

РЕШЕНИЕ

№ 659

гр. Варна, 01.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на четвърти май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Михаил Михайлов

при участието на секретаря Нина Ив. Иванова
като разгледа докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело № 20223100102149 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявен иск от Т. В. К., ЕГН ***** от гр. Пл***** срещу „Бес 2007“ ООД, ЕИК 148087770 със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. Генерал Колев №36, вх.В, ап.30 за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко – продажба от 18.11.2019г., по силата на който ответникът в качеството му на продавач/изпълнител/ е поел задължение да продаде на ищеца в качеството му на купувач /възложител/ самостоятелен обект в сграда представляващ апартамент №45 с идентификатор по КК и КР на Варна №10135.2575.1787.1.45, с площ по документи – 143.67кв. м., в местност „Корията“, сграда №1 в ПИ с идентификатор №10135.2575.1787 по КК и КР на гр. Варна, с адрес гр.Варна, кв. Виница, ул. „Свети Мина“, № 46, вх.В, ет.5, при съседни на обекта имоти с идентификатори: №10135.2575.1787.1.46 (на същия етаж); №10135.2575.1787.1.43, №10135.2575.1787.1.42, както и №10135.2575.1787.1.41 (под обекта); над обекта – няма, **както и 45,97 кв.м.** идеални части земя от дворно място с идентификатор **10135.2575.1787**, находящо се в гр. Варна, район Приморски, цялото с площ от 1544 кв.м., съставляващо УПИ XV-1021, кв.60, по плана на гр. Варна, местност „Корията“, ж.к. Виница; **10.50 кв. м. идеални части от гараж в сграда, с идентификатор на гаража 10135.2575.1787.1.50**, находящ се в област Варна, община Варна, гр.Варна, район Приморски, местност „Корията“, ул. „Свети

Мина“ № 46, ет. -1, с площ 113 кв.м., разположен на сутеренен етаж, на кота - 2.65, които идеални части, съгласно архитектурен проект са обособени и ще се ползват за Паркомясто № P15, в зона B1, при граници на паркомястото, съгласно архитектурен проект: гараж №P14, помещение за велосипеди и маневрена площ, ведно с 6.25 кв.м. идеални части от маневрената площ, както и 0.4500%, равняващи се на 3.74 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, върху които ще бъде изградена сградата, както и 4.41 кв. м. идеални части от гореописаното дворно място; **15.50 кв. м. идеални части от гараж в сграда, с идентификатор на гаража 10135.2575.1787.1.50**, находящ се в област Варна, община Варна, гр.Варна,район Приморски, местност „Корията“, ул. „Свети Мина“ № 46, ет. -1, с площ 113 кв.м., разположен на сутеренен етаж, на кота - 2.65, които идеални части, съгласно архитектурен проект са обособени и ще се ползват за паркомясто №P16, в зона B1, при граници на паркомястото, съгласно архитектурен проект: гараж №P15, помещение за велосипеди и маневрена площ, ведно с 6.25 кв.м. идеални части от маневрената площ, както и 0.4500%, равняващи се на 3.74 кв.м. идеални части от общите част на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, върху кой го ще бъде изградена сградата, както и 4.41 кв.м. идеални части от гореописаното дворно място, **на осн. чл. 19, ал.3 ЗЗД.**

В исковата молба се излагат твърдения, че страните са намират обвързани във валидно облигационно правоотношение по предварителен договор за покупко – продажба от 18.11.2019г., по силата на който ответното търговско дружество в качеството му на обещаател е поел задължението да изгради и продаде на ищеца собствеността върху горепосочения самостоятелен обект – апартамент №45 в сграда в гр.Варна, кв. Виница, ул. „Свети Мина“, № 46, както и върху 10,50 кв.м. идеални части от гараж в сградата, за които било разпределено паркомясто P15, съответно и 15,50 кв.м. ид.части от гараж в сградата, за които било разпределено паркомясто №P16. Общата уговорена цена по предварителния договор между страните била в размер на 110000 евро, от която ищецът твърди, че към момента на депозиране на исковата молба в съда е заплатил сумата от 66000 евро. Твърди, че съобразно уговорки в договора, които са постигнати между страните, окончателния договор следвало да бъде сключен при достигане степен на завършеност на строителството и снабдяване на сградата с обр. Акт

15. Със своя уточнителна молба от 02.11.2022г. навежда твърдения, като посочва, че сградата, в която се намира процесният апартамент и идеални части от гараж е снабдена с обр. Акт.15, поради което е настъпило условието за сключване на окончателен договор, така както страните са уговорили в разпоредбите на чл. 1.3 и т.2.1 б.“д“ от процесния договор.

