

РЕШЕНИЕ

№ 224

гр. Х., 01.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – Х., I-ВИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МИЛЕНА Д. ДЕЧЕВА

при участието на секретаря СИЛВИЯ Г. ДЕЛЧЕВА
като разгледа докладваното от МИЛЕНА Д. ДЕЧЕВА Гражданско дело № 20235600100142 по описа за 2023 година

Гражданско дело № 142/2023 г., по описа на Окръжен съд – Х., е образувано по искова молба с вх. № 2016/06.03.2023г. подадена от ищеца В. Б. Ф. против ответника „А.С.“ЕООД-гр.С.. Предявен е иск с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД- за обявяване на предварителен договор за окончателен.

ИЩЕЦЪТ-В. Б. Ф. твърди, че с Предварителен договор от 11.10.2005г. с нотариална заверка на подписите, ответното дружество се е задължило да й продаде следните недвижими имоти, а именно: **1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 1/първи/-** за оранжерии към БКС, застроен и незастроен, целият с площ от 13 200 кв.м., в кв. 39 по ПУП на гр.С., община С., област Х., одобрен със Заповеди №№ 368/05.05.1989г., 510/13.06.1996г. и 1204/15.10.1997г., с адрес: гр.С., Община С., област Х., ул.“Т.“ №4, ведно с всички построени в него сгради-**8-второстепенни сгради- 2 броя:** масивна сграда-ПОМПЕНА СТАНЦИЯ със застроена площ 6 кв.м. и масивна сграда- РАБОТИЛНИЦА със застроена площ 144 кв.м.;-други нежилни обекти-3 броя:масивна сграда-ТОАЛЕТНА със застроена площ 5 кв.м.; масивна сграда-СТАЯ НА ПОРТАЛА със застроена площ 9 кв.м и масивна сграда- КПП със застроена площ 121 кв.м.; склад 2 броя:масивна сграда-ПОКРИТ СКЛАД 1 със застроена площ 216 кв.м. и масивна сграда-ПОКРИТ СКЛАД 2 със застроена площ 360 кв.м., НАВЕС С ОГРАДНИ СТЕНИ, НАВЕС-СКЛАД ЗА ИНЕРТНИ МАТЕРИАЛИ със застроена площ 100 кв.м., при граници на имота: от две страни улици, УПИ-6-2408 и УПИ 3-за ОСО пл.№2386 и **2.УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 13-920/тринадесет-деветстотин и двадесет/**, застроен и незастроен, целият с площ от 525 кв.м., в кв.46 по ПУП на гр.С., община С.,област Х., одобрен със Заповед № 368/05.05.1989г.,с адрес :гр.С., Община С., област Х., ул.“А.К.“ №12, ведно с всички построени в него сгради- **2:-**други нежилни обекти 2 броя:масивна административна сграда АДМИНИСТРАЦИЯ със

застроена площ 192 кв.м. и масивна сграда-МЛАДЕЖКИ КЛУБ със застроена площ 90 кв.м., при граници на имота: улица, УПИ 1-923, УПИ-12-2427 и УПИ14-2428, за сумата от **81 000лв.**, от които 65 000лв. за първия имот и 16 000лв. за втория имот. Посочената сума била изплатена от купувача на продавача изцяло в брой в деня на сключване на договора и е била получена на същата дата. Твърди още, че ответникът отказвал да изпълни задълженията си по предварителния договор и да сключи окончателен такъв, което пораждало и правният интерес от предявяването на иска с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД. Претендира от съда да обяви за окончателен предварителен договор от 11.10.2005г. с нотариална заверка на подписите рег.№4886 от 13.06.2006г. на М.М.-нотариус рег.№420 на Нотариалната камара с район на действие РС-Свиленград, ведно с всички законни последици. Претендира и присъждане на разноски по делото.

ОТВЕТНИКЪТ-„А.С.“ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление в гр.С. в едномесечния срок по чл. 131 от ГПК не взема становище по предявения иск и не депозира писмен отговор на подадената искова молба.

Хасковският окръжен съд след преценка на фактическите твърдения изложени в исковата молба и обсъждане на събраните по делото доказателства, поотделно и взети в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството за сключване на окончателен договор има за предмет произтичащото от предварителния договор право да се иска сключване на окончателния договор. Това право не е насочено към принуждаване на неизправната страна да направи волеизявление за сключване на окончателния договор, а е насочено към постигане на правните последици на несклучения договор чрез съдебно решение, което замества обещания договор. По предварителния договор договарящите страни дължат една на друга сключването на окончателния договор, поради което искът по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е процесуална възможност да се реализира правото да се иска сключване на окончателния договор. Следователно, съдът в производството за сключване на окончателен договор следва да прецени единствено дали е налице сключен между страните действителен предварителен договор за продажба на бъдещи вещи, дали същият отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 1 и ал. 2 от ЗЗД, т.е. да е сключен в писмена форма и съдържа уговорки относно съществените елементи на окончателния договор - точна индивидуализация на продаваната вещь и определяема цена. В случая, по делото е приложен като доказателство сключен между страните предварителен договор за продажба на недвижими имоти от 11.10.2005г. и анекс №1/ от 16.08.2010г. към него. Предвид спецификата на настоящото производство, съдът преценил, че представения по делото предварителен договор за продажба отговаря на законоустановените изисквания / чл. 19 от ЗЗД / , поради което предявеният иск с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД следва да бъде уважен

