

РЕШЕНИЕ

№ 6

гр. Исперих, 13.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ИСПЕРИХ, I СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Юлияна В. Цонева Йорданова

при участието на секретаря Анна В. Николова
като разгледа докладваното от Юлияна В. Цонева Йорданова Гражданско дело № 20213310100261 по описа за 2021 година
и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е с правно основание чл.19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД).

Постъпила е искова молба вх.№ 317/07.04.2021г., уточнена с молба вх.№ 560/11.05.2021г., от Х. Х. М., ЕГН-.....от гр.Р., ул.”О....” №....., действащ чрез упълномощен адв.Св.Д., АК-гр.Разград, **съдебен адрес:** гр.И., обл.Р., ул.”А.” № *против* Ф. Ф. С., ЕГН***** и Ф. А. С., ЕГН-*****, двамата от с.Н., обл.Р., ул.”В.” № .., като моли съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен сключения между страните предварителен договор от 29.01.2011г. за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който ищецът е закупил от ответниците „Поземлен недвижим имот №....., находящ се в землището на с.Б. обл.Р., в местността „К.”, трета категория, с трайно предназначение на територията – земеделска и начин на трайно ползване – нива, целият с площ 5001 кв.м., при съсед: имоти №№ 04666.10.95, 04666.10.94, 04666.10.93, 04666.10.76, 04666.10.143 и 04666.10.74.”. Ищецът твърди, че в качеството си на купувач, а ответниците, като продавачи, сключили представения по делото предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот, за който ищецът заплатил в брой на ответниците сумата от 176.10 лева, заплатени в деня на подписване на договора. Продавачите от своя страна поели задължение да сключат окончателния договор, оформен с нотариален акт, в срок до 31.12.2021г. В чл.2.3 от същия договор се задължили, до окончателното изповядване на сделката пред нотариус да не сключват други предварителни договори за покупко-продажба с имота, да не го ипотекират, да не го отдават под наем и да не го обременяват с тежести. Въпреки това и в нарушение на тази уговорка, те отдали имота под аренда на „А.А И Н” ООД за срок до

30.09.2033г. Ответниците отказвали разговори с ищеца, въпреки направените от негова страна опити. Поради това, той им изпратил покана за среща, за да уточнят начина на оформяне на сделката. Поканата била получена на 06.02.2021г., но ответниците не се отзовали за среща в указания им срок. В тази връзка ищецът изразява съмнения, че правата му по договора ще бъдат нарушени, а сключеният продължителен договор за аренда възпрепятства влизането му във владение на имота. С горните обстоятелства обосновава правния си интерес от водене на иска, като счита, че са налице предпоставките за обявяване на предварителния договор за окончателен по съдебен ред. Претендира за разноските по делото.

В срока за писмен отговор на исковата молба по реда на чл.131 от ГПК, ответникът Ф. Ф. С., ЕГН-***** от с.Н., обл.Р., ул."В." № ... редовно уведомен за предявения срещу него иск при условията на чл.44, ал.1, изр.последното от ГПК, при отказ от негова страна да получи съдебните книжа, не представя отговор. В съдебно заседание се явява лично, като оспорва да е подписвал процесния предварителен договор. Твърди, че не са му известни обстоятелствата, при които е бил изготвен този договор. От три години и към момента лично обработвал процесната нива. Преди това предоставил на Х. правото да обработва нивата в продължение на 8г., тъй като имал нужда от пари. Няма право да я продава тази нива. Твърди, че не е подписвал нито пълномощно, нито договор, не са имали уговорка да продава. Предполага, че жена му може да е взела парите и да е продала нивата, но лично той не е вземал пари от продажба на тази нива. Твърди, че с жена си не са в добри отношения и са разделени от 7 години.

В същия срок, втората ответница Ф. А. С., ЕГН-*****, не е намерена на посочения адрес в с.Н. обл.Р., ул."В." № .., установен като постоянен и настоящ адрес в страната. Назначеният ѝ по реда на чл.47, ал.6 от ГПК особен представител – адв.А.М., АК-гр.Р., представя писмен отговор, като счита предявеният иск за допустим, а по същество - за вероятно основателен, съобразно анализа на представените писмени доказателства.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното: Двамата ответници Ф. Ф. С., ЕГН***** и Ф. А. С., ЕГН-*****, са законни съпрузи, чиито граждански брак не е прекратен (представени Удостоверение изх.№№ 991 и 992, издадени на 18.10.2021г. от Община-С, за семейно положение, съпруг/а и деца).

