

# РЕШЕНИЕ

№ 92

гр. Р., 12.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – Р.** в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мария Велкова

при участието на секретаря Димана Стоянова  
като разгледа докладваното от Мария Велкова Гражданско дело № 20234500100218 по описа за 2023 година

Производството е образувано по иск за обявяване на предварителен договор за окончателен с правно основание **чл.19, ал.3 от ЗЗД.**

Ищците П. Н. К. и К. А. К. твърдят, че на 05.02.2023 г. сключили с Н. П. И. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който Н. П. И. обещал да им продаде следния свой собствен недвижим имот, находящ се в гр.Р. и представляващ: А. Б. на \*, в жилищен блок „П.п. \*\*\*“ по ул.“Д.“ в гр.Р., общ. Р., с административен адрес; гр.Р., ул.“Д.“ \*\*, \*, \*, \*, състоящ се от две стаи, столова, кухненски бокс и сервизни помещения, със застроена площ от 80,42 кв.м., при граници и съседи на жилището: двор, апартамент В, стълбище и апартамент А, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ \*\*, с площ от 10,80 кв.м., при граници и съседи на избеното помещение: изба \*\*, изба \*\*, коридор и изба \*, заедно с 4,659 % идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, който недвижим имот, съгласно схема на СГКК гр.Р. представлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007 г., на Изпълнителния директор на АГКК с адрес: гр.Р., кв.“В.“, ул. „Д.“ \*\*, \*, \*, апартамент \*, с предназначение на обекта: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 80,42 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата на същия етаж: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*,

под обекта: \*\*\*\*\*, над обекта: \*\*\*\*\*, заедно с прилежащи части: ИЗБА \*\* и 4.659 % идеални части от общите части на сградата, който самостоятелен обект се намира на \* в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение: жилищна сграда- многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* за цена в размер на 140 000 лв., от които едновременно със сключване на договора заплатили като капаро сумата от 100 лв., а остатъкът в размер на 139 900 лв. уговорили да бъде заплатен в деня на сключване на обещания окончателен договор. Съгласно чл.5.1. от предварителния договор, страните се задължили да сключат окончателен договор на допълнително уговорена между тях дата най - късно до 15.03.2023 г. пред нотариус И.К. в гр.Русе. По- ранна от посочената крайна дата не била уговорена. На 15.03.2023 г. се явили в готовност за сключване на окончателния договор, в изпълнение на поетото от тях задължение в предварителния договор. До края на работния ден, ответникът не се явил в кантората на посочения нотариус и не прехвърлил собствеността върху недвижимия имот, което било удостоверено в констативен протокол- рег.№ 2310/ 15.03.2023г. на нотариус И.К.. Оттогава и до настоящия момент не се е свързвал с тях и не обяснил причината за неявяването си. Ответникът не им предложил друга дата за сключване на обещания окончателен договор. Претендират съдът да постанови решение, с което да обяви за окончателен сключения с ответника предварителен договор за покупко- продажба на гореописания недвижимия имот. Претендират и направените разноски за производството.

Ответникът Н. П. И. е подал отговор по реда на чл.131 от ГПК, в който изразява становище за неоснователност на предявеният иск. Признава, че е сключил с ищците предварителен договор за покупко- продажба на собствения му недвижим имот за продажна цена от 140 000 лв. Признава, че при сключването на договора ищците са заплатили капаро в размер на 100 лв., а остатъка в размер на 139 900 лв. се задължили да заплатят при сключването на окончателния договор. Твърди, че скоро след сключването на договора ищците настоявали като продажна цена на имота да бъде вписана сума от 65 000 лв., а отделно от това да подпишат договор за продажба на движими вещи с цена 75 000 лв., за което му изпратили проект. Отказал предложението ми като ищците заявили, че се отказват от предварителния договор. Поради това не се явил на 15.03.2023 г. пред

нотариуса, тъй като с ищите имали устна уговорка да прекратят действието на договора. В този ден никой не се свързал с него, независимо, че имал готовност да финализира сделката, разполагал с всички необходими документи за това. Твърди, че ищите са неизправна страна по договора като явяването им пред нотариуса било формално, без същите да имат готовност да заплатят продажната цена. В случай, че предявеният иск бъде уважен поддържа искане решението да се постанови при условие, че ищите изпълнят задължението си да заплатят останалата част от продажната цена в размер на 139 900 лв. в двуседмичен срок от влизане на решението в сила.

