

# РЕШЕНИЕ

№ 2118

гр. Бургас, 05.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LX СЪСТАВ**, в публично заседание на осми септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Филип Ст. Радинов

при участието на секретаря МАРИЯ АП. МИЛЕВА  
като разгледа докладваното от Филип Ст. Радинов Гражданско дело № 20222120101655 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

### **Производството е по реда на чл. 239 от ГПК.**

Образувано е по предявен от В. Д. срещу „\*\* Ризорт“ ЕООД, иск за обявяване за окончателен на предварителен договор от \*\* г. за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ Апартамент № \*\*\*, предназначение – жилище, апартамент, брой нива на обекта – едно, състоящ се от: антре, баня, спалня, дневна с трапезария и кухненски бокс, балкон, при граници: север-двор и самостоятелен обект № \*\*\*, ведно със съответните 1,005 % ид. ч. от общите части в сградата, както и предварителен договор от \*\* г. за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ Апартамент № \*\*\* с площ \*\*\*, предназначение – жилище, апартамент, брой нива на обекта – едно, състоящ се от: \*\*\*, при граници: север-коридор и самостоятелен обект № \*\*, юг-блок В, запад – двор, изток-самостоятелен обект № \*\*, ведно със съответните 0,699 % ид. ч. от общите части в сградата, както и съответни ид. ч. от правото на строеж в поземлен имот с идентификатор \*\*\* по КKKP на гр. С., одобрен със Заповед № \*\*\* г. на началника на СГKK, предназначение – урбанизирана, при съседи: имоти с идентификатор \*\*\*, на основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД.

Твърди се, че на \*\* г. между страните по делото с посредничеството дружество агент са сключени процесните предварителни договори, по силата на които ответникът се е задължил да построи и въведе в експлоатация апартхотел „\*\*\*“, представляващ два броя пететажни сгради, след което до 01.10.2020 г. да прехвърли на ищеца правото на собственост върху процесните апартаменти, а последният се е задължил да заплати покупна цена в размер от 39242 евро и депозит в размер от 2000 евро, респ. покупна цена в размер от 27642 евро и депозит в размер от 2000 евро. Сочи се, че чрез дружество агент „Е-куити“ ЕООД в полза на ответника са преведени, както следва – на 11.01.2019 г. сумата от 4000 евро, представляваща уговорените в договорите депозити по т. II.1.1. и на 04.02.2019 г. сумата от 37242 евро и сумата от 27642, представляващи уговорените в договорите продажни цени за апартаментите, след приспадане само на единия депозит, тоест платени от ищеца са 2000 евро повече. Поддържа се, че макар процесната сграда към момента на подаване на исковата молба да не е въведена в експлоатация, същата е завършена в груб

строеж, но ответникът не е прехвърлил правото на собственост върху процесните апартаменти. Направено е искане за уважаване на предявения иск. Претендира се присъждането на съдебно - деловодни разноски. Препис от исковата молба и приложенията към нея е връчен на ответника, който в законоустановения едномесечен срок не е депозирал писмен отговор.

**ПРАВНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ** на предявения иск е чл. 19 ал. 3 от ЗЗД.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства и предвид направеното от процесуалния представител на ищеца искане по чл. 238 ал. 1 от ГПК намира, че са налице предпоставките на чл. 239 ал. 1 от ГПК за постановяване на неприсъствено решение срещу ответника. С разпореждане на съда по чл. 131 от ГПК, надлежно връчено на ответника, са указани последиците от неподаването в срок на отговор на исковата молба и неявяването му в първото по делото заседание, без да е направено искане за разглеждане на делото в негово отсъствие. С оглед изложените в исковата молба фактически твърдения и ангажираните по делото писмени доказателства, в подкрепа на твърдените в исковата молба факти, следва да бъде направен изводът, че предявеният иск е вероятно основателен.

Предвид горните съображения, съдът приема, че сключения на \*\* г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ Апартамент № \*\* и предварителен договор от \*\* г. за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ Апартамент № \*\*\* следва да бъдат обявени за окончателни. В съответствие с гореизложеното предявеният иск следва да бъде уважен изцяло.

