

РЕШЕНИЕ

№ 17

гр. Бургас, 06.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на осми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: АННА ИВ. ЩЕРЕВА

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова
като разглежда докладваното от АННА ИВ. ЩЕРЕВА Гражданско дело № 20222100101031 по описа за 2022 година
за да се произнесе, взе предвид следното :

Производството е образувано по иск на М. З. /М. Z./, гражданка на ***, родена на ****г. в гр. ***, с постоянен адрес ***, действаща чрез пълномощника си адвокат Ирена Антонова със съдебен адрес гр.Варна, ул. „Неофит Бозвели“ № 9, ет.3, ап.2, **против** „РОМАНС МАРИН - СВЕТИ ВЛАС“ ЕООД с ЕИК 202372026, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Красно село“, бул. „България“ № 58, вх.С, ет.2, ап.10, представлявано от управителя Николай Детелинов Ламбуков, **за обявяване за окончателен на предварителния договор** от 01.10.2018г. за покупко-продажба на следния недвижим имот : самостоятелен обект с идентификатор 11538.3.29.1.10 по КККР на гр. Свети Влас – местност Юрта, община Несебър, област Бургас, находящ се в сграда 11538.3.29.1, разположена в поземлен имот 11538.3.29, който обект представлява апартамент ***, приземен етаж, вх.***, на кота 0, с предназначение : жилище, състоящ се от преддверие, баня, две спални, кухненски бокс и дневна, тераса, със застроена площ 60,40 кв.м, заедно с 1,31% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 12,66 кв.м и съответстващият процент идеални части от правото на строеж върху поземления имот.

Ищцата твърди, че въпреки изправността на купувача, ответникът не е изпълнил задълженията си по предварителния договор да прехвърли собствеността върху имота с окончателен договор.

Ответникът не представя писмен отговор в срока по чл.131, ал.1 от

ГПК. Не изразява становище по иска и в съдебно заседание.

Ищецът представя доказателства в подкрепа на иска си. Претендира и присъждане на направените по делото съдебни разноски.

След съвкупна преценка на доводите на страните, на събраните по делото доказателства и на разпоредбите на закона, Бургаският окръжен съд намира за установено следното :

Предявеният иск е с правно основание чл.19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/.

От приетите писмени доказателства се установява, че на 01.10.2018г. ищцата М. З. и ответното дружество „Романс Марин - Свети Влас“ ЕООД са сключили процесния договор за строителство и предварителен договор за продажба на недвижим имот, с който ответникът се е задължил да изгради в собствения си поземлен имот с идентификатор 11538.3.29 по КККР на гр. Свети Влас – местност Юрта, община Несебър, област Бургас 7-етажна сграда – апартхотел „Романс Париж“ и да продаде на ищцата находящия се в тази сграда самостоятелен обект с идентификатор 11538.3.29.1.10, представляващ апартамент ***, приземен етаж, вх.***, на кота 0, с предназначение : жилище, състоящ се от преддверие, баня, две спални, кухненски бокс и дневна, тераса, със застроена площ 60,40 кв.м, заедно с 1,31% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 12,66 кв.м и съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот. Договорена е цена на имота от 55 400 евро, платима както следва : 2400 евро – заплатени при сключването на договора като депозит, 12 600 евро – до 10.10.2018г.; 13 500 евро – до 31.10.2018г.; 13 500 евро – до 31.11.2018г.; и 13 400 евро – до 31.12.2018г. Продавачът се е задължил да изгради сградата до 01.06.2019г., а до 30.09.2019г. да удаде необходимите документи за получаване на разрешение за ползване на сградата. За сключването на окончателния договор за покупко-продажба на имота страните са се съгласили да се извърши в тримесечен срок след заплащане на пълния размер на продажната цена и след подписване на договор за стопанисване и управление /по т.IV.3. от договора/. В т.VI.7. от договора е удостоверено съгласие на страните като купувачи в нотариалния акт при равни дялове – по 1/3 да бъдат записани ищцата М. З. и две трети лица – В. Ю. Л. – гражданин на *** и Ф. Ф. К. – гражданин на ***.

От представените удостоверение от Община Несебър и справка по действащата кадастрална карта се установява, че в имотът е построен, въведен е в експлоатация на 18.02.2019г. и договореният апартамент е нанесен като самостоятелен обект с идентификатор 11538.3.29.1.10.

