

РЕШЕНИЕ

№ 137

гр. Варна, 17.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на първи декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
Мария Кр. Маринова

при участието на секретаря Виолета Т. Неделчева
като разгледа докладваното от Мария Кр. Маринова Въззивно гражданско дело № 20213000500431 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното.

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.Образувано по подадена въззивна жалба от М. ИВ. ВЛ./приподписана и от процесуалния й представител адв.Е.П./, против решение №260044/19.04.2021г., постановено по гр.д.№2409/19г. по описа на ВОС, гр.о., с което е отхвърлен като неоснователен предявеният от М. ИВ. ВЛ. против СТ. ИВ. ВЛ. и „Трейд Проект България“ЕООД иск с пр. осн. чл.33, ал.2 от ЗС, с който се претендира съдът да признае правото на ищцата М. ИВ. ВЛ. да изкупи от „Трейд Проект България“ЕООД ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 54145.506.160 по КККР, находящ се в с.Осеново, община Аксаково, Варненска област, м.“Панорама I, II, III“, целият с площ от 887 кв.м, при граници: имоти с идентификатор 54145.506.379, 54145.506.9510, 54145.506.381, 54145.506.175, заедно с ½ ид.ч. от построена в поземления имот сграда с идентификатор 54145.506.160.1 с площ от 88 кв.м. на два етажа, с предназначение: еднофамилна вилна сграда, както и всички приращения, подобрения и насаждения в имота, предмет на договор, обективиран в н.а. №53, том III, рег. №3613, дело №349 от 25.10.2019г. на Нотариус Диана Бейлерян, вписана под №012 на НК, вписан в Агенция по вписванията с

вх.рег. №28435, акт №182, том LXXVIII, дело №17200, за сумата в размер на 44 006,18 лв., платима в месечен срок от влизане на решение в сила, както и М. ИВ. ВЛ. е осъдена да заплати на „Трейд Проект България“ЕООД сумата от 2 000лв., представляваща сторените по делото разноси, представляващи възнаграждение за един адвокат защитник, както и да заплати на СТ. ИВ. ВЛ. сумата от 2 000лв., представляваща сторените по делото разноси, представляващи възнаграждение за един адвокат защитник.В жалбата се твърди, че решението е неправилно, като постановено в противоречие с материалния закон, при съществени нарушения на съдопроизводствените правила и поради необоснованост по изложените в същата подробни съображения.Претендира се да бъде отменено и делото върнато за ново разглеждане от друг състав на ВОС.Евентуално се претендира да бъде отменено и вместо него постановено друго, с което предявеният иск бъде уважен като се допусне изкупуване за сумата от 27 534, 67лв., евентуално за сумата от 44 006, 18лв.Претендират се разноси.

Въззиваемото дружество „Трейд Проект България“ЕООД в депозирания отговор по жалбата в срока по чл.263, ал.1 от ГПК чрез процесуалния му представител адв.Б.Т. поддържа становище за нейната неоснователност и моли обжалваното решение да бъде потвърдено.Претендира разноси.

Въззиваемата СТ. ИВ. ВЛ. в депозирания отговор по жалбата в срока по чл.263, ал.1 от ГПК чрез процесуалния ѝ представител адв.М.Б. поддържа становище за нейната неоснователност и моли обжалваното решение да бъде потвърдено.Претендира разноси.

За да се произнесе, съдът взе предвид следното.

В исковата си молба и уточняващите такива към нея от 12.03.2020г. и 08.02.2021г. ищцата М. ИВ. ВЛ. излага, че собственик на ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 54145.506.160 по КKKP, одобрени 2015г., находящ се в с.Осеново, община Аксаково, ведно с ½ ид.ч. от построена в този имот сграда с идентификатор 54145.506.160.1 с площ от 88 кв.м. на два етажа, придобити с договор за дарение, обективиран в н.а.№131/20.12.1996г., и съгласно к.н.а. №40/24.10.2012г. Собственик на останалата ½ от ПИ и ½ сграда е ответницата СТ. ИВ. ВЛ., нейна сестра.Между тази ответница и ответника „Трейд Проект България“ЕООД е сключен договор за покупко-продажба, обективиран в н.а. №53/25.10.2019г., съгласно който С.В. е продала на дружеството ½ ид.ч. от

