

РЕШЕНИЕ

№ 15

гр. Оряхово, 31.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ОРЯХОВО в публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: В.Л.П.

при участието на секретаря В.И.И.

като разгледа докладваното от В.Л.П. Гражданско дело № 202....60100396 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на Л. А. В., ЕГН ***** от против П. Г. Д., ЕГН ***** и С. Е. Д., ЕГН ***** – и двамата от, с искане за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от г., сключен по отношение на недвижим имот в, представляващ сграда – къща от 65 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения, находящи се и построени в държавното дворно място – парцел ..., кв. от кв.м., с актуален статут към настоящия момент: недвижим имот, включващ едноетажна полумасивна жилищна сграда /къща/ с кад №, със ЗП — 64,50 кв.м., едноетажна полумасивна жилищна сграда /лятна кухня/ с кад. №, със ЗП - 32,10 кв.м., едноетажна полумасивна второстепенна стопанска сграда с кад №, със ЗП 25,30 кв.м. и масивен гараж , със ЗП - 24,00 кв.м., построени с отстъпено право на строеж в Общински поземлен имот с кад. № ..., в ..., по кадастрален план, одобрен със Заповед № 2212/29.12.1984 год. на ОНС Враца, урегулиран в парцел V-44, кв. с площ 1567,80 кв.м. Имотът е с адрес в ..., ..., при съседни : изток - имот с кад. № 501.46 на Община Оряхово и Д.И.Д., имот с кад. № на Община Оряхово и В.Л.А., запад - имот с кад. № на Община Оряхово и Н.Б.Г., север - земеделски земи, юг – имот с кад. № - улица „...“ на Община Оряхово.

Предявен е конститутивен иск с правна квалификация чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване на сключен предварителен договор за покупко-продажба от г. за окончателен.

От името на ищцата се твърди, че на г. е сключила с ответниците предварителен договор за покупко-продажба на описания по-горе недвижим имот за сумата от 15 000 лв., като окончателната сделка е уговорено да бъде изповядана до г., след снабдяване на ответниците с констативен нотариален акт за сградите в имота и други необходими документи за

прехвърлянето им, тъй като са разполагали единствено със завещание от Пена Д. – б.ж. на

Сочи се също, че преди сключването на предварителния договор, владението на имота е предадено на ищцата, която и към настоящия момент ползва имота като свой собствен и извършва подобрения в него. При предаване на владението на ответниците е платено капаро в размер на 1000 лв. в присъствието на кмета на с. С., а в деня на подписване на предварителния договор на г., ищцата е превела на ответниците сумата от 8670 евро (или 16 915,17 лв.). Общата сума предадена на ответниците възлиза на 17 915,17 лв., която се твърди, че включва продажната цена и разноски за снабдяване с документи, плащане на данъци и такси.

При горните аргументи и нежеланието на ответниците да сключат окончателен договор за продажба на процесния имот, ищцата обосновава правния си интерес от предявяване на иска.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответниците, действащи чрез пълномощника си адв. В. В. от АК Враца, в който искът се оспорва като недопустим и неоснователен, без излагане на конкретни доводи и обстоятелства във връзка с оспорването му. Соци се също, че исковата молба е непълна и неясна, без изясняване в какво се състои твърдяната непълнота или неяснота. Отправена е молба за отхвърляне на предявения иск, с присъждане на разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил втори отговор на исковата молба с Вх. № 2997/26.09.2023 от страна на ответниците, представлявани от адв. И. Д. от САК, както и „допълнителен отговор“ Вх. № 3011/27.09.2023 г. и „допълнителен отговор на искова молба“ Вх. № 3103/06.10.2023 г. депозиращи от пълномощника адв. В. В. от АК Враца.

От името на ответниците се твърди, че по вина на ищцата не е сключен окончателен договор до настоящия момент, тъй като е била налице устна уговорка за доплащане от нейна страна на сумата от 9084,83 лв. за извършените в имота подобрения (лятна кухня с площ от 32,10 кв.м., стопанска сграда с площ от 25,30 кв.м. и гараж от 24 кв.м.), които също са предмет на предварителния договор, собственост са на ответниците и сумата от 9084,83 лв. се дължи за тяхното закупуване. В тази връзка е заявено възражение аналогично на това по чл. 90 от ЗЗД – т.е в случай на уважаване на иска, да бъде приложено условието на чл. 362 от ГПК. Соци се също, че ответницата С. Д. не се явява собственик на къщата с идентификатор и площ 64,50 кв.м., тъй като същата е придобита от П. Д. по завещание от П.Д.

