

# РЕШЕНИЕ

№ 2089

гр. София, 25.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-3 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Богдана Желявска

при участието на секретаря Ели Й. Гигова  
като разгледа докладваното от Богдана Желявска Гражданско дело № 20211100115346 по описа за 2021 година

за да се произнесе<sup>1</sup> взе пред вид:

Предявен е иск от М. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ул. „\*\*\*\*“ против Г. И. Ц., ЕГН \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, за обявяване за окончателен сключения предварителен договор за покупко – продажба на следния недвижим имот: апартамент № 5, с идентификатор 68134.901.749.1.5, на втори жилищен етаж в гр. София, ул. „\*\*\*\*“, състоящ се от една стая, дневна, кухня-трапезария и сервизни помещения с площ от 72,18 кв.м. при съседни: на север - стълбищна площадка и жилище № 4 на Т.И.М.Я., на юг - улица „Трайчо Костов“, на изток - жилище 4, на запад - жилище № 6 на Г.И.И.С., заедно с мазе № 14 в приземния етаж на сградата, вход „А“ с площ от 8,45 кв.м. при съседни: север - двор, юг - коридор, изток - мазе № 15 към жилище № 10 и запад - мазе № 13 към жилище № 12 и с 2,484 % идеални части от общите части на сградата срещу сумата от 20 000 лева, като ответника запази за себе си правото си за безвъзмездно и пожизнено ползване на същия имот, така както го ползва към момента на сключване на предварителния договор, на основание чл.19, ал. 3 ЗЗД.

В исковата молба се твърди, че между ищцата, като купувач, и ответника, като продавач, на 02.04.2020 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на жилище в груб строеж, с който продавачът се е задължил да прехвърли на купувача собствеността върху следния недвижим имот: апартамент № 5, с идентификатор 68134.901.749.1.5, на втори жилищен етаж в гр. София, ул. „\*\*\*\*“, състоящ се от една стая, дневна, кухня-трапезария и сервизни помещения с площ от 72,18 кв.м. при съседни: на север - стълбищна

площадка и жилище № 4 на Т.И.М.Я., на юг - улица „Трайчо Костов“, на изток - жилище 4, на запад - жилище № 6 на Г.И.И.С., заедно с мазе № 14 в приземния етаж на сградата, вход „А“ с площ от 8,45 кв.м. при съсед: север - двор, юг - коридор, изток - мазе № 15 към жилище № 10 и запад - мазе № 13 към жилище № 12 и с 2,484 % идеални части от общите части на сградата срещу сумата от 20 000 лева, като ответника запази за себе си правото си за безвъзмездно и пожизнено ползване на същия имот, така както го ползва към момента на сключване на предварителния договор.

Договорената продажната цена на имота, предмет на предварителния договор била в размер на 20 000 лв.

Ищцата твърди, че е заплатила половината от цената на имота под формата на задатък и се е задължила да заплати разликата в деня на окончателното сключване на сделката с нотариален акт.

След изтичане на срока определен в предварителния договор ответника започнал да отлага във времето и да дава обещания за скорошно завършване на сделката, но до окончателен договор така и не се стигнало.

В тази връзка ищцата е предявила настоящия иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД и моли съда да обяви за окончателен сключения между страните предварителен договор за покупко - продажба на подробно описания недвижим имот.

Представила е писмени доказателства.

По същество поддържа предявения иск и моли съда да го уважи със законните последици, като основателен и доказан, като, с, оглед липсата на отговор и неявяването на ответника, постанови неприсъствено решение.

Претендира разноски по списък.

*Ответникът* Г. И. Ц., редовно призован, не е депозирал отговор на исковата молба и не е взел становище по иска.

Не се явява и в съдебно заседание по делото.

*Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:*

От ищцовата страна са представени писмени доказателства досежно сключения между страните на 02.04.2020 г. предварителен договор за покупко – продажба на процесния недвижим имот.

Доказан е и фактът на извършените плащания от купувача по предварителния договор на сумите, съответно: 10 000 лв. /удостоверена в предварителния договор/ и 5 000 лв.

/заплатена с платежно нареждане от 04.10.2022 г. – след завеждане на настоящото производство/, а остатъкът до окончателната цена от 20 000 лв. е следвало да се заплати в деня на окончателното сключване на сделката по нотариален ред.

Окончателен договор между страните за покупко – продажба на процесния недвижим имот не е сключен, въпреки опитите на ищцата и изразената от нея готовност да заплати изцяло цената имота, предмет на предварителния договор.

Съгласно удостоверение от Столична община, Дирекция „Общински приходи“ – Отдел „Надежда/Връбница“ данъчната оценка на имот е 84 002 лв.

Според нормата на чл. 238 ГПК, ако ответникът не е представил в срок отговор на исковата молба и не се яви в първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяване на неприсъствено решение срещу него.

Съдът намира, че в настоящия случай са налице кумулативно изискуемите предпоставки за постановяване на неприсъствено решение по делото на основание чл. 238, ал. 1 ГПК, пред вид факта, че ответникът не се яви и не изпрати свой представител както на първото, така и на заседанието по същество на делото, не представи отговор на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие.

