

РЕШЕНИЕ

№ 242

гр. Бургас, 16.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети юли през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Таня Т. Русева Маркова
Членове: Йорданка Г. Майска
Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Стойка Д. Вълкова
като разгледа докладваното от Таня Т. Русева Маркова Въззивно гражданско
дело № 20222100500819 по описа за 2022 година

С Решение № 3/13.01.2022г., постановено по гр. дело №559/2021г.
по описа на Районен съд–Несебър е отхвърлен предявения от О. М. П. -
гражданка на Р. Ф. против „Фючър Девелопментс“ ЕООД - в
несъстоятелност, иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, за обявяване за
окончателен на сключения предварителния договор за покупко-продажба от
28.07.2008г., изменен и допълнен с Анекс от 10.07.2009г. и Допълнително
споразумение от 31.07.2019г., по силата на който „Фючър Девелопментс“
ЕООД - в несъстоятелност, се е задължило да прехвърли на О. М. П., правото
на собственост върху следния свой недвижим имот: Апартамент № * *-* /* *-
/, находящ се в сграда „“ на * етаж на площ от 75, 18 кв.м., като площта на
апартамента, ведно с припадащите му се общи части възлиза на 81, 79 кв.м.,
като по одобрените КККР на с. К., Община Н., обл. Бургас, представлява
самостоятелен обект в сграда * идентификатор 39164.15.185.3.12, с адрес на
имота: с. К., местност С., ет. 1, ап. *-*, предназначение на самостоятелния
обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа
площ от 75, 18 кв.м., прилежащи части: 6/61 кв.м. ид.части от общите части

на сградата.

Против постановеното решение е депозирана въззивна жалба от О. М. П., гражданка на Р. Ф., чрез адв. Милатов-БАК, с която се изразява недоволство от постановения съдебен акт. Излагат се съображения за недопустимост, незаконосъобразност и необоснованост и се претендира неговата отмяна. Твърди се, че районния съд е допуснал съществени нарушения на съдопроизводствените правила. Твърди се, че докладът по делото е непълен и неточен, поради което действията по събиране на относими по делото доказателства са останали неизвършени.

В жалбата се посочва, че с преводно нареждане от 06.04.2021г. и от 28.09.2021г., ищцата е заплатила на „Фючър Девелопментс“ ЕООД - в несъстоятелност дължимия остатък от 20 000 евро. Пояснява се, че плащането било извършено съгласно условията, договорени между страните с подписаното между тях допълнително споразумение от 31.07.2019г. В тази връзка се изразява несъгласие с изводите на съда за неплатено задължение по предварителния договор. Навеждат се доводи относно предпоставките за уважаване конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД. Твърди се, че договорът може да бъде обявен за окончателен дори, когато не е заплатен пълният размер на цената на имота. В жалбата се посочва, че съществува възможност, плащането да се извърши на овластено от кредитора лице и се излага становище, че в случая били налице всички предпоставки за обявяване предварителния договор за окончателен. Оспорват се твърденията на ответника в първоинстанционното производство за връчено предизвестие и изпълнение процедурата по чл. 644 от ТЗ за валидно прекратяване на договора. Претендира се отмяна на атакуваното решение и постановяване съдебен акт на настоящата инстанция, с който да бъде уважен предявеният иск.

Претендира се присъждане на сторените по делото разноски за юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание въззивната страна чрез своя процесуален представител поддържа въззивната жалба и счита, че същата следва да бъде уважена.

По делото е депозиран писмен отговор на въззивната жалба от „Фючър Девелопментс“ ЕООД - в несъстоятелност, чрез М. В. - синдик, с