**След преценка на събраните по делото доказателства в тяхната съвкупност, съдът приема за установено от фактическа страна следното:**

По делото е безспорно, че на 05.02.2023 г. в гр.Р. Н. П. И. от една страна в качеството на продавач и от друга- К. А. К. и П. Н. К. в качеството на купувачи, са сключили в писмена форма предвирителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Съгласно чл.1 от договора страните са се задължили да сключат окончателен договор за покупко- продажба, с който продавачът да прехвърли на купувачите правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в гр.Р. и представляващ: А. Б. на \*, в жилищен блок „П.п. \*\*\*“ по ул.“Д.“ в гр.Р., общ. Р., с административен адрес; гр.Р., ул.“Д.“ \*\*, \*, \*, \*, състоящ се от две стаи, столова, кухненски бокс и сервизни помещения, със застроена площ от 80,42 кв.м., при граници и съседи на жилището: двор, апартамент В, стълбище и апартамент А, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ \*\*, с площ от 10,80 кв.м., при граници и съседи на избеното помещение: изба \*\*, изба \*\*, коридор и изба \*, заедно с 4,659 % идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, който недвижим имот, съгласно схема на СГКК гр.Р. представлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007 г., на Изпълнителния директор на АГКК с адрес: гр.Р., кв.“В.“, ул. „Д.“ \*\*, \*, \*, апартамент \*, с предназначение на обекта: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 80,42 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата на същия етаж: \*\*\*\*\*, \*\*, под обекта: \*\*\*\*\*, над обекта; \*\*\*\*\*, заедно с прилежащи части: ИЗБА \*\* и 4.659 % идеални части

от общите части на сградата, който самостоятелен обект се намира на \* в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение: жилищна сград-многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*. Съгласно чл.2 от договора купувачите са поели задължението да заплатят продажна цена в размер на 140 000 лв., от които едновременно със сключване на договора същите заплатили като капаро сумата от 100 лв., а остатъкът в размер на 139 900 лв. уговорили да бъде заплатен в деня на сключване на обещания окончателен договор. В договора са уговорени правата и задълженията на всяка от страните, а в ч.5.1- и срокът за сключване на окончателен договор- най- късно до 15.03.2023 г. пред нотариус И.К. в гр.Р.

Договорът носи подписите на страните по делото и се ползва с регламентираната в чл.180 от ГПК доказателствена сила.

Видно от констативен протокол- рег.№ 2310/15.03.2023 г. на нотариус И.К. на 15.03.2023 г. в кантората са се явили К. К. и П. К. и са заявили готовността си за сключване на окончателен договор за покупко- продажба като до 17.30 ч. продавачът Н. И. не се явил пред нотариуса. Това обстоятелство се признава и от ответника.

В периода 06.02.2023 г.- 09.02.2023 г. Н. И. се е снабдил с удостоверение за семейно положение, схема на процесния имот, удостоверение по чл.87, ал.6 от ДОПК, както и с данъчна оценка на имота.

Безспорно е по делото, че и към момента Н. П. И. е собственик на недвижимия имот. Този факт се установява и с представените препис от нотариален акт за дарение- вх.рег.№ 9756/25.09.2020 г., акт №72, т.26, дело \*339/2020 г. на СВ-Р. и справка от АВ, СВ-Р.. Данъчната оценка на имота е 46 966.60 лв. като към 14.12.2023 г. Н. И. няма непогасени задължения. Същият е представил и декларация по чл.264, ал.1 от ДОПК.

**Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:**

В чл.19, ал.3 от ЗЗД е регламентирана правната възможност изправната страна по предварителен договор да предяви иск за обявяването му за окончателен, с какъвто иск съдът е сезиран..

