

# РЕШЕНИЕ

№ \*\*\*

гр. Ш, \*\*/\*\*/\*\*\*\* г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Ш, X-И СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Жанет М. Христова

при участието на секретаря А.СТ.Т  
като разгледа докладваното от Жанет М. Христова Гражданско дело №  
\*\*\*\*\*010\*\*\*\* по описа за \*\*\*\* година

Предявен е иск с правно основание по чл.19, ал.\*\* от ЗЗД за обявяване на сключения между страните предварителен договор за окончателен.

Производството по настоящото дело е образувано по повод предявена искова молба от Х. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр.Ш, ул.“И К И“ № \*\* действаща чрез адв. Снежана Костова със съдебен адрес гр. Ш, ул.“С“ № \*\*\*\*, ет\* срещу Б. А. Б. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр.Ш, ул.“Х А“ № \*\*

В исковата молба се излага, че между страните бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот, находящ се в гр.Ш, а именно: Апартамент № \*\* с административен адрес гр.Ш, ул.“С“ № \*\* бл\*\* вх\*\* ет\*\* със застроена площ от 64.62 кв.м., състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, заедно с избено помещение № 21 и 0.996% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, който бил с идентификатор \*\*\*\*\* в сграда построена върху поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* в кв. 641 в урбанизираната територия на гр.Ш, при съседни за апартамента: на същия етаж - \*\*\*\*\*6, под обекта - \*\*\*\*\*4, за избеното помещение: от изток – общо стълбище, запад и юг – общ коридор, за север – изба № 20, отгоре – първи етаж, от долу – земя. Съгласно клаузите на договора уговорената цена от 46 000 лв. следвало да се изплати при следния начин - при подписване на договора 2000 лв., а останалата част от 60 равни вноски по \*\*6 евро, платими на 2\*\*– мо число на текущия месец. Сумата от 2000 лв. била заплатена при сключване на договора. Договорено било прехвърлянето да стане след изтичане на 60 месеца от датата на подписване на предварителния договор или до \*\*/\*\*/\*\*\*\*г. На \*\*/\*\*/\*\*\*\*г. продажната цена била намалена по взаимно съгласие на страните на\*\*2 000 лева, която била изплатена реално на продавача. След настъпване на крайния срок за прехвърляне на имота – \*\*/\*\*/\*\*\*\*г. били проведени

няколко разговора с ответника, с оглед сключване на окончателен договор, но от негова страна не бяха предприети действия. Това породило правния интерес на ищцата да води настоящото производство. В заключение се моли съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен сключения между страните на \*\*/\*\*/\*\*\*\*г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, подробно описан по-горе. Претендират се и разноските в производството.

Препис от исковата молба, ведно с приложенията към нея са били редовно връчени на ответника, като в законоустановения едномесечен срок от негова страна чрез представляващия му е депозиран писмен отговор. В отговора се сочи, че не се оспорват изложените в исковата молба фактически твърдения, на които ищцата основава иска си, с изключение на факта, че след изплащане на продажната цена ищцата следвало да се свърже с ответника и да се уточни датата и часа на сключване на окончателния договор пред нотариус, което същата не е сторила. Поради това ответника не е давал повод за завеждане на иска и моли при евентуално уважаване на претенцията да бъде освободен от разноски.

В съдебно заседание за ищцата се явява адв. Снежана Костова от ШАК, като поддържа исковата молба и моли договорът да бъде обявен за окончателен и да им бъдат присъдени разноските в производството.

В съдебно заседание ответникът, редовно призован не се явява лично, но представя по делото молба, същото да бъде разгледано в негово отсъствие. Моли съда да се произнесе с решение, съобразно представените по делото доказателства и изразеното от него становище в писмения му отговор.

Съдът съобразявайки поотделно и в съвкупност представените по делото доказателства и становищата на страните, приема от фактическа страна следното:

Видно от представения по делото Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от \*\*/\*\*/\*\*\*\*г., сключен между страните по делото, ответникът в качеството на продавач се задължил да продаде на ищцата, в качеството на купувач апартамент № \*\* със застроена площ от 64.62 кв.м., състоящ се от две стаи, кухня, сервизни помещения и избено помещение № 21, заедно с 0.996% ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж, находящ се в гр.Ш, ул.“С“ № \*\* Договорената цена следвало да се изплати както следва: при подписване на договора 2000 лв. и на 60 равни вноски от по \*\*6 евро, платими на 2\*\*мо число на месеца. След заплащане на цената имотът следвало да се прехвърли нотариално. Задължението да прехвърли имотът до 60 месеца от страна на продавача било уговорено и в чл\*\*.1 от договора. Съгласно Схема № 15-\*\*\*\*\*5 от \*\*/\*\*\*\*\*г. на СГКК – Ш имотът бил с идентификатор \*\*\*\*\* при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – \*\*\*\*\*6, под обекта - \*\*\*\*\*4, над обекта – няма.