В производството по настоящото гражданско дело се установи, че на ответното дружество е връчен препис от исковата молба, с приложените към нея доказателства, дружеството не е подало писмен отговор на исковата молба в предвидения по ГПК срок, не е заявил становище по определение № 686/21.06.2023г., постановено по реда на чл.140 от

ГПК, както и не се изпратило представител в проведеното съдебно заседание на 25.07.2023г., за което е редовно призовано и не е направило искане делото да се разглежда в отсъствие на негов представител.

Съдът като взе предвид изложеното счете, че са налице предпоставките на чл.238 и чл.239 от ГПК за постановяване на неприсъствено решение.

В случая е налице искане от страна на пълномощника на ищцата, ответното дружество не е представило в срок отговор на исковата молба, не изпраща представител в първото заседание по делото, не е направило и искане за разглеждане на делото в отсъствие на процесуален представител. На страните по делото са указани последиците от неспазването на сроковете за размяна на книжа и неявяването им в съдебно заседание. Искът е вероятно основателен с оглед на посочените в исковата молба обстоятелства и представените и приети писмени доказателства. В случая неприсъственото решение не следва да се мотивира по същество, тъй като са налице всички предпоставки на чл.238 и чл.239 от ГПК за постановяването му. Постановеното неприсъствено решение не подлежи и на обжалване.

Според разпоредбите на ДОПК прехвърляне или учредяване на вещни права с изключение на учредяването на ипотека върху недвижими имоти и наследствени права, включващи недвижими имоти, както и включването им като апортни вноски в капитала на търговски дружества не се допуска, ако прехвърлителят има непогасени публични задължения. Наличието или липсата на непогасени данъчни задължения за имота се удостоверява от данъчния орган в данъчната оценка, а прехвърлителят или учредителят подписва декларация, че не дължи публични държавни и общински вземания. Съдебното решение с което се уважава иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД замества нотариалния акт, като съдът извършва проверките, които нотариусът прави. Съдът обаче не следва да отхвърля иска, ако титулярът на вещното право има непогасени публични задължения. Последицата е друга – съдът не издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и другите публични задължения на праводателя към държавата и общината по местожителството на праводателя.

Съдебното решение по делото замества договора, за чиято действителност е предвидена по-тежка форма, в конкретния случай - нотариален акт. Съгласно нормата на чл. 364, ал. 1 ГПК, в тежест на ищеца е да заплати следващите се нотариална такса и местен данък, като върху имота следва да се впише възбрана като обезпечение на дължимите от ищеца разноски по прехвърлянето на имота. Съдът приема, че местните данъци и такси следва да се начислят върху данъчната оценка на имотите- 175 938лв., която е по-висока в сравнение с продажната цена на имотите -81 000лв.

Съгласно чл.35 ал.2 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци на територията на Община С. при възмездно придобиване на имущество, данъкът е в размер 2,4 на сто върху оценката на прехвърленото имущество.Ето защо съдът приема, че ищцата следва да бъде осъдена да заплати по сметка на Дирекция “Общински приходи“ при Община С. местен данък в размер на **4 222,52лв.**

На основание чл.2 и 5 от Тарифата за държавните такси,събирани от Агенция по вписванията ищцата дължи сумата от **175,94лв.**-такса вписване прехвърляне на имота и **15лв.**- такса за вписване на възбрана.

Съгласно указанията в т.19 от ТР №6/06.11.2013г. т.д.№6/2012г. на ОСГТК на ВКС за извършването на нотариални действия съгласно чл.85 ал.1 от ЗННД се събират нотариална такси, чийто размер се определя съгласно Раздел 2, точка 8 от Тарифата за нотариални такси.Според чл.87 от ЗННД нотариални такси дължи лицето,чието искане е разгледано от нотариус или от друг орган, който изпълнява нотариални функции. В случая съдът действа именно като орган с нотариални функции, поради което ищцата дължи по сметка на ОС-Х. разноските по придобиване на имотите. Съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност Раздел втори , точка 8, държавната такса е **883,84лв.**, която сума ищцата следва да заплати по сметка на ОС-Х..

На основание чл.364, ал.2 ГПК следва да се укаже в диспозитива на решението, че препис от него ще бъде издаден, само след представяне от ищцата на документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите към Община С. данъци по чл. 10 и сл. ЗМДТ (данък върху недвижимите имоти) и чл.44 и сл.ЗМДТ (данък при придобиване на имущество по възмезден начин).