Признава се факта на сключване на процесния предварителен договор от г. и заплащането от страна на ищцата на сумата от 17 915,17 лв., но се твърди, че сумата от 15 000 лв. посочена в предварителния договор е симулативна и действително уговорената цена на имота и сградите в него е 27 000 лв., респ. ищцата следва да доплати на ответниците още 9084,83 лв.

При горните аргументи се иска отхвърляне на иска по отношение на постройките в имота (лятна кухня с площ от 32,10 кв.м., стопанска сграда с площ от 25,30 кв.м. и гараж от 24 кв.м.), а в случай на уважаване на иска е заявено искане ищцата да доплати сумата от 9084,83 лв., представляваща разликата между действително уговорената между страните продажна цена от 27 000 лв. и заплатената от В. сума от 17 915,17 лв. по процесния договор.

След като взе предвид събраните по делото доказателства и

доводите на ищеца, съдът прима за установено следното от фактическа страна:

От представения по делото Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от г. се установява (а и страните не спорят относно него), че между П. и С. Д. и като продавачи и Л. В. – купувач е постигнато съгласие за продажба на недвижим имот в, представляващ сграда – къща от 65 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения, находящи се и построени в държавното дворно място – парцел ..., кв. от кв.м. за сумата от 15 000 лв. Уговорено е, че страните се задължават да сключат окончателен договор в срок до г., до който срок продавачите е следвало да се снабдят с акт за собственост по отношение на построените в имота сгради (чл. 3.1 от договора), което се установява и от останалите писмени доказателства по делото – Нотариален акт от г., вкл. и от гласните доказателства и обясненията на страните.

Страните не спорят и относно факта, че продавачите до депозиране на исковата молба са получили по сключения договор сумата от общо 17 915,17 лв. (операционна бележка от г. и разписка от г.), като не се оспорва от страните и фактът, че владението на имота е предадено на купувача преди подписване на предварителния договор между страните.

От приложените по делото Нотариален акт за собственост по обстоятелствена проверка от г., скица № г., удостоверение от г. и Препис – извлечение от Протокол № г. се установява, че ответниците са изпълнили извън уговорения срок задължението си по чл. 3.1 от предварителния договор и едва на г. са се снабдили с акт за собственост по отношение на построените в имота сгради - полумасивна жилищна сграда /къща/ с кад №, със ЗП — 64,50 кв.м., едноетажна полумасивна жилищна сграда /лятна кухня/ с кад. №, със ЗП - 32,10 кв.м., едноетажна полумасивна второстепенна стопанска сграда с кад №, със ЗП 25,30 кв.м. и масивен гараж , със ЗП - 24,00 кв.м., построени с отстъпено право на строеж в Общински поземлен имот с кад. № ..., в ..., по кадастрален план, одобрен със Заповед № 2212/29.12.1984 год. на ОНС Враца, урегулиран в парцел V-44, кв. с площ 1567,80 кв.м. в ..., .. След това обаче по неустановени по делото причини не се е стигнало до окончателна сделка между ищцата и ответниците.

По делото са разпитани свидетелите И.М.М., Ц.П.Г. и Л.Т.Г., чиито показания съдът възприема с вяра, като последователни, обективни и логично изложени във връзка със сключения между страните договор (с изключение на твърдяната от св. П. и св. Г. действителна цена по договора), които предвид роднинските връзки на свидетелите И.М. и Л.Г. със страните, съдът преценява техните показания с оглед разпоредбата на чл. 172 от ГПК. Всички свидетели споделят, че знаят за сключения между страните предварителен договор и че окончателната сделка е следвало да се извърши след снабдяване на продавачите с документ за собственост на всички постройки в имота, с който те не са разполагали при вземане на решението си за продажба на имота. В един продължителен период страните взаимно са се търсели за финализиране на сделката, но по различни обстоятелства и причини не са успели да го направят – включително по време на висящия процес. Всеки от свидетелите споделя, че действително уговорената цена по сключения предварителен договор не е била 15 000 лв., а 25 000 лв. (по думите на св. М.)

и 27 000 лв. (по думите на св. Г. и Г.), които е следвало да бъдат доплатени впоследствие на продавачите.