Твърди, че е налице забавяне на процеса на строителство, като ответникът е следвало да завърши сградата в срок до 31.10.2021г., което не е осъществено. Твърди, че ответното дружество е предложило на ищеца прекратяване на предварителния договор, за което прекратяване ищецът е изразил несъгласие.

Желае да бъде обявен предварителния договор за окончателен, като изразява готовност да заплати остатъка от уговорената продажна цена по него.

В срока по чл. 131 ГПК е депозиран писмен отговор от ответника , в който се излагат възражения за недопустимост, а в евентуалност за неоснователност на предявения иск.

Излагат се възражения, че ищецът не е процесуално легитимиран да предяви иск за обявяване на предварителния договор за окончателен, доколкото към моментна на сезиране на съда договорът, който е обвързвал страните се счита за прекратен.

Не оспорва, че на 18.11.2019г. между страните е сключен предварителен договор за покупко – продажба с предмет апартамент №45 с идентификатор по КК и КР на Варна №10135.2575.1787.1.45, съответно 10.50 кв. м. идеални части от гараж в сграда, с идентификатор на гаража 10135.2575.1787.1.50, както и 15.50 кв. м. идеални части от гараж в сграда, с идентификатор на гаража 10135.2575.1787.1.50. Не оспорва, че ответникът в качеството му на изпълнител е допуснал закъснение на сроковете, в които е следвало да бъде осъществено строителството на сградата, в която се намират процесния апартамент и ид.части от гараж.

Заплатената сума от ищеца по договора възлиза на общо 66000 евро, която се формира от плащания осъществени на: 03.12.2019г.-22000 евро, 25.05.2020г. – 22000 евро и на 04.03.2021г.- 22000 евро.

Излага възражения, като посочва, че след изпадане в забава от страна на

ответника, ищецът е релевирал волеизявление, с което едностранно е прекратил процесния предварителен договор за покупко – продажба. Посочва, че на 10-12.09.2022г. е осъществена среща в офиса на ответника между ищеца и представляващия ответника, на която среща ищецът е заявил, че с оглед допуснатото забавяне в строителството, за което отговоря ответникът, то той желае да прекрати предварителния договор за покупко – продажба. Изявил е желание ответникът да му върне заплатената сума от 66000 евро, както и да му бъде заплатена уговорената между страните в договора неустойка. Посочва, че това му волеизявление е достигнало до знанието на управителя на ответното търговско дружество – А.А., като същият е поискал да уведоми и другия представляващ ответника – Д.Р.. С оглед изричното волеизявление на ищеца на 14.09.2022г. ответникът е изпратил по електронна поща изрично потвърждение с оглед удовлетворяване искането на ищеца за разваляне на договора. Посочва, че между страните в последствие е разменена допълнителна кореспонденция във връзка с подготовка на споразумението за прекратяване на процесния договор, както и такава във връзка с готовността на ответника да върне заплатеното по него на ищеца, съответно да му заплати дължимата и уговорена неустойка. Посочва, че на 03.11.2022г., ответникът е уведомен по електронната поща от ищеца, че не желае да бъде осъществено разваляне на предварителния договор.

