

# РЕШЕНИЕ

№ .....

гр. Велико Търново, 28.07.2009 год.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

Великотърновският районен съд, гражданска колегия, тринадесети състав, в публичното заседание на десети април две хиляди и девета година, в състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: М.А.**

при секретаря **Д.М.** и в присъствието на прокурора....., като разгледа докладваното от съдията **Гр. дело № 108 по описа за 2009 година**, за да се произнесе, взе предвид следното:

**Производство по реда на чл. 362 и следващите от ГПК, във връзка с чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите**

Ищецът – П.И.А. \*\*\* Търново, действащ чрез пълномощника си адв. С.С. от ВТАК, твърди в исковата си молба, че на 04.09.2007 г. е сключил с ответниците предварителен договор за покупко-продажба на собствения им недвижим имот, находящ се в гр. Дебелец, представляващ УПИ – IX-116, в квартал 8 по плана на града, с площ от 460,00 кв. м., заедно с построените в него жилищна сграда, състояща се от две стаи, изба под тях в източната част на парцела и две малки стаи и кухня в южната му част, както и навес към източната част на жилищната сграда и отделна тоалетна, който имот е подробно описан в НА № 181, том 1, дело № 682/1995 г. на ВТРС, срещу сумата от 15 000,00 лева, от която им е изплатил при подписване на предварителния договор - 11 000,00 лева, а остатъка от продажната цена в размер на 4 000,00 лева е готов да заплати съгласно чл. 362, ал. 1 от ГПК. Сочи, че ответниците следвало да му прехвърлят собствеността върху процесния имот в срок до 04.10.2008 г., което задължение те не са изпълнили и към настоящия момент. Моли съда, да постанови съдебно решение, с което да обяви за окончателен сключеният предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот.

В съдебно заседание ищецът, чрез пълномощника си, поддържа предявения иск, заявявайки че е изплатил изцяло и в брой продажната цена на имота, в общ размер от 15 000,00 лева.

Ответниците – Н.С.С. И Ц.П.С.,\*\*\* Търново, не оспорват основателността на предявения срещу тях иск като лично заявяват, че са получили цялата продажна сума по предварителния договор, в общ размер от 15 000,00 лева, от която 11 000,00 лева на 04.09.2007 г. и 4 000,00 лева на 08.04.2009 г., а от своя страна не са изпълнили задължението си към ищеца да прехвърлят собствеността върху имота.

Съдът, след като взе предвид събраните по делото доказателства, както и доводите на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, съгласно изискването на чл. 12 от ГПК, намира за установено следното:

Видно от Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 181, том 1, дело № 682/1995 г. на Нотариус при ВТРС, Удостоверение за наследници № 2568/15.09.2007 г. на Община Велико Търново и Скица № 25 от 01.04.2009 г. на Община Велико Търново ответниците са собственици на недвижим имот, находящ се в гр. Дебелец, ул. „Георги Сава Раковски” № 7, а именно: УПИ IX-116 в квартал 8 по плана на гр. Дебелец, с площ от 460,00 кв. м., при граници: изток – улица, север - УПИ VIII-117, запад - УПИ X-115, юг – улица, в кв. 8 по плана на града, с неприложена улична регулация и уредени регулационни отношения, заедно с построените в имота жилищна сграда, състояща се от две стаи, изба под тях в източната част на парцела и две малки стаи и кухня в южната му част, както и навес към източната част на жилищната сграда и отделна тоалетна.

На 04.09.2007 г. страните по делото сключват в писмена форма, с нотариална заверка на подписите, предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който ответниците продават на ищеца - купувач процесния недвижим имот, за сумата от 15 000 лева, от която сума – 11 000,00 лева е получена от продавачите към датата на сключване на предварителния договор, а останалата част от продажната цена в размер на 4 000,00 лева купувачът се е задължил да плати в срок до 04.10.2007 г. Изслушани по реда на чл. 176 от ГПК ответниците заявяват, че са получили изцяло уговорената продажна цена в размер на 15 000,00 лева, от която: 11 000,00 лева на 04.09.2007 г., а сумата от 4 000,00 лева е получена от тях в брой на дата 08.04.2009 г. Между страните има сключени, с нотариална заверка на подписите, пет броя анекси към горесцитирания предварителен договор за продажба на недвижим имот, с дати: 04.10.2007 г.; 04.12.2007 г.; 04.02.2008 г.; 04.04.2008 г. и 08.07.2008 г., като с анекса от 04.02.2008 г. страните са се споразумели, че изплащането на остатъка от продажната цена в размер на 4 000,00 лева ще бъде извършено при удостоверяване на окончателния договор по нотариален ред, а ответниците - продавачи са поели задължението да прехвърлят собствеността върху имота на купувача в срок до 04.04.2008 г., който срок впоследствие е удължен до 04.07.2008 г. и е с краен срок – **04.10.2008 г.**

Предвид така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Предявеният иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е процесуално допустим. Сезиран да се произнесе е компетентния съд, съобразно правилата на родовата и местна подсъдност, от активно легитимирано лице.