В обясненията си пред съда по поставените от ответниците въпроси към ищцата, последната заявява, че договорената цена между страните е именно тази, вписана в сключения предварителен договор за покупко-продажба на имота, което от своя страна противоречи както на твърденията на ответниците, така и на показанията на разпитаните трима свидетели по делото. В тази връзка предвид разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 3 от ГПК, съгласно която не се допускат свидетелски показания за установяване на обстоятелства, за доказването на които закон изисква писмен акт, както и за установяване на договори на стойност по-голяма от 5000 лв., освен ако са сключени между съпрузи или роднини по права линия, по съребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен включително, съдът следва да отбележи, че такива показания бяха допуснати - показанията на тримата свидетели (св. М., с. Г. и св. Г.) относно установяването на действителната стойност на уговорената продажна цена между страните, което се явява в подкрепа на твърдението на ответниците в един от отговорите на исковата молба за наличие на симулация относно посочената в предварителния договор цена на процесния имот. Именно затова съдът приема, че същите са допустими съобразно чл. 165, ал. 2 от ГПК, като предварителният договор в случая представлява начало на писмено доказателство. Именно затова съдът приема, че действителната цена по процесния договор за покупко-продажба на недвижим имот е била 25 000 лв., уговорена между страните и призната пред съда от св. И.М. – съжител на ищцата, присъствал при ключването на процесния предварителен договор, пряк участник в уговорките между страните и пряко заинтересован от изхода на делото, предвид установените от неговите показания факти, че сделката е сключена от ищцата в негова полза и че в имота живее неговото семейство (син, снаха и деца), както и че е готов да изпълни поетото задължение за доплащане на сумата, която се дължи - до действително уговорената цена с ответниците за имота от 25 000 лв. В тази връзка съдът не възприема твърденията на останалите двама свидетели в частта им относно уговорената цена по предварителния договор, тъй като не са участвали при сключването му, не са присъствали при постигнатите между страните уговорки относно тази цена, а излагат знание за казаната им от ответниците сума от 27 000 лв. Двамата свидетели на ответниците нямаха знание относно това каква е вписаната в предварителния договор продажна цена по сделката – св. Г. заяви, че не е виждала договора, а св. Г. – че в него е вписана сумата от 17 000 лв., което не кореспондира с писмените доказателства по делото. От своя страна напълно разбираемо ищцата в отговора на първия поставен от ответниците въпрос по реда на чл. 176 ГПК заявява, че договорената сума по сделката е тази, вписана в предварителния договор за покупко-продажба (15 000 лв.), който отговор съдът не възприема с вяра, поради изложените по-горе мотиви във връзка с показанията на нейния съжител – св. М., както и предвид събраните по делото писмени доказателства, които противоречат на това нейно твърдение. Видно от процесния предварителен договор от г., същият не съдържа уговорки между страните ищцата да поема разходи за снабдяване на ответниците с акт за собственост на сградите, които да са в размер на 2000 лв. (или друг размер), вкл. прави впечатление, че платеното капаро от 1000 лв. на г. не е

приспаданото нито от посочената в договора цена от 15 000 лв., нито от преведената в деня на сключване на предварителния договор сума от 16 915,17 лв. Всички тези безспорни факти водят до извода, че вписаната в предварителния договор за покупко-продажба сума от 15 000 лв. не е действително догорената между страните цена на имота в, което обяснява факта, че ищцата към датата на сключването му – г. е превела парична сума, която е по-висока от вписаната в договора цена и която заедно с неприхванатото капаро прави платена цена около 18 000 лв. В деня на подписването на нотариален акт за покупко-продажба на процесния имот, ищцата е следвало да доплати сума до покриването на уговорената продажна цена за имота от 25 000 лв., което добросъвестно се признава от ангажирания от самата нея свидетел по делото – св. И.М., от чието име е наредена и платената на ответниците сумата от 16 915,17 лв.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

Въз основа на изложената фактическа обстановка, съобразявайки разпределената на страните доказателствена тежест и приложимите материални норми съдът намира, че предявеният конститутивен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен. Съгласно правилото на чл. 19, ал. 1 от ЗЗД всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателен договор, като съдътът постановява решение, с което го замества и възпроизвежда клаузите му. Ако ищец е купувачът и той трябва да изпълни свое насрещно задължение, съдът уважава иска под условие, че това задължение бъде изпълнено.

В настоящия случай процесният предварителен договор сключен между страните по делото от 30.06.2022 г. задоволява законовите изисквания за редовност на предварителното съглашение, с оглед възможността същото да бъде обявено за окончателно. Налице е писмена форма и страни, индивидуализация на имота, посочване на продажна цена, налице е и уговорен срок за сключване на окончателен договор. Предвид това, съдът приема че предварителният договор отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 1 и ал. 2 ЗЗД, действителен е и валидно обвързва страните по него.