Представените извлечения от банковата сметка на ответното дружество в „Банка ДСК“ ЕАД установяват постъпили плащания по договора : 1400 евро - депозит, платен на 14.09.2018г. от М. З. за апартамент *** /Романс Париж/; 12 600 евро – платени на 02.10.2018г. от адвокат Теодор Кебеджиев за Романс Париж; 10 000 евро – платени на 01.11.2018г. от Ф. К. за апартамент ***; 4000 евро – платени на 12.12.2018г. от адвокат Теодор

Кебеджиев; 5167,07 евро – платени на 19.12.2018г. от Ф. К. за апартамент ***; 5502,24 евро – платени на 20.12.2018г. от В. Л. – депозит за апартамент; 8531,70 евро – платени на 02.01.2019г. и 8200 евро – платени на 24.01.2019г. от Ф. К. за апартамент ***. Така общата стойност на получените плащания е 55 401,01 евро, при договорена продажна цена от 55 400 евро. Няма спор, че всички плащания са извършени за погасяване на договорното задължение на ищцата за плащане на продажната цена на имота. Видно от представени по делото разписки от 17.09.2018г. и 02.10.2018г., на посочените дати ищцата е предала на адвокат Теодор Кебеджиев 10 000 евро и 2650 евро за заплащане на част от цената на апартамента и банкови разходи. С представени по делото декларации третите лица В. Ю. Л. и Ф. Ф. К. заявяват, че направените от тях преводи представляват заем в полза на ищцата М. З., а самите те не желаят да придобият процесния апартамент ***.

Съдът не обсъжда представените от ищцата последващи проекти анекси и споразумение към процесния договор, тъй като същите не носят подписите на страните и нямат материална доказателствена сила.

Представената справка по партидата на имота в Служба по вписванията – гр. Несебър към 06.10.2022г. установява, че имотът е собственост на ответното дружество и върху него са наложени възбрани от кредитори на ответника.

При така събраните по делото доказателства съдът прави следните изводи :

Страните по делото са обвързани от представения по делото валиден предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Ищцата е изправна страна по договора, като е изпълнила изцяло договорното си задължение да заплати продажната цена на имота. До падежа /три месеца след плащането на последната вноска, изтекли на 24.04.2019г./ и до настоящия момент не е изпълнено договорното задължение за сключване на окончателен договор за покупко-продажба. Посочените в договорната клауза на т. VI.7. трети лица, в чиято полза е уговорено придобиването на 2/3 идеални части от имота с окончателния договор, са заявили писмено пред съда, че не желаят този ефект на договора в тяхна полза. Поради това съдът приема, че ищцата като изправна страна по договора е активно материалноправно легитимирана да иска обявяването му за окончателен.

При проверка съобразно чл.363 от ГПК съдът установи, че ответникът - продавач е собственик на имота и не са налице пречки за прехвърляне на собствеността върху имота по нотариален ред. Наличието на вписани възбрани върху имота не е пречка за сключване на окончателен договор, който на основание чл.452, ал.1 и чл.453, т.1 от ГПК е валиден за страните и за третите лица, но относително недействителен спрямо вискателите, на които окончателният договор не може да бъде противопоставен. Ищцата има знание за съществуващите възбрани върху имота, обезпечаващи задължения на продавача към вискатели, но изразява желание за сключване на

окончателния договор.

По тези съображения съдът намира, че са налице предпоставките на закона за обявяване на процесния предварителен договор за окончателен. Предявеният иск е основателен и ще бъде уважен.

Предвид основателността на иска, на основание чл.78, ал.1 от ГПК ответникът дължи на ищеца направените по делото съдебни разноски в размер на 398,67 лв. /348,67 лв. – държавна такса за иска и 50 лв. – държавни такси за съдебни удостоверения и преписи/.

