

РЕШЕНИЕ

№ 15

гр. Бургас , 14.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на петнадесети април, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Илияна Т. Балтова
Членове:	И. А. Воденичаров Христина З. Марева

при участието на секретаря Станка С. Ангелова
като разгледа докладваното от Христина З. Марева Въззивно търговско дело
№ 20212001000040 по описа за 2021 година

Производството е образувано по въззивна жалба, подадена от „Г. П. И.“ ООД чрез адв. И. Н. К. срещу Решение № 395/02.12.2020 г. постановено по т. д. № 134/2019 г. по описа на Бургаски окръжен съд, с което са отхвърлени като неоснователни: предявеният от въззивника главен иск против „Х. и Г. Б.“ ЕООД за разваляне на сключения между страните договор за покупко-продажба на недвижими имоти, обективизиран в нотариален акт № 25, том I, рег. №599, дело № 19 от 2017г. на нотариус Ф. И.ова, с рег. № 449 на НК, поради недостатъци на продадената вещ и предявеният в условията на евентуално съединяване иск за унищожаване на същата сделка поради измама, както и обективно съединени с всеки от горните искове осъдителни искове, както следва: за връщане на платеното по договора – частично, за сумата в размер на 26 000 лв. от общо 107 618.50 лв., представляваща първа вноска по нотариалния акт; заплащане на разноски по сключването на договора - за сумата в размер на 1 000 лв. частично от общо 9 680 лв., представляваща заплатена комисионна на дружество „М. и.“ ЕООД; за сумата в размер на 1 000 лв. - частично от общо 12 340 лв., представляваща платени нотариални и други такси по сделката, преведени по банков път на нотариус Ф. И.ова; за сумата в размер на 200 лв., частично от общо 1 000 лв.,

представляваща платен адвокатски хонорар на адв. Д. Н.; както и заплащане на направените разноски за ремонти на имота за сумата в размер на 1 000 лв. - частично от общо 25 000лв., ведно със законната лихва върху главниците от датата на подаване на исковата молба до датата на окончателното изплащане. Със същото решение въззивникът - „Г. П. И.“ ООД, е осъден да заплати на въззиваемия - „Х. и Г. Б.“ ЕООД, разноски по делото в размер на 2600 лв.

Във въззивната жалба се поддържа становище за необоснованост и неправилност на решението и постановяването му при допуснати нарушения на материалния и процесуалния закон.

Съдът неправилно бил възприел фактическата и правна обстановка, което опорочило изводите в решаващите мотиви и съдът постановил акта си в противоречие със събраните доказателства. Не бил извършен анализ на всички правно-релевантни факти и при напълно изяснена фактическа обстановка необосновано и неправилно съдът е приел предявеният иск за разваляне на договора като недоказан и неоснователен, в резултат на което е приел за недоказани и неоснователни и акцесорните иски.

По отношение на предявеният иск за разваляне на договора за покупко-продажба поради недостатъци на вещта, квалифициран по чл. 195, ал. 1, вр. чл. 193, ал. 1, във вр. с чл. 87, ал. 3 ЗЗД с аргумент, че не са взети предвид всички представени и допустими доказателства, се оспорва като необоснован изводът на съда, че не са налице нито скрити недостатъци на вещта - посочени от въззивника в исковата молба, нито са доказани опити те да бъдат прикрити необосноваността на изводите относно възприетите от съда.

Направено е позоваване на заключението по назначената съдебно-техническа експертиза относно установено разширение на сградата от 91 кв. м. на 115 кв. м. без необходимите строителни книжа и документи. Било установено също, че незаконната пристройка е неразделна част от производствен цикъл по производство на хляб, който не функционира без нея. Твърди се, че в имота е била изградена бутафорна канализация, което е съществен недостатък на имота и не е било възможно да бъде установен при направените огледи, а едва след извършените дейности по преобразуване на обекта в сладкарски цех. Недостатъкът е бил установен едва след посещение

на специалисти като привидно изградената канализация е целяла въвеждането на купувачите в заблуждение.