С Решение № 564/20.09.2010г. на ОСЗ-с.Самуил, ответникът Ф. Ф. С., ЕГН***** бил оземлен, на основание чл.20 от ЗСПЗЗ, с процесната нива, находяща се в землището на с.Б., обл.Р., индивидуализирана тогава като „Имот от ДПФ № 010075 по картата на възстановената собственост (плана за оземляване) на с.Б., с площ на имота 5.000 дка, трета категория, местност „К.“, с начин на трайно ползване – Нива“, при цена на земята от 325.00 лева, определена по реда на Наредбата за оземляване на безимотни и малоимотни граждани, от която ответникът е заплатил 176.10 лева с Вносна бележка № 179/28.12.2009г., а разликата от 161.46 лева, представлява приспаднат изплатен наем за ползването на имота.

В Решението изрично е вписано, че оземленият не може да прехвърля земята за срок от 10 години от придобиването ѝ, освен на държавата или общината.

По сега действащата кадастрална карта и кадастрални регистри на с.Б., обл.Р., одобрени със Заповед№ РД-18-172/25.03.2019г. на изп.директор на

АГКК, процесният имот се индивидуализира като „Поземлен недвижим имот №....., находящ се в землището на с.Б., обл.Р., в местността „К.“, трета категория, с трайно предназначение на територията – земеделска и начин на трайно ползване – нива, целият с площ 5001 кв.м., при съсед: имоти №№ 04666.10.95, 04666.10.94, 04666.10.93, 04666.10.76, 04666.10.143 и 04666.10.74.” (представена Скица № 15-446847 от 25.04.2021г. на СГКК-гр.Р.).

На 29.01.2011г. страните по делото - ответниците, като продавачи, а ищецът, като купувач, сключили представения по делото Предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот, за който ищецът заплатил в брой на ответниците сумата от 176.10 лева, заплатена в деня на подписване на договора. Посочената сума е вписана в договора като капаро, с отбелязване, че останалата част от сумата купувачът се задължава да изплати на продавачите в деня и едновременно с нотариалното изповядване на сделката в срок до 31.12.2021г. (чл.1.3 от Договора).

В чл.2.3 от същия договор продавачите се задължили, до окончателното изповядване на сделката пред нотариус да не сключват други предварителни договори за покупко-продажба с имота, да не го ипотекират, да не го отдават под наем и да не го обременяват с тежести. При неизпълнение на задълженията си по договора или отказ от сделката, съгласно чл.2.4, продавачите дължат връщане на полученото капаро в двоен размер, а ако купувачът се откаже от сделката или не изпълни задълженията си по договора – той губи даденото капаро. Съгласно чл.2.7 от Договора, продавачите поели задължение да предадат владението на имота в срок до 31.12.2021г.

По делото са представени Декларации от 29.01.2011г., подписани от двамата ответници-продавачи, с които декларират, че капарираната сума от 176.10 лева е всъщност общата договорена продажна цена на имота, като заедно с купувача-ищец подписали и Разписки от същата дата, че са получили от последния посочената сума във връзка с продажбата на процесния имот.

Въпреки твърденията на ответника Ф. Ф. С., ЕГН-*****, че не е подписвал предварителния договор и не са му известни обстоятелствата, при които е бил изготвен, същият не е оспорил по надлежния ред обсъдените горе документи, вкл. и автентичността на подписите си върху тях.

Твърдението на ищеца, че процесният имот е предоставен за ползване под аренда на „А. А И Н” ООД за срок до 30.09.2033г., не е изследвано в хода на делото, но има отбелязване в този смисъл върху цитираната горе Скица на имота, издадена от СГКК-гр.Р. – посочен Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписвания-Исперих с № 8, том 2, рег.№ 957, дело № 397 от 20.04.2018г.

Ищецът представя по делото писмена Покана до двамата ответници по повод на сключения предварителен договор, в която е посочил, че въпреки уговорения срок до 31.12.2021г. за сключване на сделката в окончателен вид, е счел за уместно да ги покани в 10-дневен срок, считано от получаването на Поканата, да се свържат чрез посочените в поканата телефонни номера, за да уговорят начина на изпълнение на договора, като в противен случай ще предприеме мерки за завеждане на гражданско дело за обявяване на предварителния договор за окончателен. Ищецът твърди, че тази покана е връчена на ответника Ф. Ф. С. на 06.02.2021г. с представено по делото Известие за доставяне, но последното не установява вида на документа, който е бил връчен.

Съгласно Удостоверение изх.№ 6706000561/29.04.2021г. на Община-С.,

отдел МДТ, данъчната оценка на процесния недвижим имот – земеделска земя – Нива, е 661.60 (шестстотин шестдесет и един лева и 60 ст) лева.

Съгласно предоставена за нуждите на делото информация по Писмо изх. № ИзХ-1317/20.10.2021г. на НАП, ТД-гр.В. Офис-гр.Р., двамата ответници нямат непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски.

