номер 820, с площ 1012 кв.м., от които 986 кв.м. са включени и съставляват основна част на УПИ V-820 от квартал 62 по плана на гр. Д., 5 кв.м. са предвидени да се придадат към съседен от северозапад УПИ, а 31 кв.м. са предвидени да се придадат към УПИ IV-819 от кв. 68 при граници на имота – улица с ОК, ОК 170-211, УПИ VII-820, ПИ 821 и ПИ 819.

ОСЪЖДА Д. Г. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. № 1, да заплати на Община Д. на основание чл. 364, ал. 1 ГПК сумата от 105,74 лв., представляваща местен данък за възмездно придобиване на имота.

ОСЪЖДА Д. Г. Д., ЕГН *****, с адрес: гр. № 1, да заплати по сметка на Районен съд - Сливница на основание чл. 364, ал. 1 ГПК сумата от 108,50 лв., представляваща държавна такса за прехвърляне на имота.

ДА СЕ ВПИШЕ на основание чл. 364, ал. 1 ГПК служебно възбрана върху описания по-горе недвижим имот за сумата от 214,24 лв., 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 Софийски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Районен съд – Сливница: _____