Оспорва се като неправилен и изводът на съда за погасяване на предявеният иск по давност в хипотезата на чл. 197, ал. 1, изр. 1 ЗЗД вместо тази на чл. 197, ал. 1, пр. 2 ЗЗД, тъй като бил налице премълчан недостатък и правото на иск се погасява с изтичане на 3 години, считано от продажбата на имота. Поддържа се, че по делото са събрани доказателства за наличието на яснота и представа у представителите на въззиваемото дружество за недостатъци на имота, които съществено намалявали годността му за използване по предназначение, като по делото било доказано несъмнено знанието за скритите недостатъци предвид противоречието в свидетелски показания и обясненията на управителя. Поддържа се становище, че предявеният иск за разваляне на договора поради недостатъци е основателен и доказан и като такъв е следвало да бъде уважен.

По отношение на предявеният иск с основание по чл. 29 ЗЗД във вр. с чл. 34 ЗЗД - за унищожаване на процесния договор, като сключен при измама, съдът, изхождайки от професионалните качества на представляващите въззивника и извършените огледи, необосновано приел, че купувачът е знаел за недостатъците на вещта. Твърди се, че са установени всички предпоставки на фактическия състав по чл. 29, ал. 1 ЗЗД, а именно сключването на сделката поради умишленото въвеждане на представителите на въззивника – ищец в заблуждение, формирането на невярна представа за действителното фактическо и правно положение на продаваната вещ, като заблуждението може да се отнася за всички съществени елементи ако съдържанието на сделката. Твърди се, че при сключването на сделката от ответното дружество са представени неверни факти обстоятелства за процесните имоти, с което купувачът съзнавано е бил въведен в заблуждение за действителното фактическо и правно положение на имота, съзнаването на което от негова страна не би го мотивирало да сключи сделката.

С оглед гореизложените възражения се поддържа становище за основателност на предявения иск за унищожаване на договора за покупко-продажба. Иската се отменя на решението и уважаване на претенциите изцяло. Иската се присъжда на деловодни разноси за двете съдебни инстанции.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор по въззивната жалба от адв. С.П. като процесуален представител на въззиваемото дружество, в който се поддържа искане за потвърждаване на обжалваното решение като правилно и законосъобразно. Доводите за необоснованост и нарушение на материалните и процесуални правила се оспорват като неоснователни.

Твърди се, че съдът е установил правилно всички релевантни факти за спора, след извършен всестранин и пълен анализ на събраните по делото доказателства, въз основа на което е формирал правилни и обосновани изводи. Поддържа се, че е доказан фактическия състав на чл. 195, ал. 1 във вр. с чл. 193, ал. 1 ЗЗД, поради липсата на сочените недостатъци и предявеният иск е погасен по давност. Изложени са доводи, аргументирани с доказателствата по делото в оспорване на твърденията за наличие на недостатъци. Оспорено е наличието на фактическия състав по чл. 29 вр. чл. 34 ЗЗД предвид липсата на действия, с които купувачът да е бил въведен и у него да е поддържано заблуждение относно, като е имал възможност в продължение на два месец да извърши необходимите справки за имота.

В с.з. за въззивника се явява процесуален представител по пълномощие – адв. Ив. К., който поддържа въззивната жалба по изложените в нея възражения и доводи.

За въззиваемото дружество не се явява представител в с.з. В депозирана писмена молба от пълномощника – адв. Ст. П., се поддържа искане за разглеждане на въззивната жалба и отхвърлянето ѝ съобразно изложените в отговора доводи и съображения.

Бургаски апелативен съд, след като прие със свое определение от 18.03.2021 г., че въззивната жалба е допустима, в изпълнение на правомощията си по чл. 269 ГПК извърши проверка за валидност и допустимост на обжалваното решение, при което не намира основание за постановяване на решение по чл. 270, ал. 1 и/или ал. 3 ГПК.