който същата се оспорва изцяло. Навеждат се доводи относно наведените във въззивната жалба твърдения за непълнота на доклада по делото. Подчертава се, че ищцата в първоинстанционното производство не е възразила срещу така изготвения доклад и не е направила доказателствени искания. Излага се становище във връзка с представените към жалбата извлечения от банкова сметка. Заявява се, че дори да се приеме, че е извършено плащане, същото не било осъществено съобразно разпоредбата на чл. 636, ал. 1 от ТЗ. Оспорват се наведените в жалбата доводи за неспазване предвидената в чл. 644, ал. 2 от ТЗ процедура по прекратяване на договора. Поддържа се, че процесният договор е прекратен. Твърди се, че въззивницата е предявила претенция за обявяване предварителния договор за окончателен не само по отношение самостоятелния обект в сграда, но и за съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, което не се явява предмет на договореното между страните. Претендира се потвърждаване решението на районния съд като правилно и обосновано и отхвърляне въззивната жалба като неоснователна. В случай, че въззивният съд намери въззивната жалба за основателна, се иска постановяване решение при съобразяване разпоредбата на чл. 636, ал. 1 от ТЗ 3 и заплащане на частта от продажната цена по посочена банкова сметка на дружеството.

Претендира се присъждане на сторените по делото разноски.

Не се отправят искания за събиране на нови доказателства пред настоящата инстанция.

В съдебно заседание ответната страна по въззивната жалба – „Фючър Девелопментс“ ЕООД – в несъстоятелност чрез своя представител – М. В. – синдик депозира по делото писмено становище, с което оспорва жалбата и изразява становище по съществото ѝ.

Бургаският окръжен съд като взе предвид разпоредбите на закона, исканията и твърденията на страните и събраните по делото доказателства намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск от О. М. П. против „Фючър Девелопментс“ ЕООД – в несъстоятелност със седалище гр. Несебър, с който се претендира да бъде обявен за окончателен сключения на 28.07.2008г. между О. П. и ответното дружество Предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот – апартамент * *-*, находящ се в сграда * на * етаж на площ

от 75, 18 кв.м., като площта на апартамента, ведно с припадащите му се общи части възлиза на 81, 79 кв.м., който по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. К., Община Н. представлява самостоятелен обект в сграда * идентификатор 39164.15.185.3.12 с адрес на имота – с. К., м. „С.“, ет. *, ап. *-*, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обект – 1, с посочена в документа площ от 75, 18 кв.м., прилежащи части – 6, 61 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата.

В исковата молба се посочва, че ищцата О. П. и „Вижън Девелопментс“ ООД са сключили Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.07.2008г., по силата на който дружеството в качеството си на продавач се е задължило да построи и да продаде на О. П. собствен на дружеството недвижим имот, находящ се в масивна жилищна сграда, която ще бъде изградена съгласно архитектурни книжа на туристически комплекс „Алмонд Гардън“. Твърди се в исковата молба, че по силата на сключен между страните Анекс от 10.07.2009г. към Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.07.2008г. страните се съгласяват да бъде прехвърлена собствеността на недвижим имот за цена от 70 888 евро.

В исковата молба се посочва, че на 31.07.2019г. О. П. и ответното търговско дружество – „Фючър Девелопментс“ ЕООД сключват Допълнително споразумение, по силата на което „Фючър Девелопментс“ ЕООД поема всички задължения на продавача „Вижън Девелопментс“ ЕООД и съответно – за него възниква задължението да прехвърли правото на собственост върху недвижим имот, представляващ Апартамент № * *-*, находящ се в сграда * на * етаж, на площ от 75, 18 кв.м., а ведно с припадащите се общи части – 81, 79 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сграда * идентификатор 39164.15.185.3.12, находящ се в с. К., м. С., ет. *, ап. *-*. В исковата молба се посочва, че по силата на цитираното споразумение от 31.07.2019г. продажната цена на имота се е намалила на сума в размер от 64 912 евро, от която цена ищцата е заплатила 44 912 евро, а остатъкът от 20 000 евро ищцата сочи, че ще бъде заплатен до приключване на настоящото производство.

В исковата молба се посочва, че ищцата е изправна страна, но въпреки това ответното дружество не е изпълнило своето задължение да

прехвърли правото на собственост по отношение на процесния недвижим имот.

Предявеният иск е с правно основание чл. 19, ал. 3 от ГПК.