Предвид извършеното извънсъдебно заплащане на продажната цена, купувачът не следва да бъде осъждан да заплати последната с настоящото решение.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК ищецът, придобиващ вещни права, следва да бъде осъден да заплати дължимата държавна такса по прехвърлянето по сметката на РС Бургас, съобразно т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закон за нотариусите и нотариалната дейност, като за покупко-продажбата на недвижим имот, представляващ Апартамент № \*\* държавната такса е в размер на 225.21 лева, а за Апартамент № \*\*\* е в размер на 181.21 лева.

Дължимият данък по чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ следва да бъде платен от ищеца – приобретател, съгласно чл. 45 от ЗМДТ, в съответната данъчна служба по местонахождението на имотите, като на основание чл. 364, ал. 2 от ГПК и чл. 50 от ЗМДТ заверен препис от настоящото решение следва да бъде издаден само след представяне на доказателства за платен данък и липса на задължения към държавата.

Съгласно чл. 364, ал. 1 от ГПК настоящата инстанция следва да постанови вписване от Съдията по вписванията при Бургаски районен съд върху процесните обекти, обезпечаващ вземането за разноски по прехвърлянето на имота.

Съгласно чл. 78 ал. 1 ГПК, в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноски по настоящото дело. Ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищцовата страна сумата от 306,77 лева, представляваща държавна такса, сумата от 10 лева за съдебно удостоверение, сумата от 30,68 лева за вписване на исковата молба и сумата от 8 734,40 лева заплатено адвокатско възнаграждение.

Воден от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** Договор за строителство и предварителен договор за продажба на недвижим имот от \*\* г., сключен между ответника „Свети Йоан Ризорт“ ЕООД, ЕИК 202415091, със седалище и адрес на управление в гр. София, р-н Красно село, бул. България № 58, вх. С, ет. 2, ап. 10, представлявано от Н.Д.Л., в качеството му на продавач, „Е-куити“ ЕООД, ЕИК 201503615, със седалище и адрес на управление гр. София,

район Красно село, бул. България № 58, вх. С, ет. 2, офис 10, представлявано от Н.Д.Л., в качеството му на посредник и ищецът В. Д., \*\*\* притежаващ лична карта № \*\*\*, издадена на \*\*\*, с адрес \*\*, \*\*, в качеството му на купувач, за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ Апартамент № \*\*\*, предназначение – жилище, апартамент, брой нива на обекта – едно, състоящ се от: антре, баня, спалня, дневна с трапезария и кухненски бокс, балкон, при граници: север-двор и самостоятелен обект № \*\*\*, ведно със съответните 1,005 % ид. ч. от общите части в сградата, в едно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот \*\*\* по КККР на гр. С., местност „А.“, област Бургас, одобрен със Заповед № \*\*\* г. на началника на СГКК, предназначение – урбанизирана, при съсед: имоти с идентификатор \*\*\*, на основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД.

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** Договор за строителство и предварителен договор за продажба на недвижим имот от \*\* г., сключен между ответника „Свети Йоан Ризорт“ ЕООД, ЕИК 202415091, със седалище и адрес на управление в гр. София, р-н Красно село, бул. България № 58, вх. С, ет. 2, ап. 10, представлявано от Н.Д.Л., в качеството му на продавач, „Е-куити“ ЕООД, ЕИК 201503615, със седалище и адрес на управление гр. София, район Красно село, бул. България № 58, вх. С, ет. 2, офис 10, представлявано от Н.Д.Л., в качеството му на посредник и ищецът В. Д., \*\*\* притежаващ лична карта № \*\*\*, издадена на \*\*\*, с адрес \*\*, \*\*, в качеството му на купувач, за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ Апартамент № \*\*\* с площ \*\*\*, предназначение – жилище, апартамент, брой нива на обекта – едно, състоящ се от: \*\*\*, при граници: север-коридор и самостоятелен обект № \*\*, юг-блок В, запад – двор, изток-самостоятелен обект № \*\*, ведно със съответните 0,699 % ид. ч. от общите части в сградата, в едно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот \*\*\* по КККР на гр. С., местност „А.“, област Бургас, одобрен със Заповед № \*\*\* г. на началника на СГКК, предназначение – урбанизирана, при съсед: имоти с идентификатор \*\*\*, на основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД.