По делото се представя разписка от \*\*/\*\*/\*\*\*\*г., от която се установява, че сума от\*\*0 000 лв. е заплатена на продавача, като е вписано, че финансовите отношения между страните са уредени и в бъдеще нямат каквито и да е финансови претенции претенции една

към друга.

При така установената фактическа обстановка се потвърждава от всички събрани по делото писмени доказателства, като обосновава следните правни изводи:

По допустимостта на иска: Налице са положителните предпоставки за предявяване на иска, като надлежен ответник по делото е именно продавача по предварителния договор.

По основателността на иска по чл.19, ал.\*\* от ЗЗД: За основателността на иска ищецът следва да установи при условията на пълно и главно доказване наличието на следните предпоставки: валидно облигационно правоотношение между страните, по което е поето задължение за сключване на окончателен договор с очертано в предварителния договор съдържание; изпълнение на насрещното задължение на ищецът или готовност да го изпълни; настъпването на уговорения между страните срок за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот; недвижимия имот да е в собственост на ответника.

От постъпилия по делото писмен отговор от страна на ответника може да се направи извода, че не се оспорва наличието на елементите от фактическия състав на разпоредбата на чл.19, ал.\*\* от ЗЗД. Така също от представените по делото доказателства се установява, че между страните по делото е сключен валиден предварителен договор за покупко-продажбата на процесния недвижим имот, по силата на който ответникът е поел задължението да прехвърли на ищеца правото на собственост срещу продажна цена от\*\*2 000 лв., която е изцяло заплатена към момента. Поради това ищецът е изправна страна по договора, тъй като е заплатил изцяло цената, видно от Разписка от \*\*/\*\*/\*\*\*\*г. (лист 6 от делото), като същевременно е настъпил и уговорения между страните срок за прехвърлянето на собствеността върху имота. Така продавача се е задължил да прехвърли собствеността след заплащането изцяло на цената, а именно - \*\*/\*\*/\*\*\*\*г., съгласно чл.\*\*.1 от договора. Дори и да приемем, че продавача е следвало да прехвърли собствеността с изтичането на 60 месеца от сключването на договора, то този срок е изтекъл на \*\*/\*\*/\*\*\*\*г. По делото липсват доказателства същият да е поканил купувача за изповядане на сделката или да е предприел други действия със снабдяването с необходимите документи за сключването на окончателния договор.

С оглед на гореизложеното, съдът намира, че са установени всички материални предпоставки обуславящи възникването правото на ищцата да реализира по съдебен ред обявяването на процесния предварителен договор за окончателен, поради което предявения конститутивен иск с правно основание чл.19, ал.\*\* от ЗЗД се явява основателен и следва да бъде уважен.

Съгласно чл.\*\*64, ал.1 от ГПК ищцата дължи следващите се разноски по прехвърлянето на имота, а именно - нотариална такса по сметка на Районен съд – Ш, съгласно чл.\*\*\*, ал.2 във връзка с чл.\*\* от ЗННД, определена по раздел II, т.\*\*от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД), съобразно материалния интерес \*\*2 000 лв.), възлизаща на\*\*36.50 лв., както и местен данък за придобиване на имот по сметка на Община – Ш в размер \*\*2 лв., изчислени на база

продажната цена на имота от\*\*2 000 лв., доколкото същата надвишава данъчната оценка на имота, съгласно чл.44, ал.1, във връзка с чл.46, ал.\*\* т.1 от ЗМДТ и чл.\*\*4, ал.2 от Наредба за определяне на местни данъци на територията на Община Ш.

На основание чл.\*\*64, ал.1 от ГПК следва да се впише възбрана върху процесния недвижим имот за реализиране на вземанията на държавата, досежно разноските по прехвърлянето му.