В срока по чл. 131 от ГПК – на дата – 24.06.2021г., Управителят на ответното дружество е подал писмен отговор на исковата молба, с който потвърждава сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба от 27.08.2008г., както и последвалите го Анекс от 10.07.2009г. В отговора не се оспорва обстоятелството, че „Фючър Девелопментс“ ЕООД е придобило собствеността на „Вижън Девелопментс“ ЕООД и е поело задълженията му по вече сключените предварителни договори с купувачите му, вследствие на което е сключено и допълнително споразумение с ищцата – О. П. от 27.08.2019г. и са постигнали договореност да намалят цената на продавания имот. В отговора на исковата молба не се оспорва обстоятелството, че до подписване на споразумението ищцата е заплатила на дружеството сума в размер на 44 912 евро и е договорен начина за доплащане на остатъка от 20 000 евро по банков път.

Следва да се посочи, че по силата на Решение № 17 от 11.06.2020г., постановено по дело по несъстоятелност № 602/2019г. по описа на Окръжен съд – Бургас е открито производство по несъстоятелност по отношение на „Фючър Девелопментс“ ЕООД и дружеството е обявено в несъстоятелност, а по силата на постановено Решение № 260176 от 14.06.2021г., постановено по дело по несъстоятелност № 602/2019г. по описа на Окръжен съд – Бургас (по данни на Търговския регистър – влязло в законна сила на 22.06.2021г.) е възобновено спряното производство и е назначен М. В. за временен синдик. При това положение – настоящата инстанция намира, че към датата на депозиране на отговора на исковата молба представляващ дружеството в несъстоятелност е синдика, а не Управителя на обявеното в несъстоятелност дружество Илия Златанов и заявеното в отговора на исковата молба не може да бъде взето предвид.

Впоследствие – на дата 23.07.2021г. – ответното дружество чрез назначения му Синдик – М. В. депозира по делото писмено становище, в което посочва, че оспорва заявената претенция. В открито съдебно заседание представя Предизвестие по чл. 644 от ТЗ, в което посочва, че съгласно

предоставените му правомощия прекратява сключения между О. П. и ответното дружество Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 15.04.2020г. с предмет самостоятелен обект в сграда * идентификатор 39164.15.185.3.12.

За да отхвърли заявената претенция, първоинстанционният съд е приел, че между страните по делото е налице валидно сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, но липсват доказателства падежа за сключване на окончателния договор да е настъпил – по делото не е представен Акт 15 за процесния имот, както и не са ангажирани доказателства за заплащане на договорената цена в пълен размер. Съдът е приел, че по делото са установени необходимите условия за надлежно упражнено от синдика прекратяване на предварителния договор за покупко-продажба с предизвестие по реда на чл. 644 от ТЗ – с писмено предизвестие, отправено до пълномощника на ищцовата страна, депозирано в съдебно заседание, в присъствието на пълномощника на ищцата и изтичане на предвидения в разпоредбата петнадесетдневен срок.

На основание чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта му – в обжалваната част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата, т.е. правилността на първоинстанционното решение се проверява само в рамките на наведените оплаквания. При тази служебна проверка, Бургаският окръжен съд намира обжалваното решение за валиден и допустим съдебен акт, липсват нарушения на императивни материалноправни норми.

По отношение на възражението за недопустимост на производството, съдът намира следното:

Съгласно константната съдебна практика, разпоредбите, касаещи спиране и забрана да се образуват съдебни производства по имуществени граждански и търговски дела срещу длъжника - чл. 637 от ТЗ, не намират приложение по отношение на исковете, предявени на основание чл. 19, ал. 3 от 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 – в този смисъл Решение № 503 от 17.08.2009г., постановено по гр. дело № 2941/2008г. по описа на ВКС на РБ.

Приетото в посоченото решение и цитираното в него съдебни актове 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 искове, чрез които може да се защити и реализира преобразуващото право – в този смисъл и Определение № 96 от 30.05.2017 г. на ВКС по ч.гр.д. № 4 25/2017 г., I г.о. Мотивиран от изложеното, настоящата инстанция намира, че направеното възражение за недопустимост на производството е неоснователно и правилно и законосъобразно, Районен съд – Несебър е разгледал така предявената претенция и е произнесъл акт по същество на спора.

