

РЕШЕНИЕ

№ 180

гр. Р., 22.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Р. в публично заседание на пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ИВАНА ТОДОРОВА

при участието на секретаря ГАНКА АНГ. АТАНАСОВА
като разглежда докладваното от ИВАНА ТОДОРОВА Гражданско дело № 20233330102144 по описа за 2023 година

Предявен иск, с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.
Депозирана е искова молба от П. К. А. чрез адв. Е. С. срещу Етажна собственост „ПРИСТА“ град Р.***** представлявана от „ПРОФЕСИОНАЛЕН ДОМОУПРАВИТЕЛ - Р.“ ООД с управител Т. П. Т., с която е предявен иск за обявяване на предварителен договор за окончателен. Конкретно сочи, че на 24.07.2023 година е сключила с ответника договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: 6,9 кв.м. идеални части от общите части на сградата с идентификатор № 61710.502.6384.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД18-37/10.03.2008 година на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо сградата от 21.10.2016г., с административен адрес град Р., община Р., област Р., улица *****, построена в поземлен имот с идентификатор №61710.502.6384, целия с площ от 4 698 кв.м., при граници на имота: имоти с идентификатори №61710.502.1432, №61710.502.1433, №61710.502.7005, №61710.502.7099, №61710.502.1505 и №61710.502.7002. Твърди, че продаваните общи части, представляват част от коридор и прилежаща тоалетна с умивалник, находящи се на таванския етаж в сградата, като същите ще бъдат присъединени към собствения ѝ самостоятелен обект с идентификатор №61710.502.6384.4.27 по реда на чл. 185, ал.4 от ЗУТ. Твърди, че договорената продажна цена в размер на 6 900.00 лева е заплатена както следва: 3500,00 лв. при подписване на договора и 3400.00 лв. на 06.11.2023г. по банков път. Сочи, че ответникът не изпълнил задължението си да прехвърли собствеността върху имота до 24.09.2023 година. Претендира и направените по делото разноски. Представя: Предварителен договор с рег. 8426/24.07.2023г., Пълномощно с рег. 1138/21.03.2023г. на нотариус М. Д., с рег. 529 на НК, вносна бележка от 06.11.2023г., Скица на имота 15-1223702/17.11.2023г., Скица на имота 15-1223713/17.11.2023г. Протокол 2/09.12.2022г., Нотариална покана от 02.11.2023г., Разписка от 02.11.2023г., Проект за преустройство, Нотариален акт ***** г. на нотариус В. Т., с рег.

312 на НК, Нотариален акт ***** г. на нотариус Р. И., с рег. 378 на НК, Нотариален акт ***** г. на нотариус Р. И., с рег. 378 на НК, пълномощно и платена д. т.

Ответникът е получил препис от ИМ на 14.12.2023г. ведно с доказателствата към нея и в срока по чл. 131 ГПК не е депозирал отговор.

В открито съдебно заседание, страните редовно призовани, ищеца чрез представител, поддържащ иска, както е предявен, прави искане за постановяване на неприсъствено решение, а ответникът се явява и не изпраща представител.

Така предявената искова молба се явява допустима. Разгледана по същество е основателна, по следните съображения :

От събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в съвкупност, се установи следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 239, ал. 1 и 2 от ГПК, съдът, постановява неприсъствено решение когато на страните са указани последиците от неспазване сроковете за размяна на книжа и неявяване в съдебно заседание и искът вероятно е, или не е основателен, с оглед посочените в исковата молба обстоятелства и представени доказателства, или направените възражения и подкрепящите ги доказателства.

В конкретният случай са налице предпоставките за постановяване на неприсъствено решение, уважаващо предявените искове – ответникът е бил редовно уведомяван и призован, като последиците от неподаване на отговор и неявяване в съдебно заседание са му били указани. Представените писмени доказателства сочат наличието на валиден предварителен договор съдържащ уговорки за съществените условия на окончателен договор за покупко-продажба на 6,9 кв.м. от подробно описания НИ; собствеността на идеалната част е установена – като обща част от сграда; ясно е изразена и обективизирана съгласно изискванията на ЗУЕС волята на титуляра на правото на собственост – свикано е общо събрание по надлежния ред, налице е бил кворум за провеждане, постигнато е съгласие за продажбата и е определена цената. Сключеният предварителен договор е валиден, а купувачът - ищец, е изпълнил задълженията си по договора, като е платил цената съгласно уговореното - на две вноски – първата при сключване на предварителния договор и последваща, на дата 06.11.2023г. На основание чл. 363 ГПК е извършена служебна проверка по отношение наличието на право на собственост в патримониума на прехвърлителя /ответник/ и разпоредителни сделки. Доколкото Етажната собственост е неперсонифицирано образувание и промените в нея не влияят на нейната правосубектност да прекратяването ѝ, например чрез придобиване на всички обекти от едно лице. Видно от извършената служебно справка липсват разпоредителни сделки със сграда с идентификатор 61710.502.6384.4 – в цялост или с част от нея. Липсват и сделки на разпореждане от страна на ищеца – същата не е загубила качеството си на собственик, респективно притежава правото да придобие идеална част от общите части на сградата.