**ОСЪЖДА** ищецът В. Д., \*\*\* притежаващ лична карта № \*\*\*, издадена на \*\*\*, с адрес \*\*, \*\*, да заплати в полза на Държавата, по бюджета на съдебната власт, по сметка на РС Бургас, сумата от 406,42 лева /четиристотин и шест лева и четиридесет и две стотинки/, представляваща такса за прехвърлянето на недвижимите имоти и учредяването на вещни права по чл. 8 от от Тарифата за нотариалните такси към Закон за нотариусите и нотариалната дейност, **на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК.**

**ОСЪЖДА** „Свети Йоан Ризорт“ ЕООД, ЕИК 202415091, със седалище и адрес на управление в гр. София, р-н Красно село, бул. България № 58, вх. С, ет. 2, ап. 10, представлявано от Н.Д.Л. да заплати на В. Д., \*\*\* притежаващ лична карта № \*\*\*, издадена на \*\*\*, с адрес \*\*, \*\*, сумата от 9 081,85 лева /девет хиляди осемдесет и един лева и осемдесет и пет стотинки/, представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноски, **на основание чл. 78, ал. 1.**

**ДА СЕ ВПИШЕ** възбрана върху следните недвижими имоти: Апартамент № \*\*\*, предназначение – жилище, апартамент, брой нива на обекта – едно, състоящ се от: антре, баня, спалня, дневна с трапезария и кухненски бокс, балкон, при граници: север-двор и самостоятелен обект № \*\*\*, ведно със съответните 1,005 % ид. ч. от общите части в сградата, в едно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот \*\*\* по КККР на гр. С., местност „А.“, област Бургас, одобрен със Заповед № \*\*\* г. на началника на СГКК, предназначение – урбанизирана, при съсед: имоти с идентификатор \*\*\* и недвижим имот, представляващ Апартамент № \*\*\* с площ \*\*\*, предназначение – жилище, апартамент, брой нива на обекта – едно, състоящ се от: \*\*\*, при граници: север-коридор и самостоятелен обект № \*\*, юг-блок В, запад – двор, изток-самостоятелен обект № \*\*, ведно със съответните 0,699 % ид. ч. от общите части в сградата, в едно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот \*\*\* по КККР на гр. С., местност „А.“, област Бургас, одобрен със Заповед № \*\*\* г. на началника на СГКК, предназначение – урбанизирана, при съсед: имоти с идентификатор \*\*\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*, \*\* и \*\*, за обезпечение на вземането за сумата 406,42 лева /четиристотин и шест лева и четиридесет и две стотинки/, представляваща такса за прехвърлянето на недвижимите имоти и

учредяването на вещни права по чл. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закон за нотариусите и нотариалната дейност, дължима от В. Д., \*\*\* притежаващ лична карта № \*\*\*, издадена на \*\*\*, с адрес \*\*, \*\*, **на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК.**

**Решението** подлежи на вписване в шестмесечен срок от влизането му в сила, на основание чл. 115 от ЗС, като указва на ищците, че след изтичането на срока вписването на исковата молба губи действието си.

След влизане в сила препис от настоящото решение да се изпрати на Служба по кадастъра Бургас.

Препис от влязлото в сила решение страните могат да получат след представяне на доказателства за заплащането на дължимата нотариална такса и за заплатен в данъчната служба местен данък по чл. 44, ал. 1 ЗМДТ, както и след представяне на удостоверение, че купувачите 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.

**ДА СЕ ИЗПРАТИ** на Служба по вписванията препис от решението за вписване на възбрана.

Решението не подлежи на обжалване на осн. чл. 239 ал. 4 от ГПК.

**Съдия при Районен съд – Бургас:** \_\_\_\_\_