ПИ и цялата сграда, както и всички приращения, подобрения и насаждения в имота за сумата от 44 006, 18лв., въпреки, че е собственик само на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сградата и $\frac{1}{2}$ ид.ч. от приращенията, подобренията и насажденията в имота. Сделката е сключена в нарушение на закона, защото продавачът се е разпоредил и със собственост, която не притежава, като в тази част договорът е нищожен на осн. чл.26 от ЗЗД. Сделката е сключена в нарушение на закона и защото при сключването ѝ не са били изпълнени императивните изисквания на чл.33, ал.1 от ЗС пред нотариуса да се представят писмени доказателства, че е било предложено на ищцата да закупи собствената на ответницата част при същите условия и да се декларира писмено пред него, че тя не е приела това предложение. Нарушението на разпоредбата на чл.33, ал.1 от ЗС е довело и до относителна недействителност на сделката. Извън горното при сключване на н.а. е нарушена разпоредбата на чл.580, т.3 от ГПК, водещо до нищожност на нотариалното удостоверяване, т.к. в н.а. е посочен като купувач „Трейд Проект“ ЕООД, каквото дружество с посочен ЕИК и адрес не съществува. Нотариалното удостоверяване е нищожно и защото е нарушена разпоредбата на чл.574 от ГПК-не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на закона или на добрите нрави сделки, документи или други действия, към която препраща нормата на чл.476 от ГПК, т.к. извършената сделка е в противоречие с изискванията на чл.33, ал.1 от ЗС. Предвид изложеното се претендира да се прогласи нищожността на цялата сделка, като сключена в противоречие със закона и като нищожна поради липса на форма поради нищожност на нотариалното удостоверяване, евентуално само за частта, непритежавана от прехвърлителката, а за тази част и защото е прехвърлено чуждо право, а, ако се уважат само исквете за прогласяване нищожността на сделката в частта, с предмет непритежаваната от прехвърлителката ид.ч., то да се даде възможност на ищцата да изкупи продадената от ответницата на ответното дружество $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ и $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сграда за цената от 27 534, 67лв., получена след следните изчисления. Договорът има за предмет $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ и цялата сграда, както и всички приращения, подобрения и насаждения, като посочената в н.а. продажна цена от 44 006, 18 лв. е обща цена за $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ и за цялата сграда, както и всички приращения, подобрения и насаждения, или това не е цената на притежаваната от ответницата ид.ч., която се претендира да се изкупи. Данъчната оценка към датата на договора за $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ е 1 169,

50лв., а за цялата сграда е 3 483, 90лв. или общо сумата от 4 653, 40лв. като данъчна оценка на имота, предмет на договора. За $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ-1 169, 50лв. и $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сграда-1 741, 95лв. данъчната оценка е общо в размер на 2 911, 45лв. Процентното съотношение между данъчната оценка на действително притежаваните ид.ч. /2 911, 45лв./ и данъчната оценка на имота, предмет на сделката/4 653, 40лв./ е 62, 57%. Насложен този % спрямо цената по н.а. от 44 006, 18лв. възлиза на сумата от 27 534, 67лв., по която счита, че следва да се допусне изкупуване, т.к. това се явяват действително уговорените условия по сделката. В условие на евентуалност, ако съдът приеме, че цената по н.а. от 44 006, 18лв. е за $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ и $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сграда, то моли да упражни правото си на изкупуване по тази цена.

С определение №628/17.02.2020г., постановено от първоинстанционния съд по реда на чл.210, ал.2 от ГПК и преди връчване на препис от исковата молба на ответниците, всички предявени установителни искове за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба, обективизиран в н.а.№53/25.10.2019г., са отделени в отделно производство, като само производството по предявения иск с пр.осн. чл.33, ал.2 от ЗС е продължило да се разглежда по гр.д.№2409/19г. по описа на ВОС.

Служебно известно е на съда/справка с портал за достъп до съдебни дела с адрес <http://uslugi.io/>, че производството по отделените установителни искове е образувано в гр.д.№535/20г. по описа на ВОС, гр.о., същото е прекратено с влязло в сила определение от 18.02.2020г. и изпратено по подсъдност на ВРС. Пред ВРС по тях е образувано гр.д.№5263/20г., 11 състав, което е прекратено с влязло в сила на 21.11.2020г. определение от 30.10.2020г. поради неотстраняване нередовностите на исковата молба на осн. чл.129, ал.3 от ГПК.

Предвид гореизложеното и следва да се приеме, че след 21.11.2020г. не е налице преюдициално производство за настоящото по см. на чл.229, ал.1, т.4 от ГПК.