Поддържа, че изявлението за развалянето на договора е направено от надлежна страна, същото е достигнало до знанието на ответника, който го е приел, при което облигационната връзка, в която страните са се намирали по силата на предварителния договор от 18.11.2019г. е прекратен. Счита, че не може да бъде направено оттегляне на едностранно изявление за разваляне на договора, доколкото ефекта от прекратяване на облигационната връзка вече е настъпил.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и по вътрешно убеждение, приема за установено следното **от фактическа страна:**

Представен по делото е предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот от 18.11.2019г., по силата на който ответното търговско дружество в качеството му на продавач (изпълнител) е поело задължение за продаде на ищеца в качеството му на купувач (възложител)

недвижим имот представляващ апартамент №45 със ЗП от 143,67 кв.м. в местност „Корията“, сграда №1 в ПИ с идентификатор №10135.2575.1787 по КК и КР на гр. Варна, с адрес гр.Варна, кв. Виница, ул. „Свети Мина“, № 46, вх.В, ет.5, както и идеални части от подземен гараж в жилищната сграда с площ от 10,50 кв.м., за които е разпределено обособяването на паркомъсто Р15 и 15,50 кв.м. ид.части, за което е разпределено ползването на паркомъсто №Р16.

Представен по делото е акт за приемане на конструкцията Образец 14 от 22.02.2021г. по отношение на обект представляващ жилищна сграда с подземни гаражи намираща се в кв. Виница, гр. Варна, УПИ XV-1021-1787, кв.60 по плана на гр. Варна.

Представен е констативен акт за установяване годността за приемане на строежа – Образец 15 от 19.10.2022г. по отношение на обект представляващ жилищна сграда с подземни гаражи намираща се в кв. Виница, гр. Варна, УПИ XV-1021-1787, кв.60 по плана на гр. Варна.

Представена е справка по партида на ответника „БЕС 2007“ ООД водена в Служба по вписванията – гр. Варна, при Агенция по вписванията.

Представена по делото е електронна кореспонденция от 26.09.2022г. с подател ищеца и получател ответника, с която ищецът е релевира изявление за очаквано от него възстановяване на преведената сума и заплащане на дължимата неустойка по посочена банкова сметка.

Представена е електронна кореспонденция от 27.09.2022г. с подател ответника и получател ищеца, с която се прави изявление, с което на ищеца се изпраща споразумение за прекратяване на предварителен договор за продажба на недвижим имот.Посочва се, че следва да бъде подписано споразумението и да бъде възстановена сумата на ищеца.

Представена е електронна кореспонденция от 03.10.2022г. с подател ответника и получател ищеца, с която ответното дружество, чрез представляващият го е направило изявление, че очаква да бъде подписано споразумение за да може да бъде възстановена преведената от ищеца сума и дължимата неустойка. В електронното изявление представено по делото на хартиен носител се съдържа и изявление от 26.09.2022г. с подател ищецът и получател ответникът, с което се посочва банковата сметка на ищеца, по която да бъде възстановена сума по договора и дължима неустойка. В същия

електронен документ е оформено и изявление от 14.09.2022г. от ответника, чрез представляващия последния, което е адресирано до ищеца, с което се релевира искане за прекратяване на предварителен договор между страните по повод апартамент №45 и паркоместа №15 и 16 по причина поради забавяне на строителството, като е предложено да бъде изплатена предвидената в договора неустойка, при което е изискана банкова сметка, по която да бъде направено плащането от ответника.

Представен е електронен документ от 03.11.2022г., чийто подател е ищецът, а получател ответника, с който ищецът е релевирал изрично несъгласие за прекратяване на предварителен договор за продажба и строителство от 18.11.2019г., като не е прието предложението от представения от ответника проект на споразумение. В този електронен документ са инкорпорирани и други изявления от страните от 26.09.2022г., както и от 14.09.2022г.

Разпитан по искане на ответника е свидетелят Ат.Кр.Хр..Свидетелят посочва, че познава представляващия ответника, като с ищеца е комуникирал в електронна форма и по телефона по повод строителство на сградата, в която се намира процесния апартамент, в която сграда жилище е закупил и свидетелят. В проведен телефонен разговор през м.08/2022г. са обсъждани обстоятелства относно намиращ се трафопост в имота и неговото местоположение, както и възможността за неговото преместване. Втората тема, която е била предмет на разговора е била забавянето на изготвяне на Акт обр.15 и възможността всички собственици да търсят правата си по съдебен ред. Кореспонденцията обхващала и обсъждане на възможността за отказ от договорите от собствениците на жилища при невъзможност да бъде преместен трафопоста. Свидетелят посочва, че в електронна кореспонденция с ищеца е получил от него съобщение, с което последния е споделил своя кореспонденция с ответника от 14.09.2022г., съобразно която ответникът е предложил на ищеца прекратяване на договора.

