

РЕШЕНИЕ

№ 338

гр. Варна, 04.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Магдалена Кр. Недева

Членове: Диана Д. Митева
Даниела Д. Томова

при участието на секретаря Ели К. Т.
като разгледа докладваното от Диана Д. Митева Въззивно търговско дело № 20233001000429 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

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

Постъпила е **въззивна жалба**, подадена от името на Р. Р. С. срещу **решение № 248/28.10.2022 г. по електронно дело 20223100900633** (ТД633/2022г. по описа на ОС – Варна), с което е отхвърлен иска □ срещу „СПЕДИЯ“ ЕООД за разваляне на договор за покупко-продажба на недвижим имот поради пълно неизпълнение на купувача, евентуално безполезно за кредитора забавено изпълнение.

Предварителните въпроси и допустимостта на производството въззивния съд е разгледал в определение № 622/04.09.2023 г. (л. 19), като наред със съображенията на състава по неоснователните оплаквания за процесуалните нарушения по попълването на делото с доказателства, са докладвани по- подробно оплакванията на страните.

Въззивницата Р. Р. С., чрез адв. Н., счита за неправилна преценката възражението за изпълнение на купувача, като сочи че факта на плащането на уговорена цена е бил неправилно установен при едностранчиво обсъждане само на доказателства в полза на ответника без да е извършена проверка на истинността им и без да са били изследвани насрещните твърдения за липсата на надлежно плащане /симулирано между свързани лица/, евентуално значителната забава, осуetyаваща интереса на продавача да погаси задължението си към третото лице с вече променената цена на имота. С идентични доводи в писмено становище по съществото на спора, пълномощникът моли да се отмени неправилното решение и да се уважи доказаната претенция на изправния продавач за разваляне на неизпълнения от

купувача договор за продажба на недвижим имот.

Въззиваемата страна „СПЕДИЯ“ ЕООД, чрез адв. Т., излага доводи за неоснователност на оплакванията, като сочи че фактите на изпълнението на купувача, уговорено като парично плащане в полза на трето лице са били правилно установени с писмените потвърждения от банката и от третото лице, потвърдило че с получената сума е погасено задължението на продавача. В пледоарията по съществото на спора пред въззивния съд, пълномощникът на купувача поддържа възражението си за пълно изпълнение, което е погасило, съответно на уговорената цел, изцяло дълга на продавача към бенефициера без забавата да е влошила интереса на длъжника. Като обосновава липса на породено от неизпълнение или предложено късно безполезно изпълнение, право на разваляне, моли за потвърждаване на правилното отхвърлително решение.

Страните претендират насрещно за определяне на разноски във въззивното производство, конкретизирани в списъци по чл. 80 ГПК (л. 30 и л. 33). От страна на въззивника е отправено възражение за прекомерност на претендирания адвокатски хонорар на представителя на въззиваемия.

За да се произнесе по въззивната жалба, съдът взе предвид следното:

Решението на първоинстанционния съд е действително (по критериите, възприемани в мотивите на ТРОСГТК по тълк.дело № 1/2011 г. на ВКС) и съответства на **отхвърлен иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД за разваляне** на сключен с нотариален акт № XXX, том. 2, рег. № 4238, дело 286 от XXXX год. на нотариус В Г **договор за покупко-продажба на недвижим имот**, по силата на който въззивницата ищцата е продала на ответното дружество недвижим имот, находящ се в гр. Варна, район Одесос, п.к. 9000, ул. „Х А“ № 26, ет. 3, ап. 5 за сумата от 175 000 лв., платима **в полза на трето лице**. Произнасянето съответства на упражнено по съдебен ред потестативно право на продавач за разваляне на договор с предмет недвижим имот, обосновано с две посочени фактически основания: пълно неизпълнение на поетото в полза на бенефициера задължение за изплащане на уговорена цена, евентуално забавено изпълнение, което е станало безполезно поради фиксиран в уговорка с бенефициера срок за погасяване на съществуващ дълг на продавача и промяна в пазарните цени. Тези твърдения обосновават интерес от упражняване на правото с конститутивен иск, решението е допустимо.

