

# РЕШЕНИЕ

№ 70

гр. Бургас, 25.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет  
и първа година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов

Членове: Йорданка Г. Майска  
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова  
като разгледа докладваното от Йорданка Г. Майска Въззивно гражданско  
дело № 20212100501967 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба от Милен Велушев, временен синдик на „Фючър Девелопментс“ ЕООД в несъстоятелност, с ЕИК-147219525, с посочен адрес за кореспонденция: гр.София, бул.Проф.Цветан Лазаров № 105А против Решение № 65/19.07.2021г. по гр.д. № 412/2021г. по описа на РС-Несебър, с което по иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД на Д.Г.Х. с ЕГН-\*\*\*\*\* е обявен за окончателен сключения между страните на 15.03.2020г. предварителен договор за продажба на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 39164.15.185.2.57 на площ от 35,07кв.м. с 6,52кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 39164.15.185.3.18 с площ от 55,47кв.м. с 4,59кв.м.ид.ч. от общите части на сградата, по КККР на с.Кошарица, общ.Несебър, обл.Бургас, за сумата общо в размер на 38500 лева, която към 16.06.2021г. е заплатена изцяло от купувача в полза на продавача при подписване на предварителния договор.

Решението се обжалва като нищожно, недопустимо и неправилно. Твърди се че исковата молба е била депозирана пред съда след като ответното дружество е било обявено в несъстоятелност, поради което управителят не е имал право да го представлява, съответно да подава писмен отговор по исковата молба, а съдът не е следвало да зачете така подадения писмен отговор, а да назначи особен представител на ответното дружество. Твърди, че с подадения писмен отговор управителя на дружеството е направил признание на иска, с което е увредил дружеството, съответно масата на несъстоятелността не по предвидения за това ред. В резултат е постановено незаконосъобразно решение по признание на иска, извършено от управителя на търговското дружество, който поради обявяването му в несъстоятелност няма правомощия за това. Твърди, че първостепенния съд е следвало да извърши проверка дали предварителния договор не е антидатиран, дали не прикрива фиктивно

съглашение с цел разпореждане с вещи от масата на несъстоятелността. Твърди се, че не е установено, дали купувача по предварителния договор и ищеца по делото са едно и също лице с оглед на това, че е чуждестранен гражданин и няма данни за идентификационен номер. На следващо място синдикът посочва в жалбата, че не разполага с първични счетоводни документи, в това число и банкови извлечения на дружеството, от които да установи постъпили плащания по процесния предварителен договор. Излага допълнителни съждения за твърдението си, че с процесния договор се цели заобикаляне на закона и увреждане масата на несъстоятелността, касаещи степента на завършеност на сградата, намира несъстоятелни посочените причини за това, че не е бил сключен окончателен договор. Допълва, че в обжалваното решение не са изложени други мотиви освен, че искът е признат от управителя на ответното дружество, не са изяснени обстоятелствата относно редовността и действителността на предварителния договор, не са безспорно идентифицирани страните по нея, не е установено ищецът да е изпълнил задълженията си по предварителния договор. На последно място посочва, че решението е незаконосъобразно, тъй като ответното дружество не е било надлежно представявано в първоинстанционното производство. Не сочи доказателства.

За въззиваемата Д.Х., редовно уведомена за постъпилата жалба чрез пълномощника адв.Р.Сребрева е депозиран в законоустановения срок писмен отговор, с който жалбата оспорва като неоснователна. Намира обжалваното решение за допустимо, валидно, правилно и законосъобразно, поради което моли да бъде потвърдено. Сочи, че съдът се е произнесъл по допустим иск, тъй като предявеният такъв по чл.19, ал.3 ЗЗД бидейки конститутивен не попада в хипотезата на чл.437 ТЗ. Възразява по твърдението за ненадлежно представителство на ответното дружество, като посочва, че макар и в несъстоятелност, дружеството се представлява от управителя си, до назначаването на синдик, който в случая е бил назначен на 15.06.2021г. и до тази дата действията на управителя по настоящото дело изразяващи се в подаване на писмен отговор са валидно извършени, поради което и правилно зачетени от съда. Допълва, че с подадения писмен отговор управителят не е извършвал признание на предявения иск, а на конкретно посочени факти. Счита, че съдът не е имал право служебно да счете за оспорени доказателства по делото, за които такива искания от страните не са извършвани. Навежда, че изложените в жалбата аргументи имат касателство за производството по несъстоятелност, но не и към сложеното за разглеждане производство по чл.19, ал.3 ЗЗД. Не ангажира нови доказателства, няма доказателствени искания. Претендира разноски.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259 ГПК против акт на съда, подлежащ на обжалване, от легитимирано лице, поради което е допустима.

При служебната проверка по чл. 269 ГПК, въззивният съд констатира, че обжалваното решение е валидно, тъй като е постановено от законен състав и в рамките на правораздавателната власт, при спазване на писмената форма, ясно е формирана и изразена волята на съда. Констатира се и че обжалваното решение е допустимо, тъй като не се установява наличието на отрицателна или липсата на положителна процесуална предпоставка за упражняване правото на иск, липсва произнасяне свръх петитум, поради което възраженията по жалбата в насока недопустимост на решението не се намират за основателни.