На следващо място, от доказателствата по делото се установява, че към момента на изтичане на срока по предварителния договор, окончателен договор в изискуемата съгласно чл. 18 ЗЗД нотариална форма не е бил сключен, поради което на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД всяка от страните може да предяви иск за сключване на окончателен договор. Установи се още, че имотът съществува във вида, в който е уговорена продажбата му и че към датата на предявяване на иска и понастоящем ответниците са негови собственици.

При съвкупната преценка на показанията на свидетелите и представените писмени доказателства съдът стигна до извода, че действително уговорената продажна цена за процесния имот не е тази, посочена в предварителния договор от г. в размер на 15 000 лв. Налице е привидност на посочената в процесния договор продажна цена на имота, като съдът приема, че действителните уговорки на страните предвиждат продажната цена да бъде в размер на 25 000 лв.

Следва да се отбележи, че същественото при симулацията е, че външно

изразеното в договора не съответства на действителната обща воля на страните, а е привидно и преследва някаква друга цел, а действително желаните последици са уговорени в друго, прикрито съглашение. Нормативното разрешение в тази хипотеза е дадено в чл. 17, ал. 1 от ЗЗД съгласно който, ако страните прикрият сключено между тях съглашение с едно привидно такова, следва да се приложат правилата на прикритото, ако самото то е действително. Законодателят дава предимство на уговорката, чиито правни последици страните по обща воля желаят да настъпят, пред формално изразената такава в привидния договор, защото смисълът на договора е да скрепи съгласието на страните за постигането на определен резултат, като придаде задължителност на уговореното по между им. Привидните сделки, от друга страна, създават несигурност в правния ред, въвеждат в заблуждение третите лица, поради което при установяване на симулацията привидно уговореното не следва да се прилага. Именно поради това в отношенията между страните следва да се приложи действителната уговорка относно размера на продажната цена на имота, а не привидната такава, вписана в процесния предварителен договор за покупко-продажба от г. – на основание чл. 17, ал. 1 от ЗЗД. От тук следва, че предявеният иск трябва да бъде уважен при уважаване на възражението, заявено от ответниците, тъй като по силата на установените в настоящото производство действителни уговорки между страните, за ищцата като купувач съществува задължение да доплати уговорената действителна продажната цена в размер на 25 000 лв., при сключване на окончателния договор. На основание чл. 362, ал. 1 ГПК, предварителният договор следва да бъде обявен за окончателен при условие, че ищцата изпълни задължението си да заплати на ответниците дължимия остатък от продажната цена на процесния недвижим имот в размер на 7084,83 лв. в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение, като ако това задължение не бъде изпълнено, по силата на чл. 362, ал. 2 ГПК – по искане на ответниците решението подлежи на обезсилване.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК ищцата приобретател на имота, получаваща на база съдебното решение титул за собственост върху имота, следва да бъде осъдена да заплати по сметка на РС Оряхово такса по прехвърлянето на имота, съобразно т. 8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД и чл. 96 от ЗННД в размер на 280,50 лв. определена върху действителната продажна цена на имота, която е в размер на 25 000 лв. Дължимият данък по чл. 44 ал.1 ЗМДТ /определен по правилата на чл. 46, ал. 2, т.1 и чл. 47, ал. 2 от същия закон/ и на основание чл. 45, ал. 1 ЗМДТ следва да бъде платен от приобретателя на имота в размер на 750 лв. в съответната данъчна служба по местонахождението на имота, а именно – Община Оряхово.

До плащането на посочените разноски върху процесния имот следва да се наложи възбрана, а на ищцата съгласно чл. 115, ал. 2 ЗС да се даде шестмесечен срок от влизане в сила на решението – за неговото отбелязване на основание чл. 112, б. „з“, вр. с б. „а“ от ЗС, като след изтичането на този срок, вписването на исковата молба губи действието си /чл. 115, ал. 2 от ЗС/.