Мотивиран от горното и на основание чл.238 и чл.239 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН ,по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, по иска на

В. Б. Ф., ЕГН ***** от гр.Х., ул.“М.“ №10, ет.1, ап.1 срещу „А.С.“ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр.С., ул.“Т.“ №4 **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**, сключен на 11.10.2005г./ изменен и уточнен с Анекс №01 от 16.08.2010г./, с който „А.С.“ЕООД ,ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр.С., ул.“Т.“ №4 **продава** на В. Б. Ф., ЕГН ***** от гр.Х., ул.“М.“ №10, ет.1, ап.1 следните свои недвижими имоти, а именно: 1. **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 1/първи/-** за оранжерии към БКС, застроен и незастроен, целият с площ от 13 200 кв.м., в кв. 39 по ПУП на гр.С., община С., област Х., одобрен със Заповеди №№ 368/05.05.1989г., 510/13.06.1996г. и 1204/15.10.1997г., с адрес: гр.С., Община С., област Х., ул.“Т.“ №4, ведно с всички построени в него сгради- **8-второстепенни сгради- 2 броя: масивна сграда-ПОМПЕНА СТАНЦИЯ** със застроена площ 6 кв.м. и масивна сграда- **РАБОТИЛНИЦА** със застроена площ 144 кв.м.;-други нежилищни обекти-**3 броя:масивна сграда-ТОАЛЕТНА** със застроена площ 5 кв.м.; масивна сграда-**СТАЯ НА ПОРТАЛА** със застроена площ 9 кв.м и масивна сграда- **КПП** със застроена площ 121 кв.м.; склад **2 броя:масивна сграда-ПОКРИТ СКЛАД 1** със застроена площ 216 кв.м. и масивна сграда-**ПОКРИТ СКЛАД 2** със застроена площ 360 кв.м., **НАВЕС С ОГРАДНИ СТЕНИ**, **НАВЕС-СКЛАД ЗА ИНЕРТНИ МАТЕРИАЛИ** със застроена площ 100 кв.м., при граници на имота: от две страни улици, УПИ-6-2408 и УПИ 3-за ОСО пл.№2386 и

2.УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 13-920/тринадесет- деветстотин и двадесет/, застроен и незастроен, целият с площ от 525 кв.м., в кв.46 по ПУП на гр.С., община С.,област Х., одобрен със Заповед № 368/05.05.1989г.,с адрес : гр.С., Община С., област Х., ул.“А.К.“ №12, ведно с всички построени в него сгради- **2**:-други нежилни обекти 2 броя: масивна административна сграда АДМИНИСТРАЦИЯ със застроена площ 192 кв.м. и масивна сграда-МЛАДЕЖКИ КЛУБ със застроена площ 90 кв.м., при граници на имота: улица, УПИ 1-923, УПИ-12-2427 и УПИ14-2428, за сумата от **81 000лв.**, от които 65 000лв. за първия имот и 16 000лв. за втория имот.

ОСЪЖДА В. Б. Ф., ЕГН ***** от гр.Х., ул.“М.“ №10, ет.1, ап.1 на основание чл.35 ал.2 от Наредбата за определяне на местните данъци на територията на Община С. да заплати местен данък в размер на **4 222,52лв.** при възмездно придобиване на имущество, по сметка на Дирекция “Общински приходи“,община С..

ОСЪЖДА В. Б. Ф., ЕГН ***** от гр.Х., ул.“М.“ №10, ет.1, ап.1 да заплати по сметка на Агенция по вписванията сумата в размер на **175,94лв.** такса за вписване на прехвърлянето на имотите и **15лв.** такса за вписване на възбрана.

ОСЪЖДА В. Б. Ф., ЕГН ***** от гр.Х., ул.“М.“ №10, ет.1, ап.1 да заплати по сметка на Окръжен съд-Х. сумата в размер на **883,84лв.**, представляваща нотариална /държавна / такса.

ДА СЕ ВПИШЕ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК възбрана върху описаните по-горе недвижими имоти до изплащане на следващите се разноски по прехвърлянето от страна на В. Б. Ф., ЕГН ***** от гр.Х., ул.“М.“ №10, ет.1, ап.1.

Препис от решението да не се издава, докато ищцата не представи документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите към Община С. данъци и такси по чл.10 и сл. и чл.44 и сл. ЗМДТ.

ОСЪЖДА „А.С.“ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр.С., ул.“Т.“ №4 да заплати на В. Б. Ф., ЕГН ***** от гр.Х., ул.“М.“ №10, ет.1, ап.1 направените по делото разноски в размер на общо **9 900лв.**, съгласно списък на разноските по чл.80 от ГПК.

Постановеното неприсъствено решение не подлежи на обжалване на основание чл.239 ал.4 от ГПК.

Съдия при Окръжен съд – Х.: _____