Съдът, след преценка на изложените в жалбата оплаквания и събраните в първа инстанция доказателства, съобразно чл. 269 ГПК, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

По делото не се спори, а и от представените писмени доказателства се установява, че страните са сключили договор за покупко-продажба на недвижим имот, с който въззивницата е прехвърлила собственост върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 10135.1507.681.1.6 по КК на гр. Варна на купувача „Спедия“ ООД, за сумата от 175 000 лв., като насрещните страни са постигнали и съгласие цената да бъде заплатена по банкова сметка на трето ползващо се лице „НОВО ФИНАНС“ ООД – гр. Варна, което трето лице е заемател – кредитор, обезпечен с ипотека върху

същия имот по предоставени заеми съгласно Договори за заем № 718-ВН-14.04.2020 г. и № 716-ВН-13.04.2020 г. като полученото плащане на цената ще послужи за погасяване в пълен размер на обезпечените вземания в цялост – разноски, такси, такси за заличаване, неустойки, обезщетения за забава, лихви (в това число и наказателни лихви) и главници. Договорено е също, че владението върху имота ще бъде предадено от продавача на купувача в срок от 12 месеца, считано от датата на подписване на настоящия договор, като продължилото след продажбата ползване е било калкулирано и включено в уговорената цена.

Няма спор и по отношенията между бенефициера - кредитор по цитираните договори за заем и продавачката – длъжник, уредени в спогодба от 11.05.XXXX г., с която са установени размери на просрочени и изискуеми задължения за лихви, главници наказателни лихви и разходи и срок за изплащане на сума в размер на 175 000 лева, приета от кредитора като пълно удовлетворение на обезпечените с ипотеката претенции по двата договора за заем, както и конкретно посочване на банкова сметка, по която следва да бъде извършено това цялостно плащане.

Спорни са фактите по изпълнението на задължението на купувача по договора, посочени от въззиваемия като основание на направеното в отговора по иска възражение срещу възникването на потестативно право на разваляне в полза на продавача.

Видно от представеното от ответника преводно нареждане от 16.09.XXXX г., сумата от 175 000 лева е насочена от купувача към сметка на бенефициера „Ново Финанс“ ООД, с посочване изрично на продажбата като основание за превода и уточнение, че сумата се плаща „в полза на Р. Р. С.“. Банковата сметка съвпада с тази в споразумението между продавачката и нейния кредитор-получател на превода. Представено е и удостоверение изх. № ИЛ-4333-2023/26.02.2023 г., издадено от „Обединена Българска Банка“ АД, удостоверяващо заверяването на същата сметка на 16.09.XXXXг. с така изпратената от въззиваемия наредител сума, както и писмено потвърждение (удостоверение с изх. № 63/11.05.2023 г.) издадено от посоченото от продавачката по сделката трето ползващо се лице „Ново Финанс“ ООД, удостоверяващо пълно погасяване на задълженията на кредитополучателя Р. С. по сключените Договори за заем № 718-ВН-14.04.2020 г. и № 716-ВН-13.04.2020г. В писмото този кредитор изрично е признал, че забавянето на плащането на продажната цена по уговорената между „Спедия“ ЕООД и Р. С. сделка е породено от забавянето на бенефициера да посочи своята банкова сметка, както и че получената на 16.09.XXXX г. сума в размер на 175 000 лв., е приета за пълно погасяване на задълженията на продавачката по договорите за заем обезпечени с договорната ипотека.

Нито един от тези документи няма характеристика на обвързващо доказателство, тъй като неизгодните за въззивницата факти са засвидетелствани от различни от нея частни лица (чл. 179 и 180 ГПК), но именно тази характеристика изключва нужда от изричното им опровергаване по реда на чл. 193 ГПК и доказателствената им стойност се преценява чрез взаимната им съпоставка. Изявленията в нареждането на платеща и признанието на получателя на плащането съвпадат и дори и тези две лица да са свързани с общо управление, което да позволява съгласуване на действията

им в ущърб на други лица, няма никакви данни в такава свързаност да се намира и обслужващата получателя на превода банка, която е потвърдила изпълнението на транзакцията. Затова въззивният съд (както и първата инстанция) преценява като взаимнодопълващи се, а не взаимноизключващи се, удостоверените с документите факти и при съвкупната им преценка намира за категорично установено изпълнение чрез банков трансфер на задължението на купувача по уговорения между страните начин.