По правилността на решението, в рамките на поставените от страните въпроси с въззивната жалба и подадения срещу нея отговор, Бургаски апелативен съд намира следното:

Отхвърлените с обжалваното решение на Бургаски окръжен съд искове, предявени от въззивника - „Г. П. И.“ ООД против „Х. и Г. Б.“ ЕООД са основани на твърдения, че с процесния договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт №25, том I, рег. №599, дело № 19 от 2017г. на нотариус Ф. И.ова, с рег. № 449 на НК въззивното дружество е придобило недвижимия имот с ид. № 07079.665.45 по КККР на гр. Бургас, заедно с построените в него производствена сграда с ид. № 07079.665.45.1, с площ от 115 кв.м. и сграда – лампистерна, с ид. № 07079.665.45.2 с площ от 115 кв.м., срещу цена в размер на 165 000 евро, от която при подписване на сделката е заплатена сумата от 55 000 евро, а остатъкът е следвало да се заплати с още две плащания от по 55 000 евро, съответно – до 30.06.2017 г. и до 29.12.2017 г. Освен това при подписване на сделката пред нотариус въззивникът заплатил разноски: нотариални такси в размер на 12 340 лв.; адвокатски хонорар в размер на 1 000 лв. и 5 000 лв. за машини и съоръжения, находящи се в производственото помещение. Имотът бил закупен с цел създаване на цех за сладкарски изделия, поради което желанието било да се закупи работещ цех. В едното от помещенията е имало цех за производство на хляб, а другото е било отдадено под наем на трето лице – за разфасовка на дюнери. Управителят на „Х. и Г. Б.“ ЕООД – П. Г. Т., не е имала желание за сключване на договор за продажба предприятието на дружеството, поради което се съгласили да се сключат отделни договори за продажба на недвижими имот ведно с машините и съоръженията, вкл. пекарна – пещ от четири секции „О.“, ведно с втасално, както и да бъдат преназначени работниците и служителите на въззиваемото дружество на работа при въззивното дружество. След закупуване на имота и поръчване на машини за създаване на сладкарски цех, въззивникът предприел извършването на ремонт на обекта и както и постъпки за регистрация в Агенция по храните. В процес на това било установено, че канализацията е „бутафорна“, като заустването не е било в градска канализационна мрежа, а в частен имот, което било направено, за да бъдат заблудени заинтересованите. Управителят на въззиваемото дружество е знаела за това, но не е уведомила въззивника като купувач, за да го мотивира към сключване на процесната сделка. Друг недостатък на имота бил това, че в имота има изградени незаконни постройки към помещението за производство на хлебни изделия, като съществували регулационни проблеми. Известно време след сключване на процесния договор, съдружниците в „Г. П. И.“ ООД

биилб потърсени от органите на полицията по повод посочената пекарна „О.“, с втасално, която не е била собственост на продавача, а на трето лице – лизингодател. Закупуването на тази машина било една от основните предпоставки за сключване на процесния договор за закупуване на недвижимия имот.

Наличието на всяко едно от обстоятелствата, посочени като недостатъци на имота, ако е било известно на въззивника, е представлявало предпоставка той да откаже сключването на договора. След установяването им били предприети действия за доброволно уреждане на отношенията, но въззиваемото дружество „Х. и Г. Б.“ ЕООД предприело действия за принудително събиране на сумите по процесния договор.

С отговора на исковата молба предявените искове са оспорени като неоснователни: Въведено е възражение за погасяване на предявените искове по давност, след изтичане на срока по чл. 197, ал. 1, пр. 1 ЗЗД; направени са възражения, че продаденият имот не е с недостатъци и че посочените в исковата молба обстоятелства, квалифицирани като недостатъци са били известни на въззивника като купувач, бил е уведомен за тях или е имал възможност да се осведоми; че въззиваемото дружество като продавач не следва да отговаря за промените в последствие намерения на купувача относно ползването на имота; оспорено е мотивирането му да закупи имота заедно с пекарната „О.“ с втасално, за която е бил уведомен, че е собствена трето лице; изтъкнато е, че за имота във вида, в който е продаден на въззивника е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация, вкл. за част „В.“; надлежно е преустроено и отговаря на изискванията за помещения за производство на продукти в хранително-вкусовата промишленост; че не се доказва постановяването на отказ по искане на въззивника за промяна предназначението на сграда – лампистерна и двете сгради за годни за употреба по посочения от въззивника начин. Като цяло се поддържа липса на посочените недостатъци и невъзможността такива да са били известни, съответно – премълчани от продавача; оспорва се наличието на поведение за въвеждане на купувача в заблуда, като са му били предоставени всички документи, с които е разполагал въззиваемия като продавач и е бил осигурен необходимия достъп.