По отношенията на възраженията за неправилност на първоинстанционното решение с оглед оплакванията във въззивната жалба и събраните по делото доказателства, БОС намира следното:

От събраните по делото доказателства безспорно се установява, че по силата на Предварителен договор за покупко-продажба от 28.07.2008г. „Вижън Девелопментс“ ООД в качеството си на продавач се е задължило да продаде на О. М. П. свой недвижим имот, находящ се в масивна жилищна сграда „Алмонд Гардън“. Впоследствие – между страните е сключен Анекс към този договор от 10.07.2009г. (неразделна част от сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба от 28.07.2008г.), от който е видно, че страните са се отказали да бъде прехвърлено правото на собственост по отношение на недвижимия имот, предмет на предварителния договор и се съгласяват да заменят недвижимия имот с друг недвижим имот, представляващ апартамент * *-*, находящ се в сграда * на * жилищен етаж с площ от 75, 18 кв.м., а ведно с припадащите му се общи части с площ от 81, 79 кв.м. и с кадастрален идентификатор 39164.15.185 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. К., Община Н..

По делото от събраните доказателства се установява и обстоятелството, че между страните е сключено и Допълнително споразумение от 31.07.2019г. към Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 31.07.2019г., от което е видно, че „Фючър Девелопментс“ ЕООД в качеството си на продавач и О. П. в качеството си на

купувач са се съгласили, че продавача поема всички задължения на продавача „Вижън Девелопментс“ ООД и предвид забавата се съгласяват продажната цена да бъде намалена от 70 888 евро на 64 912 евро, от която цена до момента е заплатена 44 912 евро и остава за доплащане сума в размер на 20 000 евро, която сума ищцата поема задължение да заплати по сметка на адвокат Милатов по изрично посочена банкова сметка (без да се посочва конкретна дата за изпълнение на това задължение за доплащане на цената).

При това положение и с оглед на събраните по делото доказателства, настоящата инстанция намира, че по делото е безспорно установен факта, че по силата на сключения предварителен договор за покупко-продажба на недвижимия имот, О. П. е заплатила сума в размер на 44 912 евро и остава да доплати сума в размер на 20 000 евро съобразно договореното с последното постигнато допълнително споразумение от 31.07.2019г.

От събраните по делото доказателства безспорно се установява, че по силата на Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство № 172, том II, рег. № 2886, нот. дело № ** от 27.07.2010г. по описа на Нотариус с район на действие – Районен съд - Несебър и Нотариален акт за поправка на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство № * от 14.04.2016г., нот. дело № 191/2016г. по описа на Нотариус с район на действие – Районен съд - Несебър, „Вижън девелопментс“ ЕООД, прехвърлило на „Фючър Девелопментс“ ЕООД, самостоятелни обекти, сред които в т. 60 е посочен и самостоятелния обект с идентификатор 39164.15.185.3.12 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. К..

Следва да се отбележи, че с оглед на представените по делото доказателства и при извършена служебна справка в търговския регистър, се установява, че по отношение на „Фючър Дивелопментс“ ЕООД е открито производство и дружеството е обявено в несъстоятелност с Решение № 17/11.06.2020г., постановено по търговско дело № 602/2019г. по описа на Окръжен съд - 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. и влязло в законна сила на 22.06.2021г.

Следователно по аргумент от чл. 658, ал. 1, т. 1 от ТЗ до назначаването на синдик, обявеното в несъстоятелност дружество се представлявало от неговия Управител - Илия Златанов. До назначаване на временния синдик, всички действия, извършени от Управителя на дружеството са запазили действието си и обвързват дружеството, включително направените в отговора признания на факти. Поради това, съдът намира, че към датата на подписване на Допълнителното споразумение от 31.07.2019г. към предварителния договор за покупко-продажба на недвижимия имот от 28.07.2008г. Управителят на дружеството – Илия Златанов е разполагал с представителна власт по отношение на дружеството и с правомощието да го обвърже относно предоговаряне на цената и съответно – признанието между страните какви суми са изплатени и какво остава да се дължи следва да бъдат зачетени и да бъде прието за безспорно установено по делото.