Бургаският окръжен съд, след като обсъди събраните по делото доказателства намира, че първоинстанционният съд е установил релевантните за спора факти и обстоятелства, относно сключен между страните на 15.03.2020г. предварителен договор, по силата на който ответникът, в качеството му на продавач се е задължил да продаде на ищеца, в качеството му на купувач процесния имот. Поради

това и на осн. чл.272 ГПК, въззивната инстанция препраща към мотивите на първоинстанционното решение.

Несъстоятелно е възражението, че решението е постановено при признание на иска, извършено от лице без представителна власт, по следните съображения: при извършена служебна справка в търговския регистър, по отношение на дружеството – ответник се установява, че по отношение на „Фючър Дивелопментс“ ЕООД е открито производство и е обявено в несъстоятелност с Решение № 17/11.06.2020г. по т.д.№ 602/2019г. по описа на ОС-Бургас. С цитираното решение производството по несъстоятелност е спряно и не е назначаван синдик. Синдик на обявеното в несъстоятелност дружество е назначен с Решение №260176/14.06.2021г., вписано в ТР на 15.06.2021г.. Следователно по арг. от чл.658, ал.1, т.1 ТЗ, до назначаването на синдик, обявеното в несъстоятелност дружество се представлява от управителя - Илия Златанов.

В същото време исковата молба по настоящото дело е подадена на 19.03.2021г. и вписана на 15.04.2021г.; съобщение по чл. 131 ГПК е връчено на ответника, чрез управителя на 22.04.2021г., а отговор на исковата молба е подаден от последния на 26.04.2021г.. До назначаване на временния синдик на 14.06.2021г., всички действия, извършени от управителя са запазили действието си и обвързват дружеството, включително направените в отговора признания на факти. Поради това срокът за отговор е започнал и изтекъл до назначаване на временния синдик, респ. изложените в отговора твърдения и/или възражения са направени в срок, а възраженията, изложени във въззивната жалба от временния синдик са преклудирани. Въпреки, че с решението за откриване на производството по несъстоятелност по чл. 632, ал. 2 ТЗ е отнето правото на управителя да се разпорежда с имуществото на дружеството, това не означава, че е ограничена пасивната представителна власт на органичния представител, без която срещу дружеството не биха могли да се извършват никакви правни действия.

Стабилна е съдебната практика по въпроса относно възможността за упражняване на конститутивния иск за обявяване на договора за окончателен по отношение на дружество обявено в несъстоятелност. Приема се, че разпоредбите, касаещи спиране и забрана да се образуват съдебни производства по имуществени граждански и търговски дела срещу длъжника - чл.637 ТЗ, не намират приложение по отношение на исковете, предявени на основание чл.19, ал.3 ЗЗД, по съображения, че с този иск не се претендира осъждането на ответника за изпълнение на определена престация, а се цели осъществяването на едно преобразуващо право по принудителен ред - касае се за право, което може да се осъществи само по исков ред - така в Решение № 503 от 17.08.2009 г. на ВКС по гр.д. № 2941/2008 г., IV г.о. и цитираните в същото съдебни актове; Определение от 14.04.2011 г. на ВКС по ч.т.д. № 913/2010 г.; Определение № 299 от 16.07.2020 г. на ВКС по ч.т.д. № 1485/2020 г. Разбирането е, че доколкото се касае за право, което не може да бъде защитено в универсалното принудително производство по несъстоятелност, тъй като изпълнението на задължението за сключване на окончателен договор не може да се осъществи в същото, то развитието на производство по несъстоятелност не може да бъде пречка пред допустимостта на исковете, чрез които може да се защити и реализира преобразуващото право - Определение № 96 от 30.05.2017 г. на ВКС по ч.гр.д. № 4 25/2017 г., I г.о..

Не се възприема за основателно и възражението, че обжалваното съдебно решение е постановено при признание на иска. Видно от представения писмен отговор признание на иска не е извършено, признати са отделни факти, включително и наличието на сключен предварителен договор, извършените плащания, техния размер. Видно от приложеното дело не е пристъпвано към процедурата описана в чл.237 ГПК,

а в постановеното решение съдът е обсъдил всички релевантни по делото въпроси и съобразно мотивите не е основал решението си на извършено признание, нито е възприел съдържанието на писмения отговор като такова.

По-нататък изложените в жалбата твърдения на въззивника, че съдът е следвало служебно да проверява материалните предпоставки за валидност на договора, в рамките на която проверка да установи дали договорът е бил изгоден и за двете страни, настоящият съдебен състав намира също за неоснователни. В този смисъл и доколкото използвания в жалбата израз „изгоден“ не е коректен, съдебния състав приема, че се твърди, че първостепенният съд е следвало да извърши проверка дали е налице еквивалентност на престациите. По това възражение се взе предвид, че поставеният за разглеждане пред настоящата инстанция спор е по иск, с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД. Съгласно посочената разпоредба, всяка от страните по предварителен договор може да предяви иск за сключване на окончателен такъв. Предпоставка за това е предварителният договор да обвързва страните, т.е. да е валиден и да не е развален, както и да съдържа всички съществени елементи на окончателния. В настоящия случай страните не спорят досежно валидността на съглашението. По смисъла на чл.363 ГПК, при произнасянето си по конститутивния иск по чл.19, ал.3 ЗЗД, съдът по необходимост следва да прецени наличието на предпоставките за прехвърляне правото на собственост върху недвижимия имот, измежду които и титулярството на това право в лицето на отчуждителя.

