

РЕШЕНИЕ

№ 174

гр. Бургас, 14.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Иво В. Добрев

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разглежда докладваното от Иво В. Добрев Търговско дело №
20212100900481 по описа за 2021 година

Производството е образувано по повод исковата молба на А. И. Д., родена на *****г. в гр.М., с паспорт на **** №****, издаден на*****г. от ***** с адрес ***** с съдебен адрес гр.Варна, ул.“Неофит Бозвели“ №9, ет.3, ап.2 против „Ем Ви Пропърти“ АД, ЕИК 201591330, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.“Славянска“ №29, ет.4 и „Романс Марин- Свети Влас“ ЕООД, ЕИК 202372026, със седалище и адрес на управление гр.София, бул.“България“ №58, вх.С, ет.2, ап.10, с която е предявен иск по чл.19 ал.3 ЗЗД за обявяване на окончателни на предварителни договори за покупко-продажба от 20.06.2019г. , сключени между ищцата в качеството и на купувач и ответниците в качеството им на продавачи на следните недвижими имоти: **апартамент А603**, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.41 по КKKP на гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, вх. А, ет. 5 (кота +11,20 м.), с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, площ: 60,20 кв.м., състоящ се от преддверие, баня, две спални, кухненски бокс и дневна, тераса, при граници: от север - ап. А602 (с.о. 11538.3.29.1.40) и коридор, от юг- двор, от запад- двор и от изток- коридор и ап. А604 (с.о. 11538.3.29.1.42), под обекта- ап. А503(с.о.11538.3.29.1.33 и над обекта - ап. А702 (с.о. 11538.3.29.1.48), ведно с припадащите се към апартамента 1,30% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 12,62 кв.м. и ведно със съответстващият му процент ид.ч. от правото на строеж върху ПИ 11538.3.29 по КKKP на гр. Свети Влас. местност Юрта - под пътя, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със заповед РД-18-48 / 03.10.2005г. на ИД на АК, последно изменение със заповед КД-14-02-259 / 22.07.2007г. на Началника на СГКК- Бургас, целият с площ от 3 363 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на ползване- средно застрояване (10-15 м.), при съседи: ПИ с идентификатори 11538.3.123,

11538.3.128, 11538.3.25, 11538.3.127, 11538.3.154 и **апартамент А604**, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 1 1538.3.29.1.42 по КKKP на гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, вх. А, ет.5 (кота +11,20 м.), с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, площ: 40.90 кв.м., състоящ се от преддверие, баня, спалня, кухненски бокс и дневна, тераса, при граници: от север- ап.А605 (с.о. 1 1538.3.29.1.43) и коридор, от юг - двор, от запад - коридор и ап. А603 (с.о. 11538.3.29.1.41), от изток - двор, под обекта- ап. А504 (с.о.11538.3.29.1.34) и над обекта- ап.А702 (с.о. 11538.3.29.1.48), ведно с припадащите се към апартамента 0,89% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 8,57 кв.м. и ведно със съответстващият му процент ид.ч. от правото на строеж върху ПИ по КKKP на гр. Свети Влас, местност Юрта- под пътя, общ. Несебър, обл.Бургас, одобрени със заповед РД-18-48 / 03.10.2005 г. на ИД на АК, последно изменение със заповед КД-14-02-259 / 22.07.2007г. на Началника на СГКК- Бургас, целият с площ от 3 363 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана и начин на ползване- средно застрояване (10-15 м.), при съсед: ПИ с идентификатори 11538.3.123,11538.3.128, 11538.3.25, 11538.3.127, 11538.3.154.