Доколкото предмет на предварителният договор е прехвърлителна сделка с идеална част от сграда, в режим на етажна собственост, не е обособен обект на право на собственост, а е прилежаща част към самостоятелните обекти в съответната сграда. В тази връзка е представено доказателство, че купувачът притежава самостоятелен обект в същата сграда – СОС 61710.502.6384.4.27, както и проектна документация удостоверяваща и идентифицираща местоположението и възможността за приобщаването на идеалната част от

6,9 кв.м. към конкретния СОС по реда на чл.185 ЗУТ. За идеалната част липсва задължение за заплащане на данъци, не е възможно и издаване на данъчна оценка. Доколкото данъци не са дължими до присъединяването на ид. ч. към конкретен обект от етажната собственост, то и цената се определя на база пазарната стойност – в конкретния случай 1000 лв./кв.м.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, ответникът следва да заплати на ищеца направените по делото разноски, в размер на 1000 лева – адвокатско възнаграждение и 276 лв. – внесена държавна такса, за извършването на които са налице данни.

На основание чл. 364 ГПК ищецът следва да заплати държавна такса за прехвърляне на процесните ид. ч. от НИ в размер на 120,20 лева по сметка на РС - Р., както и данък при придобиване на имущество по възмезден начин съобразно ЗМДТ, в размер на 165,60 лева, в полза на Община Р..

Доколкото ал.2 на чл. 364 ГПК вменява задължение на съда да не издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, то изпълнението на ал.1 от същата разпоредба по отношение нареждането да се впише възбрана върху имота до изплащането на тези разноски, се явява свръх обезпечение. В интерес на ищеца е да отбележи съдебното решение, легитимиращо го като собственик, към вписаната искова молба в 6 месечен срок. Невнасянето на такси и данъци ще го лиши от възможността да получи заверен препис от решението, с който да впише акта си за собственост. С оглед наличието на правен спор и значението на вписването в Имотен регистър, ищецът има безусловно интерес да заплати разноските и да приключи с последния елемент от фактическия състав на конкретния придобивен способ. От друга страна налагането на възбрана е производство по обезпечение, свързано с допълнителни и последващи действия и документи по заличаването ѝ. Съдът намира, че същото не е необходимо в конкретната хипотеза, с оглед и особеното правно положение на ответника като субект на правото.

Водим от горното и на посочените основания, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН сключеният на 24.07.2023г., между П. К. А., ЕГН *****, адрес гр. В.***** чрез адв. Е. С., срещу Етажна собственост „ПРИСТА“ град Р.***** представлявана от „ПРОФЕСИОНАЛЕН ДОМОУПРАВИТЕЛ - Р.“ ООД с управител Т. П. Т., предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: 6,9 кв.м. /шест цяло и девет десети квадратни метра/ идеални части от общите части на сградата с идентификатор № 61710.502.6384.4 /шест, едно, седем, едно, нула, точка, пет, нула, две, точка, шест, три, осем, четири, точка, четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД18-37/10.03.2008 година на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо сградата от 21.10.2016г., с административен адрес град Р., община Р., област Р., улица *****/тридесет и шест/, построена в поземлен имот с идентификатор № 61710.502.6384 /шест, едно, седем, едно, нула, точка, пет, нула, две, точка, шест, три, осем, четири/, целият с площ от 4 698 кв.м. /четири хиляди шестстотин деветдесет и осем квадратни метра/, при граници на поземления имот: имоти с идентификатори №61710.502.1432, №61710.502.1433, №61710.502.7005, №61710.502.7099, №61710.502.1505 и

№61710.502.7002, за сумата от 6900 лв. /шест хиляди и деветстотин лева/, която сума е изцяло платена както следва: 3500 лв. при подписване на предварителният договор и 3400 лв. с платежно нареждане на 06.11.2023г.

ОСЪЖДА Етажна собственост „ПРИСТА“ град Р.*****, да заплати на П. К. А., ЕГН *****, адрес гр. В.***** дължимите на осн. чл.78, ал.1 ГПК сумата в размер на 1276 лв. /хиляда двеста седемдесет и шест лева/, представляваща разноси в производството на настоящата инстанция.

ОСЪЖДА П. К. А., ЕГН *****, адрес гр. В.***** да заплати по сметка на РС - Р. държавна такса за прехвърлянето на недвижим имот, в размер на 120,20 лв. /сто и двадесет лева и двадесет стотинки/.

ОСЪЖДА П. К. А., ЕГН *****, адрес гр. В.***** да заплати по сметка на МДТ – Община Р. 2,4% данък придобиване на недвижим имот, в размер на 165,60 лв. /сто шестдесет и пет лева и шестдесет стотинки/.

На основание чл. 364, ал. 2 ГПК, препис от решението да се издаде след доказване от ищеца, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за недвижимия имот.

Указва на ищеца, че следва да отбележи заверен препис от съдебното решение към вписаната в Имотен Регистър искова молба, в 6-месечен срок.

Решението не подлежи на обжалване, като постановено при условията на чл.239 от ГПК. На основание чл. 240, ал.1 от ГПК ответникът разполага със защита срещу решението - може да иска отмяната му, ако е бил лишен от възможността да участва в делото.

Препис от решението да се връчи на ответника.

Съдия при Районен съд – Р.: _____