По смисъла на чл. 363 от ГПК, при произнасянето си по иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от 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. Съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота – тоест - 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 от 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. От нормата на чл. 90 от ЗЗД във връзка с чл. 362, ал.1 от ГПК следва, че предварителният договор може да бъде обявен за окончателен, дори когато ищецът трябва да изпълни свое насречно задължение - в този случай съдът ще следва да постанови своето решение под условие. При това положение, настоящият състав намира, че е допустимо

договорът да бъде обявен за окончателен дори ищецът - купувач да не е заплатил пълната цена и в този смисъл доводите за неоснователност на ищцовата претенция, направени от първоинстанционния съд са неоснователни.

Мотивиран от изложеното и като взе предвид, че за купувача не съществува друго задължение по договора, освен да заплати цената, то следва да се приеме, че всички условия на договора са изпълнени. Както вече бе отбелязано, 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 да се извърши плащане на овластено от него трето на договорната връзка лице - чл. 75, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД, без да се изисква особена форма на валидност за овластяването, и предвид признанието, погасителният ефект на това плащане не може да бъде отречен.

По отношение на отправеното в открито съдебно заседание предизвестие за прекратяване на сключения между страните предварителен договор от страна на назначения синдик, съдът намира следното:

На основание чл. 644, ал. 1 от Търговския закон синдикът може да прекрати всеки договор, по който е страна е длъжникът, ако той не е изпълнен изцяло или частично. На основание ал. 2 от цитираната разпоредба при прекратяването на договора синдикът отправя предизвестие от 15 дни.

Действително – синдикът може да прекрати с едностранно предизвестие по реда на чл. 644 от ТЗ сключен от несъстоятелния длъжник договор и в случаите, когато неизпълнението е от страна на длъжника. Законът не поставя изисквания по отношение на вида на сделката – единственото условие е задълженията по договора да не са изпълнени изцяло или частично. Когато не е започнало изпълнението на договора или то е реализирано само частично, по преценка на синдика в интерес на масата на несъстоятелността, длъжникът може да бъде освободен от обременяващи задължения чрез прекратяване на сключени договори. Законът не посочва коя страна следва да не е изпълнила задълженията си по договора – несъстоятелният длъжник или неговият съконтрагент. В този смисъл е и Решение № 212 от 19.01.2017г., постановено по т. дело № 3447/2015г., I т.о.,

ТК по описа на ВКС на РБ и Решение № 83 от 19.04.2017г., постановено по т. дело № 1458/2016г., I т.о., ТК по описа на ВКС на РБ.

В конкретния случай – по делото не се спори, че ответното дружество е в несъстоятелност, както и не се спори относно обстоятелството, че синдикът в открито съдебно заседание е отправил предизвестие за прекратяване на сключения предварителен договор от 12.03.2010г., по силата на който дружеството се е задължило да прехвърли правото на собственост на ищцовата страна по отношение на описаното по-горе паркомясто. Спори се между страните относно ефекта, който е проявил така отправеното предизвестие. Законът изрично в чл. 644, ал. 2 от ТЗ предвижда прекратяването на договора да стане след писмено отправено предизвестие от страна на синдика до насрещната страна. По делото безспорно се установява, че това предизвестие е станало достояние в откритото съдебно заседание единствено на процесуалния представител на ищцата – адвокат Цветомир Милатов, но то не е връчено и съответно – не е достигнало до ищцата лично. От друга страна – по делото не се спори, че синдикът не е отправял друго предизвестие за прекратяване на договора, което да е било адресирано лично до ищцовата страна на посочените адреси в сключения между страните договор или на посочения от нейна страна електронен адрес по смисъла на чл. 18.1 от сключения между страните предварителен договор.