Ответниците СТ. ИВ. ВЛ. и „Трейд Проект България“ЕООД в депозираните писмени отговори в срока по чл.131 от ГПК оспорват предявения иск и молят да бъде отхвърлен. Твърдят, че ответницата С.В. е била собственик на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ, съответно и на толкова ид.ч. от приращения, подобрения и насаждения, както и на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от двуетажната

сграда в него и именно толкова ид.ч. са предмет на сключения между нея и дружеството договор за покупко-продажба, обективиран в н.а. №53/19г.Страните по договора не са имали воля, съответно и не са изразявали воля, с договора да се прехвърлят цялата сграда и всички приращения, подобрения и насаждения в ПИ.От формулировката в н.а. е видно, че се има предвид $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ и от изградената в него сграда, които именно са били собственост на ответницата.Горното е видно вкл. и от посочената в н.а. данъчна оценка на продадения имот, възлизаща на 2 911, 45лв., която е сбор от данъчната оценка за $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ - 1 169, 50лв. и данъчната оценка за $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сграда-1 741, 95лв.Излагат, че преди сключване на договора, обективиран в н.а.№53/19г., страните по делото са били обвързани от сключения между тях писмен предварителен договор за покупко-продажба от 06.08.2018г., с който ищцата М.Николова и ответницата С.В. като продавачи са обещали да сключат с ответното дружество „Трейд Проект България“ЕООД като купувач окончателен договор за продажбата на съсобствения между продавачите недвижим имот, находящ се в с.Осеново, община Аксаково, а именно ПИ с идентификатор 54145.506.160, ведно с построената в него сграда с идентификатор 54145.506.160.1, за продажна цена от 45 000 евро с легова равностойност от 88 012лв. по фиксинга на БНБ, от която е заплатено от дружеството капаро на всяка от продавачките в размер от по 2 500 евро в деня на сключване на предварителния договор.Сочат, че на 25.02.2019г./определена в предварителния договор дата за сключване на окончателен договор/ страните са се явили пред нотариус Д.Бейлерян, като купувачът е поискал да му се предостави срок за запознаване с представените от ищцата документи, на което ответницата не е възразила.Впоследствие се свързали и след като ответницата съдействала и от общината били получени всички необходими документи, свързани със строителството на сградата, тя изпълнила задължението си за сключване на окончателен договор за продажбата на притежаваната от нея $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота.Продажбата е извършена именно според договорената в предварителния договор цена - $\frac{1}{2}$ от 45 000 евро с легова равностойност от 88 012лв./цената за целия имот/ или това е посочената в н.а.№53/19г. сума от 22 500 евро с легова равностойност от 44 006лв.Поради изложеното и твърденията на ответниците са, че посочената в н.а. цена е цената за $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ и $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сграда, по която, ако искът се намери за основателен, следва да се допусне изкупуване, тъй

като това са действително уговорените условия по договора. Считат обаче, че предявеният иск е неоснователен, защото след като ищцата е страна като продавач по сключен с ответното дружество като купувач предварителен договор от 06.08.2018г. за покупко-продажба на притежаваната от нея ½ ид.ч. от недвижимия имот, по който договор и ответницата е обещала да продаде нейната ½ ид.ч. от същия имот и всички заедно са се явили на 25.02.2019г. пред нотариус за сключване на окончателен договор за съвместно разпореждане от двете съсобственички в полза на дружеството, то не би могло да се приеме, че липсват доказателства, че ищцата не е желала да закупи частта на ответницата за цената, посочена в н.а., доколкото самият предварителен договор съставлява такова доказателство, защото удостоверява факта, че ищцата не желае да купува частта на ответницата.

Съдът, след като съобрази събраните по делото доказателства и приложимия закон, приема за установено от фактическа и правна страна следното.

Предявен е иск с пр. осн. чл.33, ал.2 от ЗС.

Претендира се от ищцата да бъде допуснато тя да изкупи ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 54145.506.160 по КKKP, одобрени 2015г., находящ се в с.Осеново, община Аксаково, ведно с ½ ид.ч. от построена в този имот сграда с идентификатор 54145.506.160.1 с площ от 88 кв.м на два етажа, при действителните условия, уговорени в договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№53, том III, рег. №3613, дело №349 от 25.10.2019г. на нотариус Диана Бейлерян, сключен между ответниците СТ. ИВ. ВЛ. като продавач и „Трейд Проект България“ЕООД като купувач.

Съгласно представения договор за покупко-продажба, обективиран в н.а. №53/25.10.2019г., СТ. ИВ. ВЛ. е продала на „Трейд Проект България“ЕООД/със сгрешено при изписването наименование на дружеството в акта, посочено като „Трейд Проект“ЕООД/ собствения си недвижим имот, а именно: ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 54145.506.160/с площ и граници, подробно описани в акта/, заедно с построената в ПИ сграда с идентификатор 54145.506.160.1, както и всички приращения, подобрения и насаждения, за сумата от 44 006, 18лв., представляващи левовата равностойност на 22 500 евро по фиксирувания курс на БНБ, които са платени от купувача на продавача изцяло по банков път преди подписване на

договора.Страните са декларирали, че цената от 22 500 евро е действително уговореното плащане по сделката.Според посоченото в н.а. данъчната оценка на продадения имот възлиза на 2 911, 45лв.