На основание чл.364, ал.1 от ГПК ищецът следва да заплати на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имота : 747,21 лв. по сметка на Окръжен съд - Бургас - държавна такса в размер на дължимата нотариална такса, определена по реда на чл.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност; 34,87 лв. по сметка на Агенцията по вписванията - Служба по вписванията – Несебър - дължима такса по чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията /0,1% от цената на иска/; 2492,12 лв. по сметка на Община Несебър – местен данък, определен на основание чл.47, ал.2 във връзка с чл.50 от ЗМДТ и чл.41, ал.2 от действащата Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Несебър /2,3%/ . Всички посочени такси са определени върху уговорената продажна цена на имота от 55 400 евро с левова равностойност от 108 352,98 лв., която е по-висока от данъчната оценка от 34 867 лв. /чл.46, ал.2, т.1 от ЗМДТ и чл.96, ал.3 от ЗННД/. До изплащането на дължимите на държавата разноски следва да бъде вписана възбрана върху процесния недвижим имот в полза на съда.

На основание чл.364, ал.2 от ГПК препис от влязлото в сила съдебно решение следва да се издаде само след представяне на доказателства за заплатени разноски по прехвърлянето, данъците и таксите за имота.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 01.10.2018г., с който продавачът „РОМАНС МАРИН - СВЕТИ ВЛАС“ ЕООД с ЕИК 202372026, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Красно село“, бул. „България“ № 58, вх.С, ет.2, ап.10, представлявано от управителя Николай Детелинов Ламбуров, се е задължил да прехвърли на купувача М. З. /М. Z./, гражданка на ***, родена на ****г. в гр. ***, с постоянен адрес ***, със съдебен адрес гр.Варна, ул. „Неофит Бозвели“ № 9, ет.3, ап.2 - адвокат Ирена Антонова, правото на собственост върху следния недвижим имот : самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.10 по КККР на гр. Свети Влас – местност Юрта, община Несебър, област Бургас, находящ се в сграда 11538.3.29.1,

разположена в поземлен имот 11538.3.29, представляващ апартамент ***, приземен етаж, вх.***, на кота 0, с предназначение : жилище, състоящ се от преддверие, баня, две спални, кухненски бокс и дневна, тераса, със застроена площ 60,40 кв.м, заедно с 1,31% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 12,66 кв.м и съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот.

ОСЪЖДА „РОМАНС МАРИН - СВЕТИ ВЛАС“ ЕООД с ЕИК 202372026, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Красно село“, бул. „България“ № 58, вх.С, ет.2, ап.10, представлявано от управителя Николай Детелинов Ламбуров, , **да заплати** на М. З. /М. Z./, гражданка на ***, родена на ****г. в гр. ***, с постоянен адрес ***, със съдебен адрес гр.Варна, ул. „Неофит Бозвели“ № 9, ет.3, ап.2 - адвокат Ирена Антонова, направените по делото съдебни разноски в размер на **398,67 лв.**

ОСЪЖДА на М. З. /М. Z./, гражданка на ***, родена на ****г. в гр. ***, с постоянен адрес ***, със съдебен адрес гр.Варна, ул. „Неофит Бозвели“ № 9, ет.3, ап.2 - адвокат Ирена Антонова, да заплати по сметка на Окръжен съд - Бургас сумата от **747,21 лв.** - държавна такса за придобиването на имота.

След влизане на решението в сила **ДА СЕ ВПИШЕ възбрана** върху имота - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.10 по КKKP на гр. Свети Влас – местност Юрта, община Несебър, област Бургас, за обезпечаване на вземането на държавата за разноски по прехвърлянето в размер на 747,21 лв.

Препис от настоящото решение, ведно със заверено копие на схемата на самостоятелния обект в сграда, **ДА СЕ ИЗПРАТЯТ** на Агенцията по вписванията - Служба по вписванията - Несебър за вписване на наложената от съда възбрана.

ПОСТАНОВЯВА купувачът М. З. /М. Z./ да заплати сумата от **2492,12 лв.** по сметка на Община Несебър – местен данък за придобиването на собствеността върху имота по обявления за окончателен предварителен договор, както и сумата от **34,87 лв.** по сметка на Агенцията по вписванията - Служба по вписванията – Несебър - дължима такса по чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

УКАЗВА на ищцата на основание чл.115, ал.2 от ЗС, че следва в шестмесечен срок от влизането в сила на настоящото решение да го отбележи в Службата по вписванията. След изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

ДА НЕ СЕ ИЗДАВА препис от настоящото съдебно решение преди ищцата да представи доказателства за заплащане на дължимите разноски по прехвърлянето на имота, както и на дължимите за този имот данъци и такси.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд – Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____