В подаденото становище в срока за допълнителна искова молба, възраженията в отговора по първоначалната са оспорени, без да са направени допълнителни уточнения на обстоятелствата.

По спорните въпроси, поставени в жалбата за наличието на недостатъци на продадения имот, изразяващи се в бутафорния характер на съществуващата канализация и заустването ѝ в съседен – частен, имот; разширението на производствена сграда от 91 кв. м. до 115 кв. м. без строителни книжа и документи; липсата на възможност за премахване на временна постройка, без да се наруши функционалното предназначение на сградата; по въпроса, дали въззиваемото дружество като продавач е знаело за тези недостатъци и са били премълчани; респективно – относно погасяването в срока по чл. 197, ал. 1, пр. 2 ЗЗД на предявения иск по чл. 195, ал. 1, пр. 1 във вр. с чл. 193, ал. 1 ЗЗД; както и относно осъществяването на фактическия състав на чл. 29, ал. 1 ЗЗД като евентуално въведено основание за правото на въззивника по чл. 34 ЗЗД да иска връщане на платената цена и разноски по сключването на сделката, БАС намира следното:

Релевантните факти и обстоятелства за изследвани обстойно и обосновано със събраните по делото доказателства, като са съобразени правилно от първоинстанционния съд във връзка с приложимия закон, поради което и на основание чл. 272 ЗЗД БАС препраща към мотивите на обжалвания първоинстанционен акт, приемайки по посочените спорни въпроси следното:

При липсата на спор относно валидното сключване на процесния договор по нот. акт № 25, том I, рег. № 599, дело № 19 от 2017г. на нотариус Ф. И.ова, с рег. № 449 на НК, както и за заплащането на претендираните за връщане суми, платени като цена и разноски по процесната сделка, на първо място въззивният съд намира за необходимо да посочи, че недостатъците, за които пред настоящата инстанция се поддържа твърдение, че са скрити и обуславят предявените реституционни права по чл. 195, ал. 1, пр. 1 във вр. с чл. 193, ал. 1 ЗЗД, че от доказателствата по делото не се установява твърденият от въззивника бутафорен характер на канализацията в имота, а доколкото разширението на постройката от 91 кв. м. до 115 кв. м. и пристройките са извършени без строителни книжа и документи, тези недостатъци не са скрити, респективно – не са такива, които да са

премълчавани, не намаляват платената от купувача целта, нито възможността за ползване на имота по предназначението му.

Несъмнено от заключенията на вещото лице Т. Ч. е установено твърдението, че изградената в процесния имот канализация е работеща, начинът ѝ на изграждане не нарушава строителни правила и норми и не засяга възможността имотът и построените в него производствени сгради да бъдат използвани по предназначение – за производство на храни, хляб и хлебни изделия. По делото е представен проект, относно вътрешно преустройство на производство на помещение в обект за производство на шишове с възложител „Х. и Г. Б.“ ЕООД, в който е посочено, че отпадъчните води от новопроектираните санитарни прибори ще се отведат в съществуващата канализационна инсталация на сградата, вкопаната в хоризонтална канализация ще се изпълни от PVC тръби, новопроектираните санитарни прибори в обекта ще се захранват с вода от съществуващо водопроводно отклонение на сградата след съществуващия водомер. Съгласно приложено удостоверение № 84 от 29 май 2012 година след преустройството въз основа на издаденото разрешение за строеж, същият е въведен в експлоатация. От заключението се установява, че не се засяга външната канализация и отпадните води от сграда се отвеждат в черпателна септична яма, намираща се в съседен имот от 33 който към настоящия момент е частна собственост като пред сградата на тротоара представляващ публична общинска собственост има изградена ревизионна шахта залята в момента с асфалт. Изяснено е, че този клон от външната канализация и част от улична канализация са част от изградената от „Б. м. м.“ до 1983 г. канализация, обслужваща целия район за която няма данни да е предадена на „В.“ ЕАД, гр. Бургас.