Съобразно изхода на делото ответника следва да заплати направените от ищеца разноски в общ размер на 2056.95 лв., от които \*\*1.\*\* лв. заплатена държавна такса, 5.42 лв. преводна такса и 1200 лв. заплатено адвокатско възнаграждение, съгласно представен списък за разноски по чл.\*\* от ГПК. По отношението на искането на ответника на основание чл\*\*\* ал.2 от ГПК, да бъде освободен от разноски, тъй като не е дал повод с поведението си да бъде заведен искът, съдът намира следното: Не са налице условията за освобождаване на ответника за заплащане на разноските, тъй като от една страна ответникът с поведението си е дал повод за завеждане на делото. От съдържанието на предварителния договор става ясно, че именно в негова тежест е задължението да снабди с документ за собственост ищцата. От друга страна ответникът не прави изявления за признаване на иска, а въвежда оборващи твърдения. Поради това искането е неоснователно и разноските следва да се възложат в негова тежест.

Водим от горното и на основание чл.\*\*5 от ГПК, съдът

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** на основание чл.19, ал.\*\* от ЗЗД сключения на \*\*/\*\*/\*\*\*\*г. в гр.Ш **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**, с който Б. А. Б. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр.Ш, ул.“Х А“ № \*\* **продава** на Х. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Ш, ул.“И К И“ № \*\* следния свой недвижим имот, а именно: **АПАРТАМЕНТ** № \*\* с идентификатор \*\*\*\*\*, съгласно Схема № 15-\*\*\*\*\*5/\*\*/\*\*\*\*г. на СГКК – Ш, находящ се в гр.Ш, ул.“С“ № \*\* бл\*\* вх\*\* ет\*\*и с описание съгласно Нотариален акт № 190, том VIII, рег. № 2\*\*\* дело № \*\*\*\* от \*\*/\*\*/\*\*\*\*г., вписан в Служба по вписвания Ш, както следва: със застроена площ от 64.62 кв.м., състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, заедно с избено помещение № 21 и 0.996 % ид.ч. от общите части на сградата, която е с идентификатор \*\*\*\*\*и правото на строеж върху мястото с идентификатор \*\*\*\*\* при граници за апартамента: на същият етаж – \*\*\*\*\*6, под обекта - \*\*\*\*\*4 и граници за избеното помещение: от изток – общо стълбище, от запад и юг – общ коридор, за север – изба № 20, отгоре – първи етаж, отдолу – земя за сумата от\*\*2 000 лв.(тридесет и две хиляди лева), която е заплатена напълно от купувача на продава на \*\*/\*\*/\*\*\*\*г., за което е съставена Разписка от \*\*/\*\*/\*\*\*\*г.

Данъчната оценка на имота е 21 2\*\*.20 лв., съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх.№ \*\*\*\*\*/\*\*/\*\*\*\*г., издадено от Община – Ш.

**ОСЪЖДА** Х. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на ОБЩИНА - Ш сумата от **\*\*2 лв. (осемстотин тридесет и два лева)**, представляваща местен данък при възмездно придобиване на недвижим имот.

**ОСЪЖДА** Х. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\* да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Шския районен съд сума в размер на **\*\*6.50 лв.(триста тридесет и шест лева и петдесет стотинки)**, представляваща дължима такса при прехвърляне на имота, съгласно т.\*\*от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД.

**ОСЪЖДА** на основание чл.\*\*\* ал.1 от ГПК Б. А. Б. с ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на Х. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от **2056.95 лв. (две хиляди петдесет и шест лева и деветдесет и пет стотинки)** разноски по делото, направени от ищцата, съгласно списък за разноски по чл.\*\* от ГПК.

**ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА** на основание чл.\*\*64, ал.1 от ГПК върху гореописания недвижим имот, а именно **АПАРТАМЕНТ № \*\* с идентификатор \*\*\*\*\***, съгласно Схема № 15-\*\*\*\*\*5/\*\*/\*\*\*\*\*г. на СГКК – Ш, находящ се в гр.Ш, ул.“С“ № \*\* бл\*\* вх\*\* ет\*\*

**ДА СЕ ИЗПРАТИ** на Служба по вписванията – Ш препис от решението за вписване на възбраната върху недвижимия имот след влизане на решението в сила.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Шски окръжен съд.

Препис от решението да се издаде на ищцата **САМО СЛЕД** представяне на доказателства за заплатени местен данък и държавна такса, на основание чл.\*\*64, ал.2 от ГПК.

**ДАВА** 6-месечен срок на ищцата Х. А. А. с ЕГН \*\*\*\*\* да извърши отбелязване на решението, на основание чл. 115 ал.2 от ЗС.

**Съдия при Районен съд – Ш:** \_\_\_\_\_