Твърди се в исковата молба, че на 20.06.2019г. между ищцата и ответните дружества са сключени два предварителни договора за покупко-продажба и строителство на недвижими имоти, разположени в седем етажна сграда-апартхотел Романс Париж, изградена в поземлен имот №11538.3.29 по КKKP на гр.Свети Влас. Съгласно първия от договорите ответниците в качеството им на продавачи се задължили да сключат окончателен договор и прехвърлят собствеността върху апартамент А603, представляващ обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.41 по КKKP на гр.Свети Влас с площ 60.20 кв.м., подробно индивидуализиран. В установения срок за плащане на цената купувачът изпълнил това свое задължение и превел сумата в пълния и размер-25 889 евро. По силата на второто съглашение, подписано между страните ответниците поели ангажимент да сключат окончателен договор и прехвърлят на ищеца правото на собственост върху апартамент А 604, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.42 по КKKP на гр.Свети Влас, срещу заплащане на сумата от 17 587 евро. Цената по договора била преведена на продавачите в пълен размер по банков път. Заявява се също така, че независимо от своевременното и точно изпълнение на задълженията на купувача, последната не била поканена за сключване на окончателен договор и до финализиране на отношенията между страните така и не се стигнало. Казаното мотивирало наличие на правен интерес от предявяване на настоящата претенция за обявяване на окончателни на двата предварителни договора, подписани между страните.

Ответникът „Ем Ви Пропърти“АД, с депозирания отговор на исковата молба, излага становище за основателност на исковата претенция и прави признание на иска. Потвърждава обстоятелството, че процесните предварителни договори са валидно сключени, а продажната цена е платена от ищеца. Ответникът „Романс Марин-Свети Влас“ЕООД не е депозирал отговор на исковата молба.

Бургаският окръжен съд, като прецени представените доказателства поотделно и в

тяхната съвкупност, и като съобрази закона, установи следното от фактическа и правна страна:

От представените и събрани по делото доказателства се установява, а и не се спори между страните, че на 20.06.2019г. са сключени два предварителни договори за придобиване на недвижими имоти- съответно апартамент А603, и апартамент А604, находящи се в сграда-апартхотел Романс Париж, изградена в поземлен имот №11538.3.29 по КKKP на гр.Свети Влас. Не са налице различни позиции и относно факта на извършените от ищцата плащания по двата предварителни договора на обща стойност 43 476 евро. Не се спори също така, че процесните предварителни договори за продажба на недвижими имоти са подписани от лицата представляващи продавачите. Не са изразени противоположни становища на страните и относно обстоятелството, че дружествата- ответници са собственици на процесните апартаменти.

За установяване на въведените в процеса фактически твърдения са приобщени множество писмени доказателства- подписаните между страните предварителни договори и приложения към тях,операционни и вносни бележки, извлечения от търговския регистър.

Представено е освен това сключено на 21.06.2022г. между ищцата и втория ответник споразумение от текста, на което става ясно, че „Романс Марин-Свети Влас“ЕООД не оспорва правото на Д., възникнало по силата на сключените между страните, предварителни договори да получи процесните апартаменти в собственост, признава се постъпването на дължимите от купувача суми по банковата сметка на дружеството и се поема ангажимент да бъде заличена вписаната възбрана върху процесните имоти.

Успешното реализиране на потестативното право по чл.19 ал.3 ЗЗД е предпоставено преди всичко от извършване на преценка за наличието на действителен предварителен договор, който валидно обвързва страните, доколкото поначало нищожния договор не поражда действие. Освен това, ищецът следва да е изпълнил задълженията си по предварителния договор, изискуемостта на които е настъпила преди уговорения момент за сключване на окончателния договор (аргумент от чл.362 ал.1 ГПК). Доколкото съдебното решение, с което уважава иска по чл.19 ал.3 ЗЗД е деривативно правно основание, предпоставка за постановяването му е положително установяване, че ответникът е титуляр на правото, предмет на договора- чл.363 от ГПК. Така предвидените в закона предпоставки за обявяване на предварителния договор за окончателен, съдът намира, че се установяват в настоящото производство от събраните по делото доказателства.

Процесните договори между страните са сключени в изискуемата от чл.19 ЗЗД писмена форма за валидност, като ответниците са се задължили да прехвърлят в полза на ищеца правото на собственост върху индивидуално определени недвижими имоти срещу задължението на купувача да заплати определена цена. Постигнатото съглашение е действително, доколкото с подписване на договора страните са демонстрирали воля да се обвържат от неговите клаузи.

Плащането на цената, е осъществено от ищцовата страна в пълния му размер по двата договора до сумата от общо 43 476 евро. Няма съмнения относно истинността на процесните

договори и автентичността на подписите на страните. Касае се за валидно сключени сделки, които обвързват контрагентите с поетите договорни задължения. Договорите отговарят на изискванията на чл.19 ал.1 и 2 ЗЗД, предвид сключването им в писмена форма и наличието на договореност за съществените условия на окончателната продажба- пълна индивидуализация с подробно описание на имота, предмет на сделката, както и посочена продажна цена с начин на плащане. Представеното от ищеца споразумение следва да се цени като извънсъдебно признание на неизгодни за ответника факти, поради което и настоящият състав приема, че същите са се осъществили.