Този начин, вещото лице е пояснило, че е един от начините за заустване и канализацията и не е бутафорна, а съществуващото решение на канализацията позволява постройките да се ползват по предназначение. При приватизацията на държавното имущество от активите на „Б. м. м.“ са били обособени отделни имоти. В конкретния случай липсва друга възможност за заустване на отпадните води. С изградената по този начин канализация в имота, за същия е било издадено Удостоверение за регистрация на обект за производство на храни от неживотински произход от 18 май 2005 година, от

което следва изводът, че не се засяга възможността за използване на имота по предназначение.

По отношение на извършеното без строителни книжа и документи разширение на сградата от 91 кв. м. до 115 кв. м. по несъмнен начин е установено, че имотът е бил придобит от продавача „Х. и Г. Б.“ ЕООД в това състояние. В допълнително заключение от 23-ти октомври 2020 година се установява, че постройката, предназначена за фурна е нанесена в неodobрения кадастрален план от 1983-та година с площ от 91 кв. м., а по кадастралната карта и кадастралният регистър одобрени през 2009 година сградата е с площ от 115 квадратни метра, като е била разширена частично на запад и север. В приложението към АДС № 364 от 4 август 1999 година фурната е с площ от 91 квадратни метра, като част от бившия баланс на „Б. м. м.“ ЕАД. С договор от 2-ри април 2000 година сключен с праводателя на продавача - ЕТ „Е. Д. П.“ сградата е продадена с площ от 91 кв. м., но Заповед № РД-10-11 от 18 януари 2010 година е деактивирана от областния управител с площ от 115 кв. м., с каквато площ имотът е бил придобит от „Х. и Г. Б.“ ЕООД. Разширението е извършено в периода между 1983 година и 2009 година, за което липсват строителни книжа и документи. След 2009 година е изградена спорната пристройка, която е свързана с основната сграда на фурната и технологично обслужва процеса по направа на хляб и хлебни изделия.

Няма спор и се установява по делото, че пристройките са съществували по време на извършените огледи през 2017 г., като представените при сключване на сделката схеми са еднакви със схемите, с които продавачът е разполагал и е предоставил на купувача по време на извършените огледи. Няма данни по делото по отношение на извършеното пристрояване да са издадени заповеди от Кмета на Община Бургас за премахването им, като съгласно § 53 ПЗР на ЗИД, ДВ, бр. 101 от 2015 г. за търпимите строежи по § 16, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР на ЗИД на ЗУТ от (обн., ДВ, бр. 82 от 2012 г.; изм., бр. 66 от 2013 г. и бр. 98 от 2014 г.) независимо от устройственият им статут е допустимо извършването на преустройство в съответствие с предвижданията на устройствения план и изискванията на закона.

От събраните доказателства не може да се направи извод, че липсва възможност за узаконяване на пристройките, нито че премахването им би засегнало съществено цената на имота или неговото предназначение. Същите не попада в площта на сградите – предмет на процесните сделки. Евентуалното им премахване би променило функционално начина, но не и предназначението за ползване на имота и възможността за извършване в него на дейност за производство на хляб и сладкарски изделия.

Съгласно чл. 194, ал. 1 ЗЗД купувачът има задължение да прегледа вещта и при всички случаи при открИ.ето на недостатъци, следва незабавно да уведоми продавача за тях. Същественото в разпоредбата на чл. 194, ал. 1 ЗЗД е задължението за незабавно уведомяване, тъй като ако не е незабавно, тогава правата на купувача се преклудират. На въззивника като купувач е била предоставена възможност чрез извършените огледи да установи реалното – фактическото състояние на имота, а също и устройствения статут на сградите – предмет на сделката. С оглед съществуването на пристройките към момента на сделките, въззивникът като купувач е имал не само правото и възможността, но и задължението да прегледа – в широк смисъл да проучи начина на благоустрояване на имота; неговото предназначение; издадените строителни книжа и документи.