На основание чл. 364, ал. 2 ГПК и чл. 50 ЗМДТ заверен препис от настоящото решение следва да бъде издаден само след представяне от ищцата на доказателства, че са платени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК съдът счита, че с оглед на изхода от делото, ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят сторените от ищцата разноски по делото – платена държавна такса в размер на 600 лв. и такса за вписване на исковата молба -15 лв., както и платено адвокатско възнаграждение в размер на 1800 лв., съобразно представените писмени доказателства за дължимостта им.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за окончателен предварителния договор сключен на г. в град Оряхово между П. Г. Д., ЕГН ***** и С. Е. Д., ЕГН ***** – и двамата от от една страна като продавачи и Л. А. В., ЕГН ***** от от друга страна като купувач, **ЗА ПРОДАЖБА на следния недвижим имот**, а именно: недвижим имот в, представляващ сграда – къща от 65 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения, находящи се и построени в държавното дворно място – парцел ..., кв. от кв.м., с актуален статут към настоящия момент: недвижим имот, включващ едноетажна полумасивна жилищна сграда /къща/ с кад №, със ЗП — 64,50 кв.м., едноетажна полумасивна жилищна сграда /лятна кухня/ с кад. №, със ЗП - 32,10 кв.м., едноетажна полумасивна второстепенна стопанска сграда с кад №, със ЗП 25,30 кв.м. и масивен гараж , със ЗП - 24,00 кв.м., построени с отстъпено право на строеж в Общински поземлен имот с кад. № ..., в ..., по кадастрален план, одобрен със Заповед № 2212/29.12.1984 год. на ОНС Враца, урегулиран в парцел V-44, кв. с площ 1567,80 кв.м. на адрес в ...,, при съседи : изток - имот с кад. № 501.46 на Община Оряхово и Д.И.Д., имот с кад. № на Община Оряхово и В.Л.А., запад - имот с кад. № на Община Оряхово и Н.Б.Г., север - земеделски земи, юг – имот с кад. № - улица „....“ на Община Оряхово – **за сумата в размер на 25 000 лв.** , от която сума към момента на подписването на договора е заплатена от купувача на продавачите сумата в размер на 17 915,17 лв., **ПРИ УСЛОВИЕ**, че в **двуседмичен срок от влизане на настоящото решение в сила** ищцата Л. А. В., ЕГН ***** от **заплати на ответниците** П. Г. Д., ЕГН ***** и С. Е. Д., ЕГН ***** – и двамата от **сумата от 7084,83 лв. /седем хиляди осемдесет и четири лева и осемдесет и три стотинки/**, представляваща неизплатеният остатък от действително уговорената продажна цена по предварителния договор.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК П. Г. Д., ЕГН ***** и С. Е. Д., ЕГН ***** – и двамата от **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Л. А. В., ЕГН ***** от сторените в настоящото производство разноски в общ размер на **2415 лв. /две хиляди четиристотин и петнадесет лева/**.

ОСЪЖДА Л. А. В., ЕГН ***** от **ДА ЗАПЛАТИ** следващите се разноски по прехвърлянето на имота: нотариална такса в размер на **280,50 лв. /двеста и осемдесет лева и петдесет стотинки/** в полза на Бюджета на съдебната власт - по сметка на Районен съд Оряхово, както и

местен данък в размер на **750 лв. /седемстотин и петдесет лева/** по сметка на Община Оряхово.

НАРЕЖДА да се впише възбрана върху следния недвижим имот: Недвижим имот в, представляващ сграда – къща от 65 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения, находящи се и построени в държавното дворно място – парцел ..., кв. от кв.м., с актуален статут към настоящия момент: недвижим имот, включващ едноетажна полумасивна жилищна сграда /къща/ с кад №, със ЗП — 64,50 кв.м., едноетажна полумасивна жилищна сграда /лятна кухня/ с кад. №, със ЗП - 32,10 кв.м., едноетажна полумасивна второстепенна стопанска сграда с кад №, със ЗП 25,30 кв.м. и масивен гараж , със ЗП - 24,00 кв.м., построени с отстъпено право на строеж в Общински поземлен имот с кад. № ..., в ..., по кадастрален план, одобрен със Заповед № 2212/29.12.1984 год. на ОНС Враца, урегулиран в парцел V-44, кв. с площ 1567,80 кв.м. на адрес в ...,, при съседни : изток - имот с кад. № 501.46 на Община Оряхово и Д.И.Д., имот с кад. № на Община Оряхово и В.Л.А., запад - имот с кад. № на Община Оряхово и Н.Б.Г., север - земеделски земи, юг – имот с кад. № - улица „....“ на Община Оряхово, **за сумата от 1030,50 лв. /хиляда и тридесет лева и петдесет стотинки/**, представляваща разноски за нотариални и местни такси по прехвърлянето на имота.

ПРЕПИС от влязлото в сила решение да се издаде на ищцата Л. А. В., ЕГН ***** от **след представяне на доказателства** за изпълнение на задълженията си и заплащането на дължимата нотариална такса и за заплатен в данъчната служба местен данък по чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ, както и след представяне на удостоверение, че продавачите нямат непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски - на основание чл. 264 от ДОПК, както и актуално удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за имота - на основание чл. 364, ал. 2 от ГПК.

ДАВА ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК на ищцата, считано от влизане в сила на решението, да впише решението в Агенция по вписванията - Служба по вписванията гр. Оряхово, като след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд - Враца в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Оряхово: _____