

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 58

гр. Варна, 17.01.2024 г.

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в закрито заседание на седемнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
М. Кр. Маринова

като разгледа докладваното от Петя Ив. Петрова Въззивно гражданско дело № 20243000500012 по описа за 2024 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по в.гр.д. 12/2024 г. по описа на Варненския апелативен съд е образувано по въззивна жалба на „Иванови Груп Варна“ ООД, подадена чрез адв. М. В., против решение № 1212/25.10.2023 г., постановено по гр.д. № 1892 по описа на Варненския окръжен съд за 2022 г. в ЧАСТТА, с която е ОБЯВЕН ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД предварителен договор за продажба на недвижим имот от 24.08.2021г., по предявения иск от Я. Х. М. срещу „Иванови Груп Варна“ ООД, по отношение на апартамент №4 с идентификатор 10135.3506.1391.1.4 по КKKP на гр. Варна, с адрес на имота гр. Варна, район Младост, СО „Пчелина“, ет.2, намиращ се в сграда с идентификатор 10135.3506.1391.1, разположена в имот с идентификатор 10135.3506.1391, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, със застроена площ от 72,80 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение №4 същото с площ от 4,9 кв.м. и 5,8426 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, при граници на самостоятелния обект на същия етаж имот с идентификатор 10135.3506.1391.1.3 и 10135.3506.1391.1.5, под обекта имот с идентификатор 10135.3506.1391.1.19, над обекта имот с идентификатор 10135.3506.1391.1.11, както и 46,37 кв. метра идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.3506.1391 по КKKP на гр. Варна, намиращ се в гр. Варна, район Младост, СО „Пчелина“, целия с площ от 1417 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, с предишен идентификатор 10135.3506.330, номер по предходен план 3506.330, кв.23, парцел XVIII-330, при съседи: имоти с идентификатори 10135.3506.1390, 10135.3506.1393, 10135.3506.1394, 10135.3506.1392, 10135.3506.1064, 10135.3506.1587 и 10135.3506.1588, при УСЛОВИЕ, че в

двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение Я. Х. М. ЗАПЛАТИ НА „Иванови Груп Варна“ ООД, ЕИК 206520390 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Средна гора №16, ет.4, ап.7 сумата от 26000 (двадесет и 19 шест хиляди) евро, представляваща четвърта и пета – окончателна вноска по предварителен договор за продажба на недвижим имот от 24.08.2021г., на осн. чл. 362, ал.1 ГПК и в частта, с която „Иванови Груп Варна“ ООД е осъден ДА ЗАПЛАТИ на Я. Х. М. сумата от 5623,43 лева, от които сумата от 1123,43 съдебно – деловодни разноски и 4500 лева определено от съда възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

Въззивникът е настоявал, че решението на окръжния съд е неправилно като постановено при съществено нарушение на съдопроизводствените правила, в противоречие с материалния закон и е необосновано, като е молил за отмяната му и за отхвърляне на иска с присъждане на разноските. Навел е оплаквания, че окръжният съд в разрез с доказателствата по делото и клаузите на предварителния договор приел, че предмет на предварителния договор е прехвърляне на правото на собственост, а не на правото на строеж за апартамента съгласно уговореното в договора. При наличието на изграден вече обект, на реализирано право на строеж и трансформирането му в право на собственост върху имота към момента на предявяване на иска, достигнал до погрешен извод за действителност на предварителния договор, за възможен негов предмет и за обявяването му за окончателен. Ангажиментът, който дружеството поело за продажба на право на строеж, предвид обвързването на плащането с достигане до фаза “груб строеж”, реално бил неизпълним - невъзможен за осъществяване и противоречащ на закона - чл. 181, ал. 1 ЗУТ, което не било съобразено от окръжния съд в решението му. В предварителния договор липсвала индивидуализация на ПИ с площ, съсед, което съставлявало съществен порок и водело до нищожност на предварителния договор на самостоятелно основание. Окръжният съд не съобразил, че в предварителния договор липсвала и изрична, ясна и недвусмислена уговорка относно продажната цена за правото на строеж и за идеалните части от поземления имот, което също опорочавало до нищожност предварителния договор. Съдът неправилно приел също така, че представеното площообразуване (което не било и подписано от собствениците на поземления имот), представлява съглашение на страните идеалните части от земята да бъдат приети като общи части към самостоятелния обект. Съдът достигнал и до погрешен извод, че липсва договор за изработка (такъв за строителство) между страните (съобразно клаузите на договора) и от там - и за неприложимост на чл. 266, ал. 2 ЗЗД и упражняване на право на разваляне на договора от обещаателя – изпълнител при наличието на покана до ищеца да доплати сумата за повишените разходи за труд и материали, евентуално – и че няма увеличаване на уговорената цена, като възприел и оспорена от жалбоподателя експертиза в тази връзка (данните били за периода 2021г. вместо за периода 2022г.).

Въззиваемият Я. Х. М., чрез адв. Д.А., е подал писмен отговор на въззивната жалба, с който е оспорил същата и по подробни съображения по всяко от оплакванията и с доводи за правилността на обжалваното решение е молил за неговото потвърждаване и за присъждане на разноските.

Решението на окръжния съд не е обжалвано в частта, с която е отхвърлен иска на Я. Х. М. по чл. 19, ал.3 ЗЗД срещу „Фор Билд“ ООД по отношение на 46,37 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.3506.1391 по КККР на гр. Варна.

Въззивната жалба и отговора са подадени в срок и са редовни и допустими.

Не е заявено искане за нови доказателства, а и не са налице предпоставки за събиране на такива служебно от съда, нито за извършване на други процесуални действия по подготовка на делото за разглеждането му в открито съдебно заседание.

Предвид изложените съображения, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ВНАСЯ делото за разглеждане в открито съдебно заседание, насрочено на 06.03.2024 г. от 9 ч., за която дата да се уведомят страните („Иванови Груп Варна“ ООД и Я. Х. М.) чрез процесуалните им представители.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____