Искът по чл.19, ал.3 по правната си същност е конститутивен. С него се упражнява потестативното право да се иска сключването на окончателен

договор, което право е насочено към пораждање на правните последици на несклучения договор чрез съдебно решение. Съдебното решение, с което този иск се уважава замества обещания договор съгласно чл.362 от ГПК – т.е. поражда правните последици на обещания договор. С оглед на това не може да се внася каквато и да било промяна в неговото съдържание, нито по инициатива на съда, нито по искане на една от страните по предварителния договор, а следва да се възпроизведат клаузите, така както са уговорени.

За да бъде уважен иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД, следва да се установи в процеса кумулативното наличие на няколко предпоставки. На първо място договорът, чието обявяване за окончателен се иска, следва да е действителен, за да може да породи правни последици. За да е действителен, договорът трябва да е сключен в изискуемата от чл.19, ал.1 от ЗЗД писмена форма, да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор- чл.19, ал.2 от ЗЗД, като съществено условие е да е налице индивидуализация на недвижимия имот; да съдържа клауза за сключване на окончателен договор, която именно определя характера на договора като предварителен. На следващо място е необходимо да е изтекъл срока на договора или да е станало изискуемо задължението на ответника; към момента на постановяване на решението ответника да притежава правото на собственост върху вещта- предмет на обещания договор и ищецът да е изправна страна по него.

По делото се установи по безспорен начин, че на 05.02.2023 г. в гр.Р. страните по делото са сключили в изискуемата от закона писмена форма договор за покупко-продажба на недвижим имот, имащ характер на предварителен по смисъла на чл.19 от ЗЗД, същият съдържа съществените елементи на окончателния договор- индивидуализиран недвижим имот и продажна цена, както и клауза за сключване на окончателен договор- раздел V, чл.5.1 от предварителния договор.

Безспорна е по делото, че ищите в качеството си на купувачи са изпълнили задължението си да заплатят капаро в размер на 100 лв. като са поели задължение остатъка от продажната цена в размер на 139 900 лв. да бъде платена при сключването на окончателен договор.

По делото няма релевиращи доказателства договорът да е изменен, респ. да е прекратено действието му, поради което възраженията на ответника са

неоснователни. Установяване на промяна в каузите на договора, както и прекратяването му следва да се извърши в писмена форма.

По делото няма наведени твърдения и съответно релевирани доказателства страните да са уговорили по- ранна дата от посочената в чл.5.1 дата за сключване на окончателния договор. От съставения констативен протокол от нотариус И.К. се установи, че на 15.03.2023 г. ищците са се явили с готовност за сключване на окончателен договор, но ответника не се явил за изповядване на сделката, независимо, че се е снабдил с необходимите документи за това. Ищците и към настоящият момент изразяват готовност да заплатят остатъка от продажната цена.

С оглед на изложеното съдът приема, че ищците са изправна страна по договора и за същите е възникнало потестативното право да искат сключването на окончателен договор.

От уговореното в чл.5.1, раздел V от предварителния договор се установява, че е изтекъл срокът, в който страните е следвало да сключат окончателен договор- 15.03.2023 г.

С представените по делото нотариален акт за дарение на недвижим имот, справка от АВ, СВ-Р. се установи, че ответникът е собственик на недвижимия имот- предмет на договора. За процесния недвижим имот към настоящият момент няма непогасени публични задължения.

С оглед на тези обстоятелства съдът приема, че са налице и визираните в чл.363 от ГПК предпоставки.

Предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен при условие, че ищците в двуседмичен срок заплатят остатъка от продажната цена в размер на 139 900 лв.- чл.362, ал.1, пр. последно от ГПК

Съгласно чл.78 от ГПК разноските по делото са в тежест на ответника. Ищците са направили разноски за производството в размер на 605.64 лв., които ответникът следва да бъде осъден да им заплати. По делото ищците са представлявани от адвокат безплатно и е поискано определяне на адв. възнаграждение по реда на чл.38, ал.2 от ЗА.

Съдът като съобразява предмета на спора, като отчита, че същото не съставлява фактическа и правна сложност, както и обема на оказана адв. защита, намира, че в полза на адв. К. Х. следва да се присъди адв.