ГПК въвежда формални предпоставки за постановяване на решение по този ред, като съдът не изследва по същество материалноправния спор.

С оглед на това и, пред вид изричното заявеното искане в о.с.з. от ищцата, съдът счита, че по делото следва да бъде постановено неприсъствено решение на основание чл. 238, ал. 1 ГПК без мотиви по същество, съобразно чл. 239, ал. 2 ГПК.

Съгласно 19, ал.3, ЗЗД, всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателен договор, като, в този случай договорът се счита сключен в момента, в който решението влезе в законна сила.

Съдът приема, че, съобразно разпоредбите на чл. 238 и 239 ГПК, по делото се доказва, че между страните е съществувал валидно сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, който, пред вид неизпълнение от ответната страна на задължението за прехвърляне имота по нотариален ред, следва да се обяви за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД, поради което предявеният иск е основателен и доказан и следва да се уважи.

При уважаването на иска съдът съобрази и разпоредбата на чл.362, ал.1 ГПК, съгласно която при иск по чл.19, ал.3 ЗЗД, ищецът трябва да изпълни поетото задължение при подписване на предварителния договор, ако е имало такова. В случая е налице задължение за плащане на част от продажната цена на имота в размер 5 000 лв., която следва да бъде заплатена от ищцата на ответника Ц..

Съгласно разпоредбата на чл.364, ал.1 ГПК ищцата следва да бъде осъдена да заплати по сметка на СО, р-н „Лозенец“ разноси по прехвърлянето – местен данък в размер на 2,5 %

върху данъчната оценка на имота, съгласно разпоредбата на чл.47, ал.2, вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ вр. Наредбата за определяне на дължимите данъци и такси в Столична община, в размер 210, 005 лв.

Ищецът следва да заплати сумата от 84 лв., съгласно чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията за вписването на прехвърлянето на имота.

За тези суми следва да бъде вписана възбрана върху имота, съгласно разпоредбата на чл.364, ал.1 ГПК, като заверен препис на решението не следва да се издава до представянето на доказателства за заплащането на тези разноски по прехвърлянето на имота, съгласно разпоредбата на чл.364, ал.2 ГПК.

Пред вид изхода на спора на ищцата следва да се присъдят разноски, съобразно представен списък, общо в размер 894,31 лв., от които: 845,31 лв. д.т., 49 лв. – такси за административно - правни услуги.

Въпреки отразеното в представения Списък на разноските възнаграждение за един адвокат в размер 1 620 лв., пред вид липсата на доказателства за извършени действия по процесуално представителство от страна на адвокат, такова не следва да се присъжда.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ОБЯВЯВА за окончателен *склучения на 02.04.2020 г. между* М. С. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ул. „\*\*\*\*\*, и Г. И. Ц., ЕГН \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, *предварителен договор за покупко – продажба на следния недвижим имот: апартамент № 5, с идентификатор 68134.901.749.1.5, на втори жилищен етаж в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*, състоящ се от една стая, дневна, кухня-трапезария и сервизни помещения с площ от 72,18 кв.м. при съседни: на север - стълбищна площадка и жилище № 4 на Т.И.М.Я., на юг - улица „Трайчо Костов”, на изток - жилище 4, на запад - жилище № 6 на Г.И.И.С., заедно с мазе № 14 в приземния етаж на сградата, вход „А” с площ от 8,45 кв.м. при съседни: север - двор, юг - коридор, изток - мазе № 15 към жилище № 10 и запад - мазе № 13 към жилище № 12 и с 2,484 % идеални части от общите части на сградата срещу сумата от 20 000 лв., като ответникът си запазва правото си на безвъзмездно и пожизнено ползване на имота, така както го ползва към момента на сключване на предварителния договор, на основание чл.19, ал. 3 ЗЗД.*

ОСЪЖДА М. С. М. да заплати на основание чл.362, ал.1 ГПК вр.с чл.19, ал.3 ЗЗД на Г. И. Ц. сумата от 5 000 лв., представляваща разликата до пълната продажна цена на имота, съгласно предварителен договор за покупко-продажба, сключен на 02.04.2020 г.

ОСЪЖДА М. С. М. да заплати, на основание чл.47, ал.2 ЗМДТ по сметка на Столична община, район „Лозенец" местен данък 210,005 лв.

ОСЪЖДА М. С. М. да заплати, на основание чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, сумата 84 лв., представляваща такса за вписване на прехвърлянето на имота.

ОСЪЖДА Г. И. Ц. да заплати на М. С. М. разноси по делото в размер общо в размер 894,31 лв., от които: 845,31 лв. д.т., 49 лв. – такси за административно - правни услуги.

ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА върху имота до заплащане на разностите по прехвърлянето на основание чл.364, ал.1 ГПК.

ЗАВЕРЕН ПРЕПИС на решението да се издаде на М. С. М. след представянето на доказателства за заплащането на местния данък, държавната такса и таксата за вписването на прехвърлянето на имота.

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

**Съдия при Софийски градски съд:** \_\_\_\_\_