С оглед трайната и непротиворечива практика на ВКС на РБ, изразена в Решение № 148 от 02.12.2016г., постановено по т. дело № 2072/2015г. по описа на ВКС на РБ законодателят не предписва конкретен способ за връчване на писмени съобщения между страните по договорните отношения. Начинът на удостоверяване на връчването на документ е поставен в зависимост от избора от кредитора способ за уведомяване, какъвто би могъл да бъде уговорен и в договора между страните. В случай, че в договора са предвидени конкретни способи за връчване на кореспонденция между страните, редовността на връчването на уведомлението на кредитора се преценява според клаузите на договора. Съобщение, изпратено на адрес, който не е променен, като не е удостоверено доставянето му, не се счита за получено. В конкретния случай – тълкуването на договорните клаузи по правилата на чл. 20 от ЗЗД налага извода, че страните по сключения предварителен договор на основание чл. 14 от Договора са се задължили

всички изменения и допълнения на договора да бъдат обективирани в писмена форма и са определили и способности за връчване на кореспонденция – на основание чл. 18 от цитирания договор страните са определили адреси и телефони за кореспонденция и изрично са договорили, че всички съобщения следва да бъдат в писмена форма и доставени на адресите в настоящия договор. Безспорно е и обстоятелството, че на основание чл. 19, ал. 3 от сключения договор страните са определили и задължение за всяка една от тях в случай, че промени гореупоменатия адрес веднага да уведоми писмено другата страна. При това положение, настоящият състав намира, че на основание чл. 18 от сключения договор за синдика е съществувало задължение да отправи писмено предизвестие за прекратяване на договора до О. П. на посочения в договора адрес в гр. Н., Р.. Безспорно е, че такова писмено волеизявление не е отправяно, дори не е изпратено такова от страна на ответното дружество на адреса на посочената електронна поща, поради което и не може да се приеме, че волеизявлението на синдика на ответното дружество – „Фючър Девелопментс“ ЕООД – в несъстоятелност е достигнало до длъжника и не може да се приеме, че сключеният между страните по делото Предварителен договор за покупко-продажба е прекратен.

Следва да се отбележи и обстоятелството, че по делото не е спорно, че волеизявлението на синдика на ответното дружество, направено в отговора на исковата молба е достигнало до процесуалния представител на ищцата – адвокат Цветомир Милатов в проведеното открито съдебно заседание пред Районен съд – Несебър на дата – 23.09.2021г., но представителните права на адвокат

Милатов се свързват с представителството му във връзка с висящия спор и същия не е валидно упълномощен да получава материалноправни волеизявления от насрещната страна по договора, поради което и дори и да е безспорно, че така отправеното предизвестие за прекратяване на договора да е достигнало до процесуалния представител на ищцата, то той не е имала представителна власт да приеме съдържащото се в него волеизявление за прекратяване на договора и не може да се приеме, че същото е произвело своето действие.

Мотивиран от горното и като взе предвид всички събрани по делото доказателства, настоящата инстанция намира, 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 и следва да бъде уважен, като бъде обявен за окончателен сключения между страните предварителен договор.

Следва да се отбележи и обстоятелството, че по делото пред настоящата инстанция са представени и доказателства за заплащане на останалата част от дължимата продажна цена – сума в размер от 20 000 евро – сума в размер на 14 500 евро на дата – 06.04.2021г. и сума в размер на 6 000 евро на дата – 28.09.2021г. – от представените доказателства се установява превод на тези две суми в полза на адвокат Милатов от страна на О. П., касаещи договор от 10.07.2009г. Плащането е извършено по начина и по сметката както са се договорили страните по смисъла на чл. 3 от постигнатото Допълнително споразумение от 31.07.2019г. към Предварителен договор от 28.07.2008г. за покупко-продажба на недвижим имот. В този смисъл, настоящата инстанция намира, че ищцата установява по делото качеството си на изправна страна.

Мотивиран от изложеното и като взе предвид, че направените от настоящата инстанция фактически и правни изводи не съвпадат с тези, които е направил първоинстанционния съд в своето решение, съдът намира, че атакуваното решение следва да бъде отменено и вместо него да бъде постановено ново решение по съществото на спора, с което да бъде обявен за окончателен сключения между страните Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.07.2008г., анекса към него и сключеното допълнително споразумение.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК с решението си съдът следва да осъди ищеца да заплати на Държавата следващите се разноски по

прехвърлянето на имота и да постанови да бъде вписана възбрана върху имота до изплащането на тези разноски.