Изцяло неотносими към достоверността на така кредитираните доказателства са допълнително изложените доводи, сочени във въззивната жалба. Каквито и да са отношенията, следващи този превод те остават извън единствено значимия за продавача-кредитор факт на вече получено от бенефициера плащане на цената. Дори и нареждането за плащане да е отменено, ако преводът е вече изпълнен, то е непротивопоставимо на обслужващата банка (потвърждаваща транзакцията), а използването на получената от бенефициера сума за друга следваща транзакция (дори и тя да е „обратно“ насочена към първоначалния платец) не отрича, а само потвърждава, че купувачът е изпълнил процесната сделка. Също извън предмета на делото са евентуалните предхождащи или следващи отношения между купувача и бенефициера, в които продавачката – уговорител принципно не участва. Съответно, каквото и да е осчетоводяването на плащането между двамата търговци (купувача и бенефициера), то не може да има каквото и да е значение за нейния интерес като кредитор по делото.

При доказано плащане на цената, изпълняващо условията на договора в хипотеза, призната в чл. 75 ал.3 ЗЗД и предвид автоматичния вещен ефект на придобиване на собственост от продавача, договорът е бил изпълнен в цялост и това изпълнение погасява облигацията занапред, съответно липсва предпоставката за възникване на право на неудовлетворената страна да се освободи от правната връзка.

Този извод не се променя и при отчитане на времето на изпълнението на купувача. Действително, страните не са уговорили като клауза от договора за продажба срок за плащане на цената, а в уговорките между бенефициера и продавачката купувачът не е участвал. Самата спогодба (с фиксиран срок и посочена банкова сметка на ипотекарния кредитор) не е посочена и като документ, обявен пред нотариуса като възприет от договарящия се платец. При липса на конкретна уговорка, на осн. чл. 200 ал.2 ЗЗД, престацията на купувача следва да се счита за изискуема едновременно с предаване на закупения имот. Тъй като именно това ползване е било отложено с една година, а цената е достигнала до бенефициера преди изтичане на този срок, забавено изпълнение не е налице. Дори уговорката за включване в цената на продължаваното ползване да се изтълкува като изявление, предназначено да изключи диспозитивното правило за едновременно пълно изпълнение на насрещните страни по продажбата, то биха били приложими общите правила за изискуемост и забавено изпълнение на паричен дълг по чл. 69 ал.1 и чл. 84 ал.2 ЗЗД. В случая, за да бъде поставено начало на забава на купувача от значение би била само отправена покана за плащане от бенефициера, като кредитор на паричната престация. Такава покана не само че не се твърди, а напротив, установява се, че длъжникът е поискал съдействие от кредитора си като сам е предложил изпълнение, респективно бенефициера е получил

дължимата сума веднага след като е посочил необявена в нотариалния акт банкова сметка. Няма никакви данни, че тази необходима за изпълнението на купувача информация е била преди това предоставена от продавачката, участвала в спогодбата. Затова до нареждането на превода, купувачът може да се ползва от кредиторската забава, която изключва отговорност за късно изпълнение (чл. 96, вр. 95 ЗЗД).

Отделно от това, дори да се приеме, че поради свързаността на двете дружества (управлявани от едно и също физическо лице и представлявани при отделните съглашения от един и същ пълномощник) специалното съдействие чрез обявяване на сметка на кредитора да не е било необходимо, то само по себе си забавеното изпълнение на престация, договорена в полза на трето лице-получател на парична сума, не накърнява пряко правната сфера на уговорителя, ако късното плащане е изпълнило функцията си във вътрешните отношения между него и бенефициера. Принципно вредите от неполучена навреме парична престация се изразяват в пропуснатите възможности за извличане на доход за периода, в който получателят на сумата не е можел да я ползва лично (чл. 86 ЗЗД), но очакваното като насрещна престация от продавача благо не се свързва с ползването на цената, а с погасяване на дълг в същата стойност. Затова личният интерес на уговорилия плащането в полза на своя кредитор продавач би се засегнал само ако забавеното изпълнение на купувача осуети уговореното цялостно освобождаване на кредитополучателя от обезпеченията с ипотеката задължения. Категоричното признание на ипотекарният кредитор на пълното отпадане на отговорността на неизправния кредитополучателката и по двата кредита изключва наличие на каквито и да са неблагоприятни последици за продавачката от евентуално забавеното изпълнение на купувача, а това изключва и интересът ѝ като кредитор на неизправна страна да търси разваляне поради късно изпълнение.