Всички оплаквания на ищцата по повод действителността на договора за покупко-продажба са неоснователни, т.к. нито продажбата на чужд недвижим имот, нито сключването на договор за продажба в нарушение изискванията на чл.33, ал.1 от ЗС, водят до неговата нищожност, защото както възникващото в първата хипотеза потестативно право по чл.189 от ЗЗД, или съответно по чл.190 от ЗЗД, така и възникващото във втората хипотеза потестативно право по чл.33, ал.2 от ЗС предполагат сделката да е действителна.Няма нарушение и на разпоредбата на чл.580, т.3 от ГПК, която да води до нищожност на нотариалното удостоверяване на осн. чл.576 от ГПК, съответно до нищожност поради липса на форма за договора.Действително в н.а. наименованието на купувач е изписано като „Трейд Проект“ЕООД, вместо действителното „Трейд Проект България“ЕООД, но страната по договора е индивидуализирана с действителния ЕИК на „Трейд Проект България“ЕООД, седалището и адрес на управление на дружеството и представляващ, като така допуснатата грешка подлежи на поправка.

Между страните не е имало спор, вкл. и предвид ангажираните по делото доказателства/н.а.№131/96г., н.а.№89/06г. и к.н.а.№40/12г./, че М.Николова притежава ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 54145.506.160, ведно с ½ ид.ч. от построената в него сграда с идентификатор 54145.506.160.1, както и, че С.В. е притежавала към 25.10.2019г. останалата ½ ид.ч. от ПИ и ½ ид.ч. от построената в него сграда.

Твърденията на ищцата са, че предмет на договора, обективиран в н.а. №53/19г., е ½ ид.ч. от ПИ и цялата сграда, както и всички приращения, подобрения и насаждения, от които обаче прехвърлителката е притежавала само ½ ид.ч. и толкова е могла да прехвърли, като продажбата е извършена в нарушение на чл.33 от ЗС-без да се предложи на ищцата да изкупи при същите условия ид.части, притежавани от ответницата.Считайки, че договорът има за предмет ½ ид.ч. от ПИ и цялата сграда, както и всички приращения, подобрения и насаждения, ищцата е твърдяла, че посочената в н.а. продажна цена от 44 006, 18 лв. е обща цена за ½ ид.ч. от ПИ и за цялата сграда, както и всички приращения, подобрения и насаждения, а цената на

притежаваната от ответницата ид.ч., която се претендира да се изкупи, възлиза на сумата от 27 534, 67лв.

Съгласно разпоредбата на чл.33, ал.2 от ЗС заинтересованият съсобственик може да изкупи продадената в нарушение на чл.33, ал.1 от ЗС част при действително уговорените условия.Какви са действително уговорените условия по договора за покупко-продажба, по който се иска да се допусне изкупуване, е предмет на доказване в производството.Всяка страна носи доказателствена тежест за установяване на своите твърдения за това какви са действително уговорените по сделката условия, при които трябва да се допусне изкупуване, но твърденията за различни стойности не води до извод за предявени отделни искиове да изкупуване.

Съгласно обективизираните волеизявления в н.а.№53/19г., СТ. ИВ. ВЛ. е продала на „Трейд проект“ЕООД собствения си недвижим имот, а именно: ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 54145.506.160, находящ се в с.Осеново/с площ и граници, подробно описани в акта/, заедно с построената в ПИ сграда с идентификатор 54145.506.160.1, както и всички приращения, подобрения и насаждения, за сумата от 44 006, 18лв., представляващи левовата равностойност на 22 500 евро по фиксирания курс на БНБ.

Между М. ИВ. ВЛ. и СТ. ИВ. ВЛ., двете като продавачи, и „Трейд Проект България“ЕООД/със сгрешено наименование, посочено като „Трейд Проект“ЕООД/, като купувач, е сключен на 06.08.2018г. писмен предварителен договор, съгласно който страните са се задължили да сключат окончателен договор, с който продавачите да продадат на купувача или на посочено от него лице, правото на собственост върху следния съсобствен между тях недвижим имот - 886 кв.м., находящи се в новообразуван имот №506.160 по ПНИ на СО “Панорама I, II, III“, землище с.Осеново, при съответни граници, заедно с построена в поземления имот вилна сграда с площ от 88 кв.м. на два етажа, РЗП 176 кв.м.

Посочено е, че имотът се индивидуализира съгласно представените и приложени в копия за нуждите на предварителния договор, като неразделна част от него, документи за собственост на продавачите, както и документи, изясняващи и уреждащи статута на имота.Описани са н.а.№131/96г., н.а. №89/06г. и к.н.а.№40/12г., удостоверяващи собствеността на продавачите /придобита чрез дарение от техните родители до размерите от 600 кв.м. ид.ч.