Разпитана по искане на ищеца е свидетелят М.Пл.В.. На свидетелят ѝ е известна кореспонденцията между собствениците на имоти в жилищната сграда изградена от ответника, която е била създадена в платформа за електронна комуникация в интернет. В тази група от участници се коментирали теми относно етапи при строителство на сградата, включително

и местоположението на трафопоста в имота.

Гореизложената фактическа обстановка налага следните **правни изводи**:

Съобразно разпоредбата на чл. 19, ал.3 ЗЗД, всяка от страните по предварителен договор може да предяви иск конститутивен иск за сключване на окончателен. В хипотезата, която се касае за предварителен договор, с който е поето задължение за учредяване или прехвърляне на вещни права, законодателят е поставил изрично изискване с разпоредбата на чл. 363 ГПК, която регламентира задължението на съда да провери дали на налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително и дали отчуждителят е собственик на имота. От императивната разпоредба на закона следва извода, че в съдебното производство по обявяване на предварителен договор за окончателен, следва да бъде извършена проверка на онова придобивно основание по смисъла на чл. 77 ЗС, било то оригинално или деривативно, въз основа на което обещаателят – продавач по договора се легитимира за собственик на недвижимия имот предмет на предварителния договор. В връзка и съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест, страната, която твърди, че са налице условията да бъде обявен един предварителен договор с предмет недвижим имот за окончателен, следва да докаже всички обстоятелства досежно възможността за прехвърляне на имота по нотариален ред, в това число възникнал ли е, съществува ли самостоятелен обект на правото на собственост по смисъла на ЗУТ, идентичен ли е този обект с предмета на договора и пр., включително и дали обещаателят – продавач е собственик процесния недвижим имот. На задължението на съда по проверка на собствеността, което произтича от разпоредбата на чл. 363 ГПК, кореспондира задължението на сезиралата съда страна да докаже материалната легитимация на обещаателя по договора. За да бъде уважен такъв иск, обещаателят следва да се легитимира за собственик на имота, към момента на постановяване на съдебното решение по чл. 19, ал.3 ЗЗД, респ. приключване на устните състезания.

Представен по делото е предварителен договор за продажба и

строителство на недвижим имот от 18.11.2019г., по силата на който ответникът в качеството на обещаател е поел задължението да прехвърли собствеността в полза на ищеца върху процесния апартамент №45, който е предвиден за изграждане в жилищна сграда в жк. Виница, гр. Варна, УПИ XV-1021-1787, кв.60 по плана на гр. Варна, както и идеални части от подземен гараж намиращ се в сградата, за които идеални части е разпределено ползването под формата на места за паркиране на моторни превозни средства. Уговорена е обща продажна цена в размер на 110000 евро, която съобразно уговорка в договора е следвало да бъде заплатена разсрочено на отделни вноски, като последната вноска от 44000 евро е следвало да бъде заплатена в 14 – дневен срок от след писмено уведомяване от изпълнителя за снабдяване на сградата с Акт обр.15.