Установена е от представените по делото доказателства, следващата необходима предпоставка за уважаване на предявения иск- наличието на собственост по отношение на процесните имоти в патримониума на ответната страна.

Същевременно, няма твърдения, а още по- малко ангажирани доказателства задължението за прехвърляне правото на собственост да е изпълнено, поради което и ответниците, поради неизпълнението на този свой ангажимент за сключване на окончателен договор са изпаднали в забава.

Ето защо и по така изложените съображения, съдът намира, че предявеният иск с правно основание в чл.19 ал.3 ЗЗД, следва да бъде уважен, а сключените предварителни договори за покупко- продажба на процесните недвижими имоти- обявени за окончателни.

С настоящия съдебен акт, ищецът на основание чл.364 ал.1 ГПК следва да бъде осъден да заплати сумата от 483.66/четиристотин осемдесет и три лева и шестдесет и шест стотинки/лева за апартамент А603 и сумата от 355.67/триста петдесет и пет лева и шестдесет и седем стотинки/ лева за апартамент А604 или общо сумата от 839.33/осемстотин тридесет и девет лева и тридесет и три стотинки/лева по сметка на Бургаския окръжен съд, представляваща дължима държавна такса по т.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, сумата от 50.63/петдесет лева и шестдесет и три стотинки/ лева за апартамент А603 и сумата от 34.39/тридесет и четири лева и тридесет и девет стотинки/ лева за апартамент А604 или общо 85.02 / осемдесет и пет лева и две стотинки/ лева по сметка на Агенцията по вписванията- служба по вписванията- град Несебър, представляваща дължима такса по чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, както и сумата от 1519.01 /хиляда петстотин и деветнадесет лева и една стотинка/ лева за апартамент А603 и сумата от 1031.89/хиляда и тридесет и един лева и осемдесет и девет стотинки/ лева за апартамент А604 или общо 2550.90/две хиляди петстотин и петдесет лева и деветдесет стотинки/ лева, представляваща дължима такса по силата на чл.47 ал.2 от Закона за местните данъци и такси и във връзка с чл.41 ал.2 от Наредба №14 за определяне размера на местните данъци, приета от Общински съвет-град Несебър. Всички, посочени по-горе и дължими такси са определени върху уговорената между страните продажна цена на процесните имоти /чл.46 ал.2 т.1 от ЗМДТ и чл.96 ал.1 и ал.3 и §2 ЗННД/.

Следва, освен това, да бъде наредено вписването на възбрана върху процесните недвижими имоти за определените по-горе в тежест на ищеца разноси в полза на Бургаския

окръжен съд.

На основание чл.364, ал.2 ГПК, препис от решението не следва да бъде издаван, докато ищецът не докаже, че са заплатени разносните по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

Ищецът е заявил изрично, че не търси разноски, поради което и такива не следва да му бъдат присъждани.

Мотивиран от горното и на основание чл.19 ал. 3 ЗЗД, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен, сключения на 20.06.2019г. между А. И. Д., родена на *****г. в гр.М., с паспорт ***** №*****, издаден на ***** от ***** с адрес *****, със съдебен адрес гр.Варна, ул.“Неофит Бозвели“ №9, ет.3, ап.2 в качеството и на купувач и „Ем Ви Пропърти“ АД, ЕИК 201591330, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.“Славянска“ №29, ет.4 и „Романс Марин-Свети Влас“ ЕООД, ЕИК 202372026, със седалище и адрес на управление гр.София, бул.“България“ №58, вх.С, ет.2, ап.10 в качеството им на продавач предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот- апартамент А603, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.41 по КKKP на гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, вх. А, ет. 5 (кота +11,20 м.), с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, площ: 60,20 кв.м., състоящ се от преддверие, баня, две спални, кухненски бокс и дневна, тераса, при граници: от север - ап. А602 (с.о. 11538.3.29.1.40) и коридор, от юг- двор, от запад- двор и от изток- коридор и ап. А604 (с.о. 11538.3.29.1.42), под обекта- ап. А503(с.о.11538.3.29.1.33 и над обекта - ап. А702 (с.о. 11538.3.29.1.48), ведно с припадащите се към апартамента 1,30% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 12,62 кв.м. и ведно със съответстващият му процент ид.ч. от правото на строеж върху ПИ 11538.3.29 по КKKP на гр. Свети Влас. местност Юрта - под пътя, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със заповед РД-18-48 / 03.10.2005г. на ИД на АК, последно изменение със заповед КД-14-02-259 / 22.07.2007г. на Началника на СГКК- Бургас, целият с площ от 3 363 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на ползване- средно застрояване (10-15 м.), при съседи: ПИ с идентификатори 11538.3.123, 11538.3.128, 11538.3.25, 11538.3.127, 11538.3.154