В производството по делото ищцовата страна е направила деловодни разноски в общ размер на 930.00 лева, включващи: 50.00 лева – заплатена държавна такса (ДТ) при образуване на делото, 20.00 лева – заплатена ДТ за издадени 4 броя съдебни удостоверения, 10.00 лева – заплатан ДТ за вписване на исковата молба в Служба по вписвания –гр.Исперих, 250.00 лева - заплатено адвокатско възнаграждение по Договор за правна защита и съдействие от 25.03.2021г. и 600.00 лева – заплатено възнаграждение за особен представител на ответницата Ф. А. С.. Ответниците не са направили разноски по делото.

Въз основа на така изложеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи: Предявеният иск има своето правно основание в разпоредбата на чл.19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) - конститутивен иск, уважаването на който внася правна промяна в съществуващото правно положение - реализира преобразуващото право на изправната страна по предварителния договор да иска по съдебен ред сключването на окончателен договор, който се замества от постановеното съдебно решение, възпроизвеждайки неговите клаузи. Така предявеният иск е допустим, а разгледан по същество основателен и доказан.

От събраните по делото доказателства безспорно се установи, че процесният недвижим имот е собствен на ответниците-съпрузи, като са го придобили възмездно през време на брака си и представлява съпружеска имуществена общност (СИО) - арг. от чл.21 от Семейния кодекс.

Така, в качеството си на собственици на процесния имот, двамата ответници-съпрузи заедно са сключили с ищеца на 29.01.2011г. процесния предварителен договор за покупко-продажба на имота, който договор отговаря на изискванията на чл.19 от ЗЗД: 1.Сключен е в писмена форма, съгласно изискванията на чл.19, ал.1 от ЗЗД и 2.Договорът съдържа всички съществени елементи на бъдещия окончателен договор за покупко-продажба, а именно: страни, съгласие, предмет и цена, съгласно изискванията на чл.19, ал.2 от ЗЗД. Уговорено е задължение на продавачите за прехвърляне на собствеността върху имота по официалния нотариален ред – до 31.12.2021г., съобразен с ограничените им права в този смисъл по Решението за оземляване № 564 от 20.09.201г. на ОСЗ-с.С. относно забраната за прехвърляне на земята за срок от 10 години от придобиването ѝ, освен в полза на държавата или общината.

Към момента на завеждане на исковата молба – 07.04.2021г. посоченият срок за прехвърляне на собствеността върху имота (т.е. за сключването на окончателния договор) не е бил настъпил, с оглед на което съдът приема, че към този момент ответниците са били изправна страна по предварителния договор, респ. не са дали повод за завеждане на делото за обявяване на предварителния договор за окончателен. Същевременно не са декларирали отказ от сделката по смисъла на чл.2.4 от Договора. Дори да е било налице неизпълнение на задължението им по чл.2.3 от същия договор, да не отдават имота под наем, предвид вписания по отношение на имота Договор за аренда от 20.04.2018г., то тези обстоятелства, според договорните клаузи, приети от

страните, ангажират единствено отговорността на ответниците-продавачи за връщане на получената от тях продажна цена (капаро) в двоен размер.

До момента на обявяване на делото за решаване в съдебно заседание на 16.12.2021г., срокът за сключването на окончателния договор отново не е бил изтекъл, но и никой от ответниците не е заявил готовност за сключването на окончателния договор. Напротив, дори явилият се лично ответник Ф. Ф. С. оспори ищцовата претенция за сключването на окончателен договор. Междувременно, към момента на произнасяне на съдебното решение уговореният между страните срок за сключване на окончателния договор настъпи, като съдът следва да вземе предвид този факт от значение за спорното право, при условията на чл.235, ал.3 от ГПК.

Към момента, ищецът Х. Х. М., като купувач по предварителния договор, се явява изправна страна - заплатил още при сключване на договора, изцяло и в брой уговорената между страните цена за придобиване на собствеността върху този имот, срещу неизправното положение на продавачите-ответници, които не са изпълнили насрещното си задължение за прехвърляне по нотариален ред на собствеността върху процесния имот. По този начин, съдът приема, че понастоящем са налице всички законови предпоставки за водене срещу продавачите-ответници на исковото производство по чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Следва да се постанови решение, с което по отношение на ответниците да бъде обявен за окончателен сключеният между тях, от една страна и от друга страна - ищеца, предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 29.01.2011г.

За ответниците е удостоверено пред съда, че нямат непогасени публични задължения за вземания на Държавата, съобразно изискванията на чл.264, ал.1 от ДОПК.