С оглед ангажираните по делото писмени доказателства и в частност представената строителна документация следва да бъде прието, че предвид извършване на „грубия строеж“, което обстоятелство е удостоверено с Акт обр.14 от 22.02.2021г. по отношение на обект представляващ жилищна сграда с подземни гаражи намираща се в кв. Виница, гр. Варна, УПИ XV-1021-1787, кв.60 по плана на гр. Варна, е възникнала индивидуална собственост на имоти, които се намират в процесната сграда, сред които процесният апартамент и подземен гараж. Относимият факт, който страните са уговорили, като обстоятелство, което ще породи възможността да бъде сключен окончателен договор за покупко – продажба в предвидената от закона форма също се доказва от събраните писмени доказателства, че е осъществен в правния мир. Страните съобразно уговорка в договора са предвидили, че окончателен договор следва да бъде сключен след снабдяване на сградата с Акт обр.15, а такъв е издаден на 19.10.2022г. От изложеното следва извода, че условието за сключване на окончателен договор е настъпило в хода на процеса, предвид това, че съдът е сезиран с искова молба на 10.10.2022г., но този факт следва да бъде взет в предвид, като факт от значение за спора, настъпил след предявяване на исковата молба в съда, на осн. чл. 235, ал.3 ГПК.

По делото не е спорно между страните, поради което и с протоколно определение от проведено съдебно заседание на 09.03.2023г. съдът прие за

безспорно установено и ненуждаещо се от доказване, че ответникът е собственик на процесния апартамент №45 в горепосочената жилищна сграда в гр. Варна както и на процесните идеални части от подземния гараж, който се намира в тази сграда, които обекти са предмет на предварителния договор за покупко – продажба.

Не е спорно между страните, че ищецът е изпълнил своите задължения, като е заплатил сумата от 66000 евро, представляваща уговорените поредни вноски по продажба на имота и идеалните части от гаража, като не е заплатена единствено последната дължима сума от 44000 евро, уговорена на падеж след снабдяване на сградата с Акт обр.15.

Спорът по същество е съсредоточен около обстоятелството дали към момента на сезиране на съда с искова молба по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД, страните се намират обвързани във валидно облигационно правоотношение по процесния предварителен договор от 18.11.2019г.

Съдът не споделя възраженията на ответника, че за ищеца липсва процесуална легитимация да сезира съда с такъв конститутивен иск за обявяване на предварителен договор за окончателен, доколкото се поддържа, че този договор е развален. Действителността на облигационното правоотношение не е процесуална пречка за предявяване на иск в съда. Съществуването на облигационна връзка или нейното прекратяване е обстоятелство, което следва да бъде изследвано по същество на спора, като страната, която твърди, че такова правоотношение съществува към момента на сезиране на съда следва да го докаже.

Възраженията на ответника са свързани с обстоятелствата относно прекратеното действие на процесния предварителен договор за продажба от 18.11.2019г., с оглед волеизявление на ищеца, което е достигнало знанието на ответника и било прието от него. Основанието за това едностранно прекратяване се посочва, че е допуснатото закъснение в сроковете, които са уговорени между страните по осъществяване на строителството, което закъснение не се оспорва от ответника имащ качество и на изпълнител по възложеното му строителство. Така изложените в отговора на исковата молба правопогасяващи възражения от ответника следва да бъдат доказани от него. Негова е тежестта да установи в процеса, че изправната по договора страна е упражнила потестативното си право да развали договора с неизправната

страна, което волеизявление е достигнало до нейното знание. Следва да бъде посочено, че ако законът предвижда форма, в която следва да бъде обективизирано това изявление, то същата следва да бъде спазена, а това спазване на установената форма да бъде доказано.

Няма спор, че ответникът по предварителния договор за продажба е неизправна страна, като неговата неизправност е свързана с допуснато отклонение във времево отношение на уговорените срокове по строителство на сградата, в която се намират процесните имоти.

Правото да иска разваляне на договора принадлежи на изправната страна по него. С развалянето на договора се прекратява облигационното споразумение, което обвързва страните. Формата на разваляне на договора е поставена в зависимост от формата на сключения договор. Когато предмет на договора е прехвърляне, учредяване, признаване или прекратяване на вещни права върху недвижими имоти, то развалянето на такъв договора става единствено по съдебен ред. Договорите извън така посочените подлежат на извънсъдебно разваляне, което обаче не дерогира приложението на разпоредбата на чл.87, ал.1, изр.2-ро ЗЗД, че предупреждението за разваляне следва да бъде в писмена форма, когато е сключен договор в писмена форма. Хипотезата на чл. 87, ал.1 ЗЗД предвижда, че развалянето на договора е допустимо ако длъжникът не изпълни поетото от него задължение след предоставяне на срок от изправната по договора страна, срок който не се явява необходимо условие в случай, че изпълнението е станало невъзможно, безполезно или самото задължение е следвало да бъде извършено в точно определено време, съобразно чл.87, ал.2 ЗЗД. В такива хипотези предизвестие за разваляне не се дължи.