възнаграждение в размер на 400 лв. При определяне на размера на възнаграждението съдът съобрази и решение от 25.01.2024 г. по дело С-438/22 на СЕС. С оглед задължителния характер на даденото от СЕС тълкуване на чл.101, пар.1 от ДФЕС определените с Наредба №1/2024 г. минимални размери на адв. възнаграждения е са задължителни и не обвързват съда.

На основание чл.364 от ГПК в тежест на ищцовата страна следва да се възложат дължимите разноски по прехвърляне на правото на собственост върху процесния недвижим имот като до заплащането им следва да се впише възбрана върху имота.

По изложените съображения Р.нският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА** за окончателен предварителния договор, сключен на 05.02.2023 г. в гр.Р. между Н. П. И., ЕГН \*\*\*\*\* в качеството му на продавач и П. Н. К., ЕГН \*\*\*\*\* и К. А. К., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата от гр.Р. в качеството на купувачи, по силата на който Н. П. И. прехвърля правото на собственост върху собствения му недвижим имот, находящ се в гр.Р. и представляващ: А. Б. на \*, в жилищен блок „П.п. \*\*“ по ул.“Д.“ в гр.Р., общ. Р., с административен адрес; гр.Р., ул.“Д.“ \*\*, \*, \*, \*, състоящ се от две стаи, столова, кухненски бокс и сервизни помещения, със застроена площ от 80,42 кв.м., при граници и съседи на жилището: двор, апартамент В, стълбище и апартамент А, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ \*\*, с площ от 10,80 кв.м., при граници и съседи на избеното помещение: изба \*\*, изба \*\*, коридор и изба \*, заедно с 4,659 % идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, който недвижим имот, съгласно схема на СГКК гр.Р. представлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007 г., на Изпълнителния директор на АГКК с адрес: гр.Р., кв.“В.“, ул. „Д.“ \*\*, \*, \*, апартамент \*, с предназначение на обекта: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 80,42 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата на същия етаж: ....., под обекта: ....., над обекта; ....., заедно с прилежащи части: ИЗБА \*\* и 4.659 %

идеални части от общите части на сградата, който самостоятелен обект се намира на \* в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение: жилищна сграда- многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* с продажна цена в размер на 140 000 лв., **ПРИ УСЛОВИЕ**, че П. Н. К. и К. А. К. **заплатят** на Н. П. И. остатъка от продажната цена в размер на **139 900 лв.** в двуседмичен срок влизане в сила на решението.

**УКАЗВА** на страните, че ако в двуседмичния срок от влизане на решението в сила ищците не изпълнят задължението си за заплащане на остатъка от продажната цена , по искане на насрещната страна решението може да се обезсили.

**ОСЪЖДА** Н. П. И., ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Р. „л.“С.С.К.М.“ \*\*, \*, \* да заплати на П. Н. К. и К. А. К. и двамата от гр.Р. сумата в размер на 605.64 лв. разноски за производството.

**ОСЪЖДА** Н. П. И., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на основание чл.38, ал.2 от ЗА на адв. К. Х. от АК-Р. възнаграждение в размер на 400 лв.

**ОСЪЖДА** П. Н. К., ЕГН \*\*\*\*\* и К. А. К., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата със съдебен адрес: гр.Р., ул.“Д.“ \*\* да заплатят по сметка на Р.нския окръжен съд такса в размер на 810.50 лв. на основание т.8 от ТНТЗННД, както и по сметка на Община Р. данък за възмездно прехвърляне в размер на 140.90 лв.

**НАРЕЖДА** да се впише възбрана върху гореописания недвижим имот до размер на възложените разноски по прехвърлянето съгласно настоящото решение и до изплащането им от П. Н. К., ЕГН \*\*\*\*\* и К. А. К., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата със съдебен адрес: гр.Р., ул.“Д.“ \*\*.

Заверен препис от решението да не се издава на ищците до представяне на доказателства за заплащане на разноските по прехвърлянето.

Решението може да се обжалва пред ВТАС в двуседмичен срок от връчването му на страните.



**Съдия при Окръжен съд – Р.: \_\_\_\_\_**