от ПИ и цялата сградата/а от всяка от надарените дъщери до размера от $\frac{1}{2}$ ид.ч. от горното/, а за разликата над 600 кв.м. ид.ч. до пълния размер на имота/887кв.м./, образуван по ПНИ, одобрен 2007г., чрез процедурата по §4з, ал.2, изр. последно от ПЗР на ЗСПЗЗ/заплащане от ползвателя на собственика на придаваемите площи към новообразувания имот на ползвателя по ПНИ след административна процедура пред съответната община/, както и документи, удостоверяващи правата на праводатели на продавачите, придобили собственост по реда на §4а от ПЗР на ЗСПЗЗ /удостоверение от 07.02.1990г. за предоставяне право на ползване по реда на ПМС №26/87г., разрешение за строеж №133/06.08.1990г. и к.н.а.№74/94г./, както и са посочени удостоверение за търпимост №39/07.04.2016г., конструктивно становище от 2016г.

Изискано е от и представено от нотариус Д.Бейлерян копие от нотариалното дело, по което е съставен н.а.№53/19г.По него са представени и всички горесцитирани документи, както и предварителният договор от 06.08.2018г.Между страните по договора няма спор относно предмета на сключения договор за продажба, а именно, че това е само $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ и $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сграда, защото толкова е притежавала прехвърлителката С.В. и с толкова е искала да се разпорежи.Действително начинът на изписване на недвижимия имот, предмет на договора, създава известна неяснота, но при тълкуване волята на страните по реда на чл.20 от ЗЗД, а именно като се търси действителната обща воля на страните и отделните му уговорки се тълкуват във връзка едни с други и всяка една се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността, е видно, че при изписването се е имало предвид, че се продава собствената на прехвърлителката С.В. $\frac{1}{2}$ ид.ч. от недвижим имот, представляващ/състоящ се от/ поземлен имот с идентификатор 54145.506.160, заедно с изградената в него сграда с идентификатор 54145.506.160.1 и всички приращения, подобрения и насаждения, а не, че се продава $\frac{1}{2}$ от ПИ, както и цялата сграда и всички приращения, подобрения и насаждения.

Посочената в н.а. данъчна оценка на продадения недвижим имот е в размер на 2 911, 45лв.Видно от представената по нотариалното дело данъчна оценка от 16.10.2019г. е, че цената от 2 911, 45лв. е формирана от $\frac{1}{2}$ от дан.оценка на ПИ/общо 2 339лв./, т.е. 1 169, 50лв. и $\frac{1}{2}$ от дан. оценка на сграда/общо 3 483, 90лв./, т.е. 1 741, 95лв. или общо сумата от 2 911, 45лв.Видно от посочената в

н.а. продажна цена от 44 006, 18лв., явяващи се левовата равностойност на 22 500 евро, е, че това е точно половината от цената на целия недвижим имот, предмет на предварителния договор, т.е. толкова, за колко С.В. е обещала да сключи окончателен договор за прехвърляне собствеността върху притежаваната от нея $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота. Така тълкувайки волята на страните по договора от 25.10.2019г. и ценейки в съвкупност посочените доказателства, съдът приема, че негов предмет е именно притежаваната от С.В. $\frac{1}{2}$ ид.ч. от недвижим имот, включващ земя и сграда. За вещно-транслативния ефект е от значение сключването на договора в изискуемата форма. Как впоследствие в издадените справки по лице и удостоверение за вписвания, отбелязване и заличаване по чл.45, б. "а" от СВ-Варна от 12.03.2021г. е индивидуализиран имотът, предмет на договора, т.е. какви отбелязвания по съответните партиди е извършено от СВ, е ирелевантно за настоящото производство.

Съгласно разпоредбата на чл.33, ал.1 от ЗС съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение. Целта на разпоредбата, сама по себе си стесняваща един от елементите на правото на разпореждане /като елемент от правото на собственост/, а именно свободния избор на насрещния купувач, е първо да се даде възможност на вече участващите в общността/по отношение на имота/ лица да придобият ид.ч. на съсобственика, който иска да се разпорежи със своята ид.ч. и съответно да излезе от отношенията на съсобственост, като така в съществуващата общност да не влизат трети, външни за съпретежанието на общия имот лица. Макар и рестриктивна, уредбата охранява правата на всички участници в правоотношението, а именно на съсобственика, който иска да се разпорежи, защото за него, като излизащ от общността е от значение само величината на паричния еквивалент на дела му, а не от кого ще получи този еквивалент, за съсобственика, който остава в общността, защото, когато изкупи, в общността няма да влязат трети за нея лица, а за третото лице-купувач, защото това, което е платило на съсобственика прехвърлител /цена и разноси по договора/ ще му бъде възстановено изцяло и то в краткия срок, предвиден в чл.33, ал.3 от ЗС-месечен срок от влизане на решението в сила.

Страните не спорят, че отделна самостоятелна писмена покана с

предложение за изкупуване преди сключване на договора от 25.02.2019г. с дружеството не е изпращана от ответницата на ищцата. В настоящия случай обаче към датата на сключване на договора ищцата не се явява съсобственик, който да иска да остава в общността. Тя, както и ответницата, заедно са сключили като продавачки предварителен договор на 06.08.2018г., с който всяка от тях е обещала да продаде на дружеството/купувач по процесния договор от 25.10.2019г./ своята $\frac{1}{2}$ ид.ч. от недвижимия имот за посочената цена от общо 45 000 евро с левова равностойност от 88 012лв., т.е. за всяка от тях сумата от по 22 500 евро с левова равностойност от 44 006лв. Съгласно посоченото в предварителния договор в деня на сключване на договора дружеството купувач е заплатило по банковите сметки на всяка от продавачките част от продажната цена, а именно общо 5 000 евро, т.е. на всяка от тях по 2 500 евро - факт, неспорен между страните, а остатъкът от продажната цена е предвидено да бъде заплатен при подписване на окончателен договор. Приема се в съдебната практика - напр. Решение №49/29.03.2013г. по гр.д.№363/12г., ВКС, IV гр.о., решение №93/31.10.2018г. по гр.д.№4714/17г., ВКС, II гр.о. и решение №48/10.06.2021г. по гр.д. №3001/20г., ВКС, II гр.о., че уреденото в чл.33, ал.1 от ЗС право на изкупуване принадлежи на съсобственика, който не се е разпоредил, нито е обещал да се разпореди, със своята идеална част от съсобствен недвижим имот, и комуто не е предложено закупуване на разпоредената с договора част, като той има право с едностранно волеизявление/заявено до съда/ да промени правната сфера на купувача на отчуждената идеална част от вещта, като изкупи придобитата част срещу това, което приобретателят е дал. Видно от предварителния договор от 06.08.2019г. е, че ищцата е била в известност, че другият съсобственик е обещал да продаде своята $\frac{1}{2}$ ид.ч. от недвижимия имот за посочената цена от 22 500 евро, на посочената в договора дата-25.02.2019г./с посочен и точен час-11, 00ч. и конкретен нотариус-Диана Бейлерян, пред когото да се сключи окончателният договор/ и на посочения приобретател - „Трейд проект България“ЕООД. Въпреки тази известност, няма никакви данни ищцата да е поискала тя, а не дружеството, да придобие притежаваната от С.В. $\frac{1}{2}$ ид.ч. за цената от 22 500 евро. Така, защото с този договор и самата ищца е обещала да продаде своята $\frac{1}{2}$ ид.ч. на същия приобретател и за същата продажна цена, т.е. тя е съсобственик, който е обещал да се разпореди със своята ид.ч. от съсобствения недвижим

имот.Видно от представения констативен протокол от 25.09.2019г., съставен по реда на чл.593 от ГПК, е, че на посочената дата, в 11, 00ч., пред нотариус Диана Бейлерян са се явили М.В., С.В. и Петър Петров в качеството му лице, упълномощено от управителя на „Трейд Проект България“ЕООД/към 03.08.2018г./ Д. П. Д. с пълномощно от 03.08.2018г. с нотариално заверени подпис и съдържание/същото пълномощно е представено по нотариалното дело и видно от него, П.Петров е упълномощен да подпише от името на дружеството предварителен договор, а впоследствие и окончателен/н.а/ за покупко-продажбата на недвижим имот: ПИ №506.160, с площ по документи от 886 кв.м. с построена в него вилна сграда с РЗП 176 кв.м., находящ се в м.“Панорама 3“, община Аксаково, както и да заплати сумата по капарото по предварителния договор и сумата по продажната цена при сключването на окончателната сделка/.Лицата са се явили пред нотариуса, съгласно посоченото в констативния протокол, в качеството им на страни по предварителния договор за покупко-продажба от 06.08.2018г. за продажба на описания недвижим имот.Представителят на дружеството е заявил, че същото има готовност да сключи окончателен договор, но желае да бъде даден подходящ срок, в който да се запознае с всички актуални документи по сделката, вкл. удостоверение за тежести и проект за н.а., т.к. въпреки опитите за свързване с продавачите/вкл. и със съдействието на агенцията посредник/, не са могли да се свържат с тях по телефона или по електронен път до преди 25.02.2019г., а горното е било необходимо с оглед изясняване на всички въпроси, свързани с незаконността на сградата, построена преди повече от 28 години, снабдена с удостоверение за търпимост, в което е посочено, че е строена в отклонение от проектите и строителните правила, което навежда съмнение, вкл. и защото всички документи им се представят в оригинал едва в деня за сключване на сделката.Изразява готовност да се сключи окончателен договор, когато всички документи се представят по начин и във вид, така щото да могат да бъдат защитени интересите на дружеството.С.В. е заявила, че желае да се сключи окончателен договор, като е съгласна на купувача да бъде даден подходящ срок, в който да се запознае с всички актуални документи по сделката.М.В. е заявила, че за нея „предварителният договор приключва днес, поради нежеланието на купувача да се изповяда сделката“.Заявила е, че не дава съгласие за продължаване на срока, защото своевременно е изпълнила всичките си задължения по предварителния

договор, като по см. на ЗЗД всяка страна има право да поиска обявяване на предварителния договор за окончателен от компетентния съд.Посочила е, че купувачът е можел да се запознае с всички документи, представени по предварителния договор, че твърденията, че не са могли да се свържат в кореспонденция с нея, са неверни, че в предварителния договор е посочен адресът ѝ за кореспонденция/с посочен в този договор адрес за кореспонденция-гр.София, ул.“Бисер“№2, ет.12, ап.42/.Представителят на дружеството е посочил, че не са търсили С.В., т.к. им е известно, че същата живее в чужбина, като ангажимент по изваждане на всички необходими документи, извършване на проверки и отговори е следвало да получат от М.В., както е било уточнено при подписване на предварителния договор, съгласно поетия от нея ангажимент, вкл. пред служителите на посредническата агенция.

След като в отговорите на исковата молба ответниците са въвели в производството обстоятелството за сключен предварителен договор от 06.08.2018г., ищцата в становището си по предварителния доклад по чл.140 от ГПК, депозирано на 08.02.2021г., е посочила, че този предварителен договор е прекратен поради неизпълнение на задълженията на купувача в съответния срок и това прекратяване е извършено пред нотариуса с нейното изрично волеизявление в този смисъл, което е надлежно протоколирано в съставения констативен протокол от 25.02.2019г., от който ще се ползва като доказателство.Идентично е становището и в първото и единствено проведено по делото пред първата инстанция о.с.з.

Правото на разваляне на двустранен договор по реда на чл.87, ал.1 или ал.2 от ЗЗД принадлежи на изправната страна и е обусловено от виновно неизпълнение на поето договорно задължение на насрещната страна.За да настъпи правното действие на изявлението за разваляне на договора /с изискване за писмена форма, когато договорът е в писмена форма, както е в настоящия случай/, е необходимо да е доказано, че са били налице законовите предпоставки на чл.87, ал.1 от ЗЗД, с предоставяне от изправната страна по договора на подходящ срок за изпълнение, или чрез безусловно изявление за разваляне при невъзможност за изпълнение, за която длъжникът носи отговорност, при безполезност на изпълнението, или при уговорка за изпълнение непременно в определено време.По правило договорът за продажба на недвижим имот не е фикс-сделка по смисъла на чл.87, ал.2,

предл.3 от 33Д, освен ако страните не са му предали характер на такъв.В настоящия случай страните не са му предали такъв смисъл, видно от клаузите в предварителния договор, вкл. и тази, според която, ако купувачът не се яви пред нотариус и не сключи окончателен договор в предвидения срок-25.02.2019г., то продавачите имат право да предявят против него иск с пр.осн. чл.19, ал.3 от 33Д за обявяване на предварителния договор за окончателен, като запазват правото си на неустойка в размера на задатъка.Изявлението на М.В., макар и изправна страна, явила се за сключване на окончателен договор, направено на 25.02.2019г. - определения ден за сключване на такъв договор, и обективизирано в съставения констативен протокол, не е можело да преустанови облигационната връзка, създадена по силата на предварителния договор.То не съставлява изпращане на предупреждение до насрещната страна, най-малкото, защото на осъществената среща не е присъствал законният представител на дружеството, неговият управител, а единствено лице, което е било упълномощено само да сключи от името на дружеството предварителен, а в последствие окончателен договор за придобиване собствеността на недвижимия имот.При липса на изпращане на предупреждение до дружеството и без даване на подходящ срок за изпълнение на задължението не може да се приеме, че се е осъществила хипотезата на чл.87, ал.1 от 33Д и съответно, че към 25.10.2019г.-датата на сключване на договора за продажба между ответниците, е била преустановена облигационната връзка между ищцата и дружеството, съответно, че тя вече не е съсобственик, обещал да продаде своята ид.ч. на същия приобретател.Твърдения за наличието на хипотезите на чл.87, ал.2 от 33Д, че изпълнението е станало невъзможно изцяло или отчасти, или, че поради забава на длъжника безполезно, ищцата няма направени пред първоинстанционния съд, като следва за пълнота на изложението да се посочи и, че към 25.02.2019г., когато е направено изявлението в констативния протокол, изпълнението не е невъзможно, нито може да е безполезно поради забава на длъжника/такава към 25.02.2019г. няма/, за да се приеме, че с това изявление и без даване на срок, може да се развали договорът.При наличието на цитираната клауза по чл.7, ал.3/приповторена и в изявлението на М.В. на 25.02.2019г./ не би могло да се приеме, че страните са уговорили правото на разваляне да бъде упражнено без предупреждение.Да, посочено е в предходната клауза-чл.7, ал.2, че продавачите имат право да се откажат от