По делото е представена данъчна оценка (лист 33 от първоинстанционното производство), изд. от Община Н., от която е видно, че оценката възлиза на сума в размер от 10 746, 40 лева. Дължимата нотариална такса се определя на основание чл. 96, ал. 3 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност и т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност при основа по-високата оценка между данъчната оценка на имота към датата на влизане на решението в сила и уговорената продажна цена, която в случая е 64 912 евро (126 956, 62 лева) и съдът приема, че безспорно е по-висока от данъчната оценка. Таксата е приход в държавния бюджет съгласно чл. 364, ал. 1 от ГПК и съобразно приетото в т. 19 от Тълкувателно решение № 6/12 от 06.11.2013г., постановено по тълкувателно дело № 6/2012г. по описа на ОСГТК на ВКС на РБ и е в размер на 1 269, 63 лева.

Съгласно ЗМДТ се дължи данък за възмездно прехвърляне на имущество по сметка на Община Н. по местонахождение на имота. Размерът на този данък се определя от общинския съвет и съгласно чл. 41 от Наредба № 14 за определяне размера на местните данъци на територията на Община Н., данъкът е в размер на 3 на сто върху продажната цена, или 3 808, 70 лева, който следва да се преведе от ищеца в полза на Държавата, съгласно чл. 364 ГПК като разноски по прехвърлянето.

На основание чл. 78, ал. 1 от ЗЗД предвид отправеното искане, ответната страна следва да бъде осъдена да заплати на ищцовата страна и направените по делото разноски – 238, 79 лева за първоинстанционното производство съгласно представения списък (лист 83 от първоинстанционното производство) и сума в размер на 1 069, 30 лева, представляваща направените по делото разноски пред настоящата инстанция съгласно представения списък и доказателства за извършените разноски (лист 37 и следв. от въззивното производство).

Мотивиран от горното, Окръжен съд – Бургас

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 3 от 13.01.2022г., постановено по гр. дело № 559/2021г. по описа на Районен съд – Несебър и вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.07.2008г., ведно с Анекс от 10.07.2009г. към Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.07.2008г. и ведно с Допълнително споразумение от 31.07.2019г. към Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.07.2008г., по силата на който „Фючър Девелопментс“ ЕООД – в несъстоятелност (правоприемник на „Вижън Девелопментс“ ООД) със седалище гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, ЕИК 147219525 и адрес на управление гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, Административен център Сапфир, ет. 3, представляван от назначения синдик М. В. в качеството му на продавач продава на О. М. П. – гражданка на Р. Ф., родена на *****г. в Б. *, притежаваща международен паспорт – тип *, код на Държавата *, номер *, издаден на ***г. от * *, валиден до ***г., с адрес – Р. Ф., Х.-Ю., Т. о. *, гр. Н., ул. „Д. н.“, д. *, кв./ап. *, със съдебен адрес – гр. Бургас, ул. „Александър Стамболийски“ № 5, ет. 3, ап. 5 – адвокат Цветомир Милатов собствения си недвижим имот, представляващ – апартамент * *-*, находящ се в сграда * на * етаж на площ от 75, 18 кв.м., като площта на апартамента, ведно с припадащите му се общи части възлиза на 81, 79 кв.м., състоящ се от дневна с кухненски бокс, спалня и баня-тоалетна, две тераси и който по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. К., Община Н. представлява самостоятелен обект в сграда * идентификатор 39164.15.185.3.12 с адрес на имота – с. К., м. „С.“, ет. *, ап. *-*, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обект – 1, с посочена в документа площ от 75, 18 кв.м., прилежащи части – 6, 61 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 39164.15.185.3.11, под обекта: 39164.15.185.3.6, над обекта: 39164.15.185.3.18 и 39164.15.185.3.17, който имот е изграден в сграда * идентификатор 39164.15.185.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. К., Община Н., изградена в поземлен имот с идентификатор 39164.15.185 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. К., Община Н., за сумата от 64 912 евро, от които 44 912 евро, платени от страна на купувача към

остатък от 20 000 евро, платени както следва: 14 500 евро, платени на 06.04.2021г. и 6 000 евро платени на 28.09.2021г. съобразно чл. 3 от сключеното между страните Допълнително споразумение от 31.07.2019г. към Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.07.2008г.