Разгледан по същество искът се явява основателен.

Предварителният договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот, сключен между страните на 04.09.2007 г., удовлетворява изискванията за форма, визирани в разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗЗД. Сключен е в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните, макар и изискуемата от Закона форма да е обикновена писмена такава. Предварителният договор, предмет на разглеждане в настоящото производство, съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор за покупко-продажба на недвижим имот - имотът, предмет на сделката, е подробно индивидуализиран; уговорени са правата и задълженията на страните по чл. 183 от ЗЗД; продажната цена. Безспорно по делото се установи, че ищецът е изправната страна по договора. Същият е изпълнил поетото с предварителния договор задължение за заплащане на договорената продажна цена от 15 000,00 лева. Като изправна страна и съгласно чл. 19, ал. 3 от ЗЗД ищецът е активно легитимиран да предяви по съдебен ред конститутивен иск за обявяване на сключения предварителен договор за окончателен, като по този начин упражни своето потестативно право. Постановеното съдебно решение ще породи правната промяна и ще замества нотариалният акт за покупко-продажба на процесния недвижим имот. Видно от приетия като доказателство по делото предварителен договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот от 04.09.2009 г. и последващите пет броя анекси към него продавачите по сделката, ответници по делото, са се задължили да прехвърлят имота по нотариален ред в срок до 04.10.2008 г. С оглед разпоредбата на чл. 154, ал. 1 от ГПК в тежест на ответниците е да докажат фактите, от които черпят благоприятни за себе си правни последици, а именно, че са изпълнили поетото задължение по предварителния договор. По делото не са ангажирани доказателства в тази насока, поради което съдът приема, че ответниците не са изпълнили поетото със сключения предварителен договор задължение за сключване на бъдещ окончателен такъв, поради което същите са неизправна по договора страна.

Съгласно разпоредбата на чл. 363 от ГПК и тъй като се касае за прехвърляне правото на собственост върху недвижим имот, съдът констатира, че ответниците - праводатели са собственици на процесния имот по силата на приети като доказателства по делото: НА за продажба на недвижим имот № 181, том 1, дело № 682/1995 г. на Нотариус при ВТРС, Удостоверение за наследници № 2568/15.09.2007 г. и Скица № 25 от 01.04.2009 г., двете на Община Велико Търново, като правото им на собственост е удостоверено с годни доказателствени средства. Видно от приетите доказателства по делото налице са предпоставките за прехвърляне собствеността върху процесния имот по нотариален ред.

Предвид изложеното, предявеният иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД се явява основателен и доказан и като такъв следва да бъде уважен, ведно със законните последици.

С оглед изхода по делото и на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 50 от ЗМДТ, съдът следва да осъди ищеца да заплати на държавата следващите се разноски по прехвърлянето на имота. На основание чл. 45, ал. 1, във връзка с чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ следва ищецът - приобретател да бъде осъден да заплати дължимия местен данък, в размер на 195,00 лева при придобиване на имущество по възмезден начин, в полза на общинския бюджет, като внесе същия в Община Велико Търново, Служба „Местни данъци и такси“. Размерът на дължимия местен данък съда определи съобразно разпоредбите на чл. 46, ал. 2, т. 1, във връзка с ал. 1, във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ.

На основание чл. 2 и чл. 5 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията следва ищецът да бъде осъден да заплати по сметка на Великотърновски районен съд държавна такса за отбелязване на постановеното съдебно решение, в размер на 15,00 лева и за наложената възбрана, в размер на 15,00 лева, както и 05,00 лева, в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

На основание чл. 364, ал. 2 от ГПК съдът не следва да издава препис от съдебното решение, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето, както и дължимите данъци и такси за имота.