От представените по делото писмени доказателства следва да бъде прието, че между страните по повод действието на договора, обусловено от допуснатото неизпълнение по него във времево отношение, което отклонение е по вина на ответника е осъществена кореспонденция в електронна форма, която кореспонденция е приета по делото по реда и правилата на чл. 184 ГПК. При хронологично разглеждане на представите доказателства за проведената кореспонденция следва извода, че начало на същата е дадено с електронно изявление от 14.09.2022г., което произтича от ответника и е адресирано до ищеца. По силата на същото ответното дружество е релевирано изявление за

прекратяване действието на договора поради допуснато забавяне от него, връщане на заплатената от ищеца по договора сума, както и заплащане на уговорената договорна неустойка. Тези писмени доказателства следва да бъдат съпоставени с гласните такива и в частност показанията, които са дадени пред съда от свидетеля разпитан по почин на ответника - Ат.Кр.Хр., който изрично заяви, че в електронната кореспонденция, която е обменена между бъдещите собственици на имоти в сградата, в която се намира процесния апартамент и ид.части от гараж, е разпространено изявление от 14.09.2022г., което произхожда от ответника, с което на ищеца е предложено прекратяване действието на предварителния договор. Показанията на свидетеля Христов се кредитират от съда, същите кореспондират със събраните писмени доказателства, като от съвкупния анализ на същите следва да бъде направен извода, че изявление за прекратяване действието на договора е релевирано от ответника на 14.09.2022г., като страна по предварителния договор за продажба от 18.11.2019г. При проследяване на електронната кореспонденция между страните се установява, че първоначално ищецът е предоставил своя банкова сметка, по която да бъде възстановена сумата платена от него по договора, както и дължимата му договорна неустойка, като в последствие също под формата на електронно изявление е изразил отказ по отношение на предложението на ответника за разваляне на договора.

В мотивите на съдебното решение съдът прие, че ответникът е неизправна страна по предварителния договор за продажба, поради което правото да иска прекратяване на договора поради собственото му неизпълнение не му принадлежи. Обвързващо страните волеизявление за прекратяване на договора може да произхожда единствено от изправната по делото страна, която в случая се явява ищеца.

Отделно от изложеното следва да бъде спазена и формата на предупреждението, което изправната страна може да отправи до неизправната страна по договора за разваляне на облигационната връзка. В случая процесният предварителен договор за продажба е сключен в писмена форма, поради което и предложението за разваляне следва същата форма на договора, чието прекратяване се иска.

В такава насока са и изводите, които могат да бъдат направени при

анализ на съдържанието на кореспонденцията между страните. Изрично ответникът, като условие за възстановяване на заплатеното от ищеца по договора и заплащане на дължимата му договорна неустойка, е поставил необходимостта от сключване на изрично писмено споразумение. Едва след подписване на същото би могло да бъде направен извод, че предвидената в закона форма за разваляне на договора е спазена, при което да бъде прието, че облигационната връзка по него е прекратена с всички последици от това. Такова писмено споразумение, което да е подписано от страните по договора не е представено. Не е представено също така и писмено предизвестие, което да произхожда от изправната по договора страна – ищеца, което да е достигнало знанието на ответника, за да бъде прието, че договорът е прекратен. При тези съображения и при наличните по делото доказателства, съдът прави краен извод, че страните по делото са валидно обвързани по предварителен договор за продажба от 18.11.2019г., при което възраженията на ответника за прекратяване на същия следва да бъдат отхвърлени, като недоказани по същество.