ОСЪЖДА О. М. П. – гражданка на Р. Ф., родена на *****г. в Б. *, притежаваща международен паспорт – тип *, код на Държавата *, номер *, издаден на 12.04.2013г. от * *, валиден до ***г., с адрес – Р. Ф., Х.-Ю., Т. о. *, гр. Н., ул. „Д. н.“, д. *, кв./ап. *, със съдебен адрес – гр. Бургас, ул. „Александър Стамболийски“ № 5, ет. 3, ап. 5 – адвокат Цветомир Милатов да заплати на Държавата сума в размер на 3 808, 70 (три хиляди осемстотин и осем лева и седемдесет стотинки) лева, представляваща местен данък на основание чл. 46, ал. 2, т. 1 във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ и сума в размер на 1 269, 63 (хиляда двеста шестдесет и девет лева и шестдесет и три стотинки) лева, представляваща нотариална такса, определена на основание таблицата по т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

Преписи от настоящото решение следва да се издадат едва след като купувачът – О. П. представи доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота.

Да се впише възбрана от Службата по вписванията при Районен съд – Бургас върху имота, както следва – недвижим имот, представляващ апартамент * *-*, находящ се в сграда * на * етаж на площ от 75, 18 кв.м., като площта на апартамента, ведно с припадащите му се общи части възлиза на 81, 79 кв.м., състоящ се от дневна с кухненски бокс, спалня и баня-тоалетна, две тераси и който по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. К., Община Н. представлява самостоятелен обект в сграда * идентификатор 39164.15.185.3.12 с адрес на имота – с. К., м. „С.“, ет. *, ап. *-*, с предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, брой нива на обект – 1, с посочена в документа площ от 75, 18 кв.м., прилежащи части – 6, 61 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 39164.15.185.3.11, под обекта: 39164.15.185.3.6, над обекта: 39164.15.185.3.18 и 39164.15.185.3.17, който имот е изграден в сграда * идентификатор 39164.15.185.3 по

кадастралната карта и кадастралните регистри на с. К., Община Н., изградена в поземлен имот с идентификатор 39164.15.185 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. К., Община Н. до заплащане на възложените в тежест на О. М. П. разноси по прехвърлянето на имота – 3 808, 70 лева местен данък по чл. 46, ал. 2, т. 1 от ЗМДТ във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ и сума в размер на 1 269, 63 лева, представляваща нотариална такса, определена съгласно таблицата по т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД.

ОСЪЖДА „Фючър Девелопментс“ ЕООД – в несъстоятелност (правоприемник на „Вижън Девелопментс“ ООД) със седалище гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, ЕИК 147219525 и адрес на управление гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, Административен център Сапфир, ет. 3, представляван от назначения синдик М. В. да заплати на О. М. П. – гражданка на Р. Ф., родена на *****г. в Б. *, притежаваща международен паспорт – тип *, код на Държавата *, номер *, издаден на ***г. от * *, валиден до ***г., с адрес – Р. Ф., Х.-Ю., Т. о. *, гр. Н., ул. „Д. н.“, д. *, кв./ап. *, със съдебен адрес – гр. Бургас, ул. „Александър Стамболийски“ № 5, ет. 3, ап. 5 – адвокат Цветомир Милатов сума в размер на 238, 79 (двеста тридесет и осем лева и седемдесет и девет стотинки) лева, представляваща направените разноси за първоинстанционното производство и сума в размер на 1 069, 30 (хиляда шестдесет и девет лева и тридесет стотинки) лева, представляваща направените по делото разноси пред въззивната инстанция.

УКАЗВА на ищцата – О. М. П., че на основание чл. 115 от Закона за собствеността следва да впише настоящото решение в 6-месечен срок от влизането му в сила.

Решението подлежи на касационно обжалване с касационна жалба пред Върховния касационен съд на Република България в едномесечен срок от съобщаването му на страните.

Препис от постановеното решение да се изпрати на страните за запознаване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____