ОБЯВЯВА за окончателен, сключения на 20.06.2019г. между А. И. Д., родена на *****г. в гр.М., с паспорт ***** №*****, издаден на ***** от ***** с адрес *****, със съдебен адрес гр.Варна, ул.“Неофит Бозвели“ №9, ет.3, ап.2 в качеството и на купувач и „Ем Ви Пропърти“ АД, ЕИК 201591330, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.“Славянска“ №29, ет.4 и „Романс Марин- Свети Влас“ ЕООД, ЕИК 202372026, със седалище и адрес на управление гр.София, бул.“България“ №58, вх.С, ет.2, ап.10 в качеството им на продавач предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот- апартамент А604, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 1 1538.3.29.1.42 по КKKP на гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, вх. А, ет.5 (кота +11,20 м.), с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, площ: 40.90

кв.м., състоящ се от преддверие, баня, спалня, кухненски бокс и дневна, тераса, при граници: от север- ап.А605 (с.о. 1 1538.3.29.1.43) и коридор, от юг - двор, от запад - коридор и ап. А603 (с.о. 11538.3.29.1.41), от изток - двор, под обекта- ап. А504 (с.о.11538.3.29.1.34) и над обекта- ап.А702 (с.о. 11538.3.29.1.48), ведно с припадащите се към апартамента 0,89% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 8,57 кв.м. и ведно със съответстващият му процент ид.ч. от правото на строеж върху ПИ по КККР на гр. Свети Влас, местност Юрта- под пътя, общ. Несебър, обл.Бургас, одобрени със заповед РД-18-48 / 03.10.2005 г. на ИД на АК, последно изменение със заповед КД-14-02-259 / 22.07.2007г. на Началника на СГКК- Бургас, целият с площ от 3 363 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана и начин на ползване- средно застрояване (10-15 м.), при съседи: ПИ с идентификатори 11538.3.123,11538.3.128, 11538.3.25, 11538.3.127, 11538.3.154.

ОСЪЖДА А. И. Д., родена на *****г. в гр.М., с паспорт *****, издаден на ***** от *****, с адрес *****, със съдебен адрес гр.Варна, ул.“Неофит Бозвели“ №9, ет.3, ап.2 да заплати 483.66 /четиристотин осемдесет и три лева и шестдесет и шест стотинки/лева за апартамент А603 и сумата от 355.67/триста петдесет и пет лева и шестдесет и седем стотинки/ лева за апартамент А604 или общо сумата от 839.33/осемстотин тридесет и девет лева и тридесет и три стотинки/лева по сметка на Бургаския окръжен съд, представляваща дължима държавна такса по т.8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, сумата от 50.63/петдесет лева и шестдесет и три стотинки/ лева за апартамент А603 и сумата от 34.39/тридесет и четири лева и тридесет и девет стотинки/ лева за апартамент А604 или общо 85.02 /осемдесет и пет лева и две стотинки/ лева по сметка на Агенцията по вписванията- служба по вписванията- град Несебър, представляваща дължима такса по чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, както и сумата от 1519.01 /хиляда петстотин и деветнадесет лева и една стотинка/ лева за апартамент А603 и сумата от 1031.89/хиляда и тридесет и един лева и осемдесет и девет стотинки/ лева за апартамент А604 или общо 2550.90/две хиляди петстотин и петдесет лева и деветдесет стотинки/ лева, представляваща дължима такса по силата на чл.47 ал.2 от Закона за местните данъци и такси и във връзка с чл.41 ал.2 от Наредба №14 за определяне размера на местните данъци, приета от Общински съвет-град Несебър.