Не на последно място, не всяко неточно във времево отношение престиране може да породи потестативно право за разваляне на договора. Съгласно задължително тълкуване (ПП № 3/973 на ВС на РБ) основен принцип в облигационното право е изпълнението на поетите по договор задължения и постигането на тези реални цели, които страните са преследвали със сключването на договора. Разясненията са в смисъл, че при спорове във връзка с неизпълнението на договорите, следва да се изхожда от възможностите за тяхното изпълнение и да се допуска развалянето им само в случаите, когато неизпълнението е толкова съществено, че прави невъзможно постигането на договорения резултат. Израз на този принцип са правилата на чл. 87, ал. 3 ЗЗД, гарантиращи на неизправния длъжник допълнителен срок за изпълнение дори и след допуснатата вече забава в хода на съдебен процес за упражняване на потестативното право на кредитора и ограничаването на тези възможности само при фикс – сделките или безполезност поради забавата (чл. 87 ал.2 ЗЗД). Нито една от тези хипотези обаче не се установяват в настоящия процес. Самото естество на престациите по договор за продажба на недвижим имот не ги определя като част от сделка, по която задължението трябва да се изпълни непременно в уговореното време, тъй като закупената собственост се получава автоматично, а очакваната паричната престация като универсален еквивалент на стойност винаги може да бъде заместена със съответно също

парично обезщетение за забава. Затова без изрично уговаряне на някакво специфично и особено съществено значение на срочността на изпълнението на купувача в процесния договор, а напротив – наличие на отложено с едногодишен срок пълно престиране на продавача, няма никакво основание за третиране на задължението на купувача по тази сделка като такова, което задължително по волята на страните да се изпълнява непременно и само в момента на сключване на договора.

Дори и да е настъпила някаква промяна в пазарните цени след сключването на договора до дата на плащането, сама по себе си тя не е достатъчна, за да квалифицира престацията на купувача като напълно безполезна (решение № 29 от 13.04.XXXX г. постановено по търг. дело № 396/2010 г., I т.о., ТК, на ВКС). Напротив, интересът на продавача да уреди окончателно преюдициалното правоотношение с третото лице (неизпълнените си задължения по два кредита) не само че не се влияе от пазарната стойност на собствеността, но е и изцяло постижим и фактически постигнат в обема, предвидим при договарянето на продажбата.

В заключение, въззивният съд достига до извод изцяло съвпадащ с този на първата инстанция: липсват кумулативно изискуемите предпоставки за валидно упражняване на правото на разваляне на двустранния договор, тъй като няма съществено неизпълнение на договорно задължение, което да породи потестативното право на продавача на което и да е от посочените от ищеца основания. Оплакванията на въззивника са неоснователни.

Поради съвпадение на правните изводи на въззивния съд с мотивите на първата инстанция, обжалваното решение, с което неоснователната претенция е отхвърлена следва да се потвърди в цялост.

По разноските:

С оглед изхода на спора на въззивника не се дължи присъждане на претендираните разноски.

Основателно е искането за присъждане на направените разноски във въззивното производство, направено от адв. Д. Т., като процесуален представител на въззиваемата страна. Изявлението за присъждането им е направено своевременно в списък по чл. 80 ГПК преди даване ход на устните състезания, представен е и договор за правна защита и съдействие, съдържащ разписка за получаване в брой на изплатена на адвоката договорена сума. Възражението на насрещната страна за прекомерност на така уговорения хонорар от 9700 лв. е неоснователно, тъй като този размер надхвърля незначително минимума (9598,18 лв.), определен по чл. 7, ал. 2 т. 5 от НМРАВ в приложима към момента на сключване на договора 15.02.2023 г. редакция. Тъй като в настоящия процес адвокатът е защитава доверителя си по две евентуално посочени основания на твърдяно потестативно право, минимално възнаграждение, определено за типични случаи с невисока правна и фактическа сложност не би било адекватно и затова в полза на въззиваемата страна се определя цялата сума, направена като разход.

По изложените съображения съставът на Варненски апелативен съд,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 248/28.10.2022 г. по електронно дело 20223100900633 (ТД633/2022г. по описа на ОС – Варна).

ОСЪЖДА Р. Р. С., ЕГН: ***** от гр. София, кв. „Орландовци“, ул. „Тайга“ № 26 да заплати на „СПЕДИЯ“ ЕООД, ЕИК 200835319, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Иван Страцимир“ № 2, сумата в размер на 9700 лв. (девет хиляди и седемстотин лева), представляваща разноси за заплатено адвокатско възнаграждение за въззивното производство, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщаването му на страните, при условията на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____