От гореизложеното следва извода, че между страните валидно е възникнало и съществува облигационно правоотношение по предварителен договор за продажба от 18.11.2019г. с предмет процесния апартамент и идеални части от гараж. Процесите имоти са придобили самостоятелен статут при изграждане на жилищната сграда на етап „груб строеж“. Имотите са собственост на ответника, като същевременно е настъпило уговореното в предварителния договор условие, при което е следвало да бъде сключен окончателен договора в предвидената от закона нотариална форма. Не е заплатена единствено цялата уговорена в договора продажна цена, която незаплатена част възлиза на 44000 евро.

С Тълкувателно решение № 4/09.05.2023г., постановено по тълкувателно дело № 4/2020г. на ОСГТК на ВКС се дадоха задължителни указания на съдилищата по приложение на материалния закон, като се прие, че съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може да обяви за окончателен по реда и при условията на чл.362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко - продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена. С посоченото ТР на ОСГТК на ВКС се посочи, че при постановяване на решение съдът ще разреши спора относно точния размер на

дължимата договорна цена, като уважи иска но при прилагане на разпоредбата на чл. 362, ал.1 ГПК, при условие, че цената се заплати в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение, като при неплащане в посочения срок, първоинстанционният съд по искане на ответника може да обезсили решението си, на осн. чл. 362, ал.2 ГПК. Отчете се, че обявяване на предварителни договор за окончателен при незаплатена напълно уговорена цена, не представлява забрана за изменение на уговореното от страните съдържание на договора. Посочи се, че забраната за изменение на договора от съда се отнася до уговореното от страните съдържание на окончателния договор, който се замества от съдебното решение, а плащането на цената - ако тя не е заплатена изцяло преди постановяване на решението, се регламентира от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК.

При отчитане на задължителните указания дадени с Тълкувателно решение № 4/09.05.2023г., постановено по тълкувателно дело № 4/2020г. на ОСГТК на ВКС, както и доколкото между страните по делото липсва спор, че окончателната продажна цена, която не е заплатена от ищеца възлиза на 44000 евро, то предявения иск по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен следва да бъде уважен, при условие, че ищецът заплати на ответника посочената сума в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение.

По отношение на дължимите държавни такси и местен данък по реда на ЗННД и ЗМДТ:

Материалният интерес на процесните апартамент, земя и идеални части от гараж възлиза на 120434,20 лева, изчислен съобразно представената по делото данъчна оценка издадена от Община Варна. Ищецът следва да бъде осъден да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на ВОС държавна такса в размер на 771,36 лева, на осн. чл.86, т.3 вр. чл.85, ал.2 ЗННД вр. т.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

На основание чл.45 вр. чл.47, ал.2 ЗМДТ вр. чл.34, ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Врана, приета с решение на ОбС Варна №271-4/4/06.02.2008г., ищецът следва да бъде осъден за заплати в полза на Община Варна сумата от 3613,02 лева, съставляваща дължим данък (в размер на 3%) за възмездно придобиване на

недвижимо имущество.

По отношение на разноските на страните:

С оглед изходът на спора в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноски в размер на 7997,78 лева, от които 6500 лева възнаграждение за процесуално представителство и сумата от 1497,78 лева сторени съдебно – деловодни разноски, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД **предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот от 18.11.2019г.**, по предявения иск от Т. В. К., ЕГН ***** от гр. Пл***** срещу „БЕС 2007“ ООД, ЕИК 148087770 със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. Генерал Колев №36, вх.В, ап.30, по отношение на самостоятелен обект в сграда представляващ **апартамент №45 с идентификатор по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Варна 10135.2575.1787.1.45**, с площ по документи – 143.67 кв.м., в местност „Корията“, сграда №1 в ПИ с идентификатор №10135.2575.1787 по КК и КР на гр. Варна, с адрес гр.Варна, кв. Винаца, ул. „Свети Мина“, № 46, вх.В, ет.5, при съседни на обекта имоти с идентификатори: №10135.2575.1787.1.46 (на същия етаж); №10135.2575.1787.1.43, №10135.2575.1787.1.42, както и №10135.2575.1787.1.41 (под обекта); над обекта – няма, ведно с 2,9724% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 24,72 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