Тъй като към момента на завеждане на дело, ответниците не са дали повод за завеждане на делото, обсъдено по-горе, то същите не ангажират отговорност кам ищеца за заплащане на направените от него съдебни и деловодни разноски.

Уговорената между страните покупна цена на недвижимия имот по предварителния договор, заплатена от ищеца, е 176.10 (сто седемдесет и шест лева и 10 ст) лева, която е по-ниска спрямо данъчната оценка на същия имот, възлизаща на 661.60 (шестстотин шестдесет и един лева и 60 ст) лева. На основание чл.364, ал.1 от ГПК, приобретателят на имота - ищецът следва да бъде осъден да заплати следващите се разноски по прехвърляне собствеността на имота, определяеми при условията на чл.46, ал.2, т.1 от ЗМДТ върху по-високата - данъчната цена на имота – 661.60 лева, както следва: по сметка на Община-С. – сумата от 13.23 (тринадесет лева и 23 ст) лева - дължим данък по чл.47, ал.2 от ЗМДТ (2 %), по сметка на РС-И. – сумата от 38.42 (тридесет и осем лева и 42 ст) лева - дължима нотариална такса, определена по чл.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, както и по сметка на Агенцията по вписванията – сумата от 10.00 (десет) лева - ДТ за вписване на съдебното решение (чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията за вписванията).

За обезпечаване заплащането на горните суми следва да се впише възбрана върху имота, поради което и на основание чл.5 от последната цитирана Тарифа, ищецът следва да внесе по сметка на Агенцията по вписванията още и сумата от 15.00 (петнадесет) лева – дължима ДТ за

вписване на възбраната върху имота.

Воден от изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА, на основание чл.19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН Предварителния договор за покупко-продажба на недвижими имот от 29.01.2011г., сключен между Ф. Ф. С., ЕГН***** и Ф. А. С., ЕГН-*****, двамата от с.Н., обл.Р., ул."В." №..., в качеството им на продавачи, от една страна и от друга страна – купувачът Х. Х. М., ЕГН-..... от гр.Р., ул."О." №, по силата на който в полза на купувача се прехвърля правото на собственост върху следния недвижим имот: „Поземлен недвижим имот №..... по кадастрална карта и кадастрални регистри на с.Б., обл.Р. одобрени със Заповед № РД-18-172/25.03.2019г. на изп.директор на АГКК, находящ се в местността „К.", трета категория, с трайно предназначение на територията – земеделска и начин на трайно ползване – нива, целият с площ 5001 кв.м., при съсед: имоти №№ 04666.10.95, 04666.10.94, 04666.10.93, 04666.10.76, 04666.10.143 и 04666.10.74.” (представена Скица № 15-446847 от 25.04.2021г. на СГКК-гр.Р), срещу сумата от 176.10 (сто седемдесет и шест лева и 10 ст) лева, заплатена изцяло и в брой от купувача в полза на продавачите.

Данъчната оценка на прехвърления имот е 661.60 (шестстотин шестдесет и един лева и 60 ст) лева.

ОСЪЖДА, на основание чл.364, ал.1 от ГПК, купувачът Х. Х. М., ЕГН-7611075128, ДА ЗАПЛАТИ:

- по сметка на Община-С.– сумата от 13.23 (*тринадесет лева и 23 ст*) лева - дължим данък по чл.47, ал.2 от ЗМДТ;

- по сметка на РС-И. – сумата от 38.42 (*тридесет и осем лева и 42 ст*) лева - дължима нотариална такса, както и

- по сметка на Агенцията по вписванията – сумата от 10.00 (*десет*) лева - ДТ за вписване на съдебното решение, всички - дължими разноси по прехвърляне собствеността върху имота.

НАРЕЖДА вписване на ВЪЗБРАНА върху процесния недвижим имот, до заплащане на определените по-горе суми - следващи се разноси по прехвърляне на собствеността върху имота.

ОСЪЖДА Х. Х. М., ЕГН-7611075128, ДА ЗАПЛАТИ по сметка на Агенцията по вписванията сумата от 15.00 (*петнадесет*) лева - ДТ за вписване на възбрана върху имота.

Решението подлежи на обжалване пред Разградски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ОПРЕДЕЛЯ, на основание чл.115, ал.2 от ЗС, **шестмесечен срок** на ищеца Х. Х. М., ЕГН-7611075128, да **впише съдебното решение**.

ДА СЕ ИЗДАДЕ подлежащ на вписване заверен препис от решението, при условията на чл.364, ал.2 от ГПК и чл.115, ал.3 от ЗС - след като ищецът докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

ДА СЕ ИЗПРАТИ на съдията по вписванията при РС-Исперих - копие от настоящото решение - за вписване на ВЪЗБРАНАТА върху имота.

Съдия при Районен съд – Исперих: _____