Съгласно разпоредбата на чл.363 ГПК, при обсъждане основателността на иск по чл.19, ал.3 ЗЗД, „... съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота“. В тази връзка съдът прави проверката, която би направил и нотариусът при извършване на нотариален акт за прехвърляне на право на собственост. Съдът има задължение да провери и дали са изпълнени изискванията от формална страна за действителност на предварителния договор - чл.19, ал.1 ЗЗД, относно формата за действителност на предварителния договор; индивидуализацията на имота - дали имотът, описан в предварителния договор съответства на този, по отношение на който се иска обявяване на окончателния договор; дали цената, посочена в предварителния договор е определена и дали съответства на тази, за която се иска обявяване на окончателния; изпълнени ли са особените изисквания, респ. ограничения, които специални закони поставят за валидност на някои договори. В тази връзка следва да се каже, че в производството по чл.19, ал.3 ЗЗД, възраженията за нееквивалентност на престациите/неизгоден договор/ са ирелевантни. Тези възражения могат да се разглеждат в производството по искове по чл.646 и чл.647 ТЗ, ако такива са били предявени в производството по несъстоятелност - дали са изпълнени всички условия по договора. От нормата на чл.363, ал.1 ГПК следва, че предварителният договор може да бъде обявен за окончателен, дори когато ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение - в този случай съдът постановява решението под условие. Поради това е възможно договорът да бъде обявен за окончателен дори ищецът - купувач да не е заплатил пълната цена. В настоящия случай ищецът твърди и в срока за отговор ответникът признава, че плащането на цената е осъществено към датата на сключване на предварителния договор, както е отбелязано в чл.2 от същия. Поради това и доколкото за купувача не съществува друго задължение по договора, освен да заплати цената, то следва да се приеме, че всички условия на договора са изпълнени. Дали съгласието не страда от пороци като грешки, фалшиви декларации, заплашване и измама - тук следва да се каже, че съдът следи за наличието на такива пороци по възражение на насрещната страна. В настоящия случай с отговора на исковата молба и чрез самостоятелен насрещен иск не са въведени такива възражения, поради което и при липса на спор, съдът не е следвало служебно да ги въвежда и изследва.

Възражението, че липсват счетоводни документи, удостоверяващи плащания по предварителния договор по сметки на дружеството; че задълженията на купувача са изпълнени съобразно Закона за счетоводството, ДОПК, ЗМИП, ЗОПБ и други закони, въззивният съд намери за неоснователно. Както е посочено и в Решение №133/15.03.21г. по гр.д.№3595/19г. на ВКС, III г.о., нарушенията на разпоредбите на Закона за ограничаване на плащанията в брой (чл.3, ал.1, т.2), обуславят ангажирането на административно-наказателната отговорност на съответния извършител, но не рефлектират върху доказаността на извършеното плащане. Както вече бе казано по-горе, в договора страните са заявили, че плащането е извършено към датата на сключването му, поради което съдът приема, че такова е извършено, без да изисква доказателства за това.

За пълнота следва да се посочи и че не съществува пречка кредиторът да заяви желание плащането да се извърши на овластено от него трето на договорната връзка лице - чл.75, ал.1, предл.2 ЗЗД, без да се изисква особена форма на валидност за овластяването, и, предвид признанието, погасителният ефект на това плащане не може да бъде отречен.

С оглед изложеното се установява, че между страните е налице валиден предварителен договор за продажба на имот, сключен в писмена форма, съдържащ всички елементи на окончателния такъв, ответникът е собственик на имота, по отношение на който се иска обявяване на окончателен договор, имотът е нанесен в КККР, договорената цена видно от съдържанието на договора и от признанието на страните е заплатена. Не се касае до вещ с особен статут, за продажбата на която законите да поставят особени изисквания, нито за вещ извън гражданския оборот. Следователно налице са предпоставките от формална страна за обявяване на предварителния договор за окончателен. Поради изложените съображения настоящата инстанция намира, че искът по чл.19, ал.3 ЗЗД е основателен. Постановеното в този смисъл решение на РС-Несебър е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

В полза на въззиваемия не следва да бъдат присъдени съдебно - деловодни разноски във въззивното производство, предвид липсата на доказателство такива да са направени.

С оглед на гореизложеното, Бургаски окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪЖДАВА** Решение № 65/19.07.2021г. по гр.д. № 4 12/2021г., по описа на Районен съд - Несебър.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховен касационен съд, в едномесечен срок от връчване на препис от него на всяка от страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_