На основание чл. 115, ал. 2, във връзка с ал. 1 от Закона за собствеността следва да бъде даден на ищеца 6 /шест/ месечен срок, в който същият следва да извърши отбелязване на влязлото в законна сила съдебно решение по представен препис от същото в Службата по вписванията при Районен съд – Велико Търново. След изтичането на този срок вписването на исковата молба по чл. 114, б. "б" от ЗС губи действието си.

При този изход на делото, с оглед направеното от ищцовата страна искане, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на ищеца направените от него разноски по делото, в общ размер от 1 500,00 лева.

Мотивиран от гореизложените съображения и на основание чл. 362 и следващите от ГПК, във връзка с чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, съдът

## **Р Е Ш И:**

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН**, сключеният между **Н.С.С., ЕГН \*\*\*\*\***, \*\*\*, ул. „Г. С. Раковски“ № 7 и **Ц.П.С., ЕГН \*\*\*\*\***, \*\*\*, В, действаща чрез пълномощника **Н.С.С., ЕГН \*\*\*\*\*** /пълномощно, рег. № 9375/30.08.2007 г. на Нотариус № 281 Диана Раднева, с район на действие ВТРС/, от една страна, като **ПРОДАВАЧИ** и **П.И.А., ЕГН \*\*\*\*\***, \*\*\*, Търново, ул. "Козлодуй" № 8, от друга страна, като **КУПУВАЧ ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР** от **04.09.2007 г. ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА** на следния **НЕДВИЖИМ ИМОТ**, находящ се в гр. **Дебелец**, ул. „Георги Сава Раковски“ № 7, а именно: УПИ IX-

116 в квартал 8 по плана на гр. Дебелец, с площ от 460,00 кв. м., при граници: изток – улица, север - УПИ VIII-117, запад - УПИ X-115, юг – улица, в кв. 8 по плана на града, с неприложена улична регулация и уредени регулационни отношения, заедно с построените в имота жилищна сграда, състояща се от две стаи, изба под тях в източната част на парцела и две малки стаи и кухня в южната му част, както и навес към източната част на жилищната сграда и отделна тоалетна, имот, подробно описан в Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 181, том 1, дело № 682/1995 г. на Нотариус при ВТРС, срещу цена от 15 000 /петнадесет хиляди/ лева, която сума е получена изцяло и в брой от продавачите.

**ОСЪЖДА П.И.А., ЕГН \*\*\*\*\*,\*\*** **ДА ЗАПЛАТИ** по сметка на Районен съд – Велико Търново държавна такса за отбелязване на постановеното съдебно решение, в размер на **15,00 /петнадесет/ лева** и за вписване на възбрана, в размер на **15,00 /петнадесет/ лева**, както и **05,00 /пет/ лева**, в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

**ОСЪЖДА П.И.А., ЕГН \*\*\*\*\*,\*\*** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на общинския бюджет, чрез заплащане в Община Велико Търново, Служба „Местни данъци и такси” на сума, в размер на **195,00 /сто деветдесет и пет/ лева**, представляваща дължимия местен данък при придобиване на имущество по възмезден начин.

**ДА СЕ ВПИШЕ**, на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК, **ВЪЗБРАНА** върху гореописания недвижим имот за обезпечаване вземането за разноските по прехвърлянето на имота.

**ОПРЕДЕЛЯ**, на основание чл. 115, ал. 2, във връзка с ал. 1 от Закона за собствеността на **П.И.А., ЕГН \*\*\*\*\*,\*\*** **6 /шест/ месечен срок** за отбелязване на настоящото съдебно решение, след влизането му в законна сила по представен препис от същото, в Службата по вписванията при Районен съд – Велико Търново.

На основание чл. 115, ал. 3 от ЗС **ПРЕПИС** от настоящото съдебно решение **ДА СЕ ИЗДАДЕ СЛЕД** представяне от ищеца на надлежни писмени доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето на имота, както и дължимите данъци и други такси за имота.

**ОСЪЖДА Н.С.С., ЕГН \*\*\*\*\*,\*\*** и **Ц.П.С., ЕГН \*\*\*\*\*,\*\*** **В ДА ЗАПЛАТЯТ** на **П.И.А., ЕГН \*\*\*\*\*,\*\*** сумата от **1 500,00 /хиляда и петстотин/ лева**, представляваща направените по делото разноски.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Великотърновски окръжен съд в двуседмичен срок, считано от връчването му на страните.

**РАЙОНЕН СЪДИЯ:**