ДА СЕ ВПИШЕ в полза на Окръжен съд-Бургас, възбрана върху следните недвижими имоти: апартамент А603, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.41 по КККР на гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, вх. А, ет. 5 (кота +11,20 м.), с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, площ: 60,20 кв.м., състоящ се от преддверие, баня, две спални, кухненски бокс и дневна, тераса, при граници: от север - ап. А602 (с.о. 11538.3.29.1.40) и коридор, от юг- двор, от запад- двор и от изток- коридор и ап. А604 (с.о. 11538.3.29.1.42), под обекта- ап. А503(с.о.11538.3.29.1.33 и над обекта - ап. А702 (с.о. 11538.3.29.1.48), ведно с припадащите се към апартамента 1,30% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 12,62 кв.м. и ведно със съответстващият му процент ид.ч. от правото на строеж върху ПИ 11538.3.29 по КККР на гр. Свети Влас. местност Юрта - под пътя, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със заповед РД-18-48 / 03.10.2005г. на ИД на АК, последно изменение със заповед КД-14-02-259 /

22.07.2007г. на Началника на СГКК- Бургас, целият с площ от 3 363 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на ползване- средно застрояване (10-15 м.), при съседни: ПИ с идентификатори 11538.3.123, 11538.3.128, 11538.3.25, 11538.3.127, 11538.3.154 и апартамент А604, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 1 1538.3.29.1.42 по КККР на гр. Свети Влас, м. Юрта под пътя, вх. А, ет.5 (кота +11,20 м.), с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, площ: 40.90 кв.м., състоящ се от преддверие, баня, спалня, кухненски бокс и дневна, тераса, при граници: от север- ап.А605 (с.о. 1 1538.3.29.1.43) и коридор, от юг - двор, от запад - коридор и ап. А603 (с.о. 11538.3.29.1.41), от изток - двор, под обекта- ап. А504 (с.о.11538.3.29.1.34) и над обекта- ап.А702 (с.о. 11538.3.29.1.48), ведно с припадащите се към апартамента 0,89% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 8,57 кв.м. г ведно със съответстващият му процент ид.ч. от правото на строеж върху ПИ по КККР на гр. Свети Влас, местност Юрта- под пътя, общ. Несебър, обл.Бургас, одобрени със заповед РД-18-48 / 03.10.2005 г. на ИД на АК, последно изменение със заповед КД-14-02-259 / 22.07.2007г. на Началника на СГКК- Бургас, целият с площ от 3 363 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана и начин на ползване- средно застрояване (10-15 м.), при съседни: ПИ с идентификатори 11538.3.123,11538.3.128, 11538.3.25, 11538.3.127, 11538.3.154.

Препис от настоящото решение, ведно със заверени копия на схема №15-1226475/ 11.11.2021г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.41 на СГКК- гр.Бургас и схема №15-1226478/11.11.2021г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.3.29.1.42 на СГКК-гр.Бургас, да се изпратят на Агенцията по вписванията- служба по вписванията- град Несебър за извършване на необходимите действия по вписване на наложената от съда възбрана.

УКАЗВА на ищцата А. И. Д., родена на *****г. в М., с паспорт ***** №*****, издаден на ****. от*****, с адрес *****, че препис от настоящото съдебно решение няма да бъде издаден преди да представи доказателства за заплащане на посочените по-горе разноски по прехвърлянето- сумите в полза на Бургаския окръжен съд, Община Несебър и Агенцията по вписванията-служба по вписванията-град Несебър, както и на такива за заплащане на дължимите данъци и такси за имота към държавата и към Община Несебър.

УКАЗВА на А. И. Д., родена на *****г. в гр.М, с паспорт ***** №*****, издаден на ***** от *****, с адрес *****, в съответствие с разпоредбата на чл.115 ал.2 ЗС, че следва в шестмесечен срок от влизането му в сила да впише настоящото положително съдебно решение по представен препис от него, както и че след изтичането на този срок вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните с въззивна жалба пред Бургаския апелативен съд.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____