изпълнение и да искат неустойка, но под да се откажат, се има предвид да развалят договора по надлежния ред, след като в следващата клауза при същите условия/неявяване на купувача и неключване на окончателен договор/, е предвидено, че могат да упражнят правото си по чл.19, ал.3 от ЗЗД и да искат обявяване на предварителния договор за окончателен.Извън горното и разглеждайки поведението на страните по предварителния договор на 25.02.2019г. в съответствие с обичаите в практиката и добросъвестността, следва да се посочи, че дружеството не е отказало изобщо да сключи окончателен договор, а е поискало срок, за да се запознае с представените на 25.02.2019г. от ищцата оригинали на документите, касаещи построена в имота двуетажна сграда, изградена в отклонение от издадените строителни книжа.Видно е, че е издадено разрешение за строеж на 06.08.1990г. за изграждането на постройка за сезонно ползване със застроена площ от 33, 25 кв.м., с маза, с максимално разрешена височина от терена до най-високата част на билото от 4, 80м. и двускатен покрив, а на място е изградена в груб строеж двуетажна вилна сграда със застроена площ от 88 кв.м. и РЗП от 176 кв.м.Тази сграда е незаконна и за нея е издадено удостоверение на 07.04.2016г. за търпим съгласно §127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ строеж, неподлежащ на премахване и забрана за ползване, съставено е и конструктивно становище с цел издаване на удостоверение за търпимост.След приключване на срещата на страните на 25.02.2019г., дружеството, както и С.В., не са разполагали, нито са могли да се запознаят с оригиналите на тези документи.Видно от представените доказателства, че С.В. е направила съответни постъпки пред община Аксаково и след снабдяването с тези доказателства, заверени от съответната администрация, е сключен окончателният договор между тях.

По изложените съображения съдът приема, че към 25.10.2019г., датата на която С.В. се е разпоредила със своята ½ ид.ч., М.В. се явява съсобственик, знаещ още от 06.08.2018г. по силата на предварителния договор за намерението на другия съсобственик да се разпoredи със своята ид.ч. за цената от 22 500 евро, и същата не е изявявала желание/вкл. и според изявленията в констативния протокол/ тя да закупи посочената част, защото и самата ищца е обещала същото да се разпoredи със своята ид.ч. в полза на същия приобретател, като по този начин се ликвидира съсобствеността.Предвид горното и съдът приема, че в нейна полза не е

възникнало с извършеното разпореждане на 25.10.2019г. потестативното право по чл.33, ал.2 от ЗС.Предявеният иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.Предвид съвпадане крайните изводи на настоящата инстанция с тези на първоинстанционния съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

Всяка от страните е направила искане за присъждане на разноски.Основателни на осн. чл.78, ал.3 от ГПК са исканията на въззиваемите.С.В. претендира сумата от 1 950лв. адв.възнаграждение съгласно договор за правна защита и съдействие от 15.11.2021г., с представени доказателства за заплатено по банков път възнаграждение в размер на 1 950лв.“Трейд Проект България ЕООД претендира сумата от 2 000лв. адв.възнаграждение съгласно договор за правна защита и съдействие от 22.11.2021г., с представени доказателства за заплатено по банков път възнаграждение в размер на 2 000лв.Направено е от насрещната страна възражение за прекомерност на претендираните възнаграждение.С оглед стабилизирана понастоящем цена на иска пред първоинстанционния съд/44 006лв./, и фактическата и правна сложност на делото, възражението се явява неоснователно, т.к. възнагражденията са в размер в близост до минималния такъв по чл.7, ал.2, т.4 от Наредба №1/04г. на ВАДвС от 1 850, 18лв.За сравнение направилата възражение за прекомерност страна претендира възнаграждение в размер от 4 400лв.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №260044/19.04.2021г.,постановено по гр.д. №2409/19г. по описа на ВОС, гр.о.

ОСЪЖДА М. ИВ. ВЛ., ЕГН *****, да заплати на СТ. ИВ. ВЛ., ЕГН *****, сумата от 1 950лв., представляваща съдебно-деловодни разноски, сторени пред въззивна инстанция, на осн. чл.78, ал.3 от ГПК.

ОСЪЖДА М. ИВ. ВЛ., ЕГН *****, да заплати на „Трейд Проект България“ЕООД, ЕИК 201361870, сумата от 2 000лв., представляваща съдебно-деловодни разноски, сторени пред въззивна инстанция, на осн. чл.78, ал.3 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните пред Върховен касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____