Правилото на чл. 194 ЗЗД не търпи изключение, поради което от момента на сключване на процесния договор – 02.02.2017 г. за въззивника „Г. П. И.“ ООД е възникнало задължението да извърши необходимите проверки и незабавно да уведоми за евентуални недостатъци на имота, каквито, без да засягат възможността да ползване на имота по предназначение, може да се считат липсата на строителни книжа и документи за извършеното в периода 1983 – 2009 г. разширение на сградата, предназначена за фурна, както и на извършените след 2009 г. пристройки.

Предвид съществуването на сградите, чието състояние е показано на въззивника и възможността му от деня на придобИ.е на имота, в качеството му на собственик да извършва всички и всякакви справки относно благоустрояването и устройствения статут на имота, като няма данни документите, които са му предоставени да се различават от установените от него в последствие като собственик, по отношение на правата му като

продавач би могло да намери приложение нормата на чл. 197, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, но не и на чл. 197, ал. 1, пр. 2 ЗЗД. Недостатъците – липса на строителни книжа и документи за разширяването на сградата до 2009 г. и извършеното по-късно пристрояване, нито е установено, че намаляват съществено стойността, нито възможността имотът да се ползва по предназначение. Дори да се приеме, че недостатъците са такива по смисъла на чл. 193, ал. 1 ЗЗД, които пораждат правата по на чл. 195, ал. 1 ЗЗД, предвид липсата на данни и обективно да е невъзможно премълчаването им, правото на въззивника му да иска връщане на цената и заплатените разноски по сделката, е погасено с изтичането на една година, считано от датата на сключване на договора за продажба на имота – 02.02.2018 г. До посочената дата въззивникът не е предявявал иск, като от своя страна не е и заплатил пълния размер на посочената в нотариалния акт цена, което е наложило и предприемането на действия от продавача по принудително изпълнение на това задължение.

От установените по делото обстоятелства, не са налице и предпоставките на чл. 29, ал. 1 ЗЗД - за унищожаване на процесния договор поради измама.

Настоятелно в исковата молба и в течение на процеса въззивникът е поддържал, че при знание относно коментираните във връзка с предявения иск недостатъци на имота, не би сключил договора за продажба, като продавачът в лицето на управителя на въззиваемото дружество е поддържала заблуждение относно тяхната липса, както и, че част от оборудването, което се продава заедно със сградите - описано в 16 пункта, е пекарна „О.“ и втасално, намиращи се в производствена сграда, предназначена за фурна.

Предвид изводите относно възможността на представителите на въззивното дружество да възприемат предварително и непосредствено състоянието на имота такова, каквото е било към момента на сключване на сделката, както и, че начинът на изграждане на канализацията в имота не представлява негов недостатък, обективно е невъзможно да са били въвеждани в заблуждение за тях. Що се отнася до пекарна „О.“ и втасално, единствените данни, че управителят на „Х. и Г. Б.“ ЕООД е заявявала на представители на „Г. П. И.“ ООД се съдържат в показанията на св. Г. В.. Показанията на свидетелката, обаче, са вътрешно противоречиви по

отношение на личността на управителя П. Т., като се твърди, че е коментирана стойност на машините около 20 – 30 хил. лева. За всички машини с фактура с № 1525 от 3 февруари 2017 година е била заплатена сумата от 5000.40 лв. С оглед изтъкнатите противоречия показанията на свидетелката не могат да бъдат кредитирани в подкрепа на твърдението за въвеждане и поддържане на заблуда, поради което предпоставките на този иск не са доказани по делото.

С оглед гореизложеното, обжалваното решение следва да се потвърди. Претенцията на въззиваемия за разноски е основателна, но по делото не са представени доказателства за заплащане на такива.

Мотивиран от гореизложеното Бургаски апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 395/02.12.2020 г. постановено по т. д. № 134/2019 г. по описа на Бургаски окръжен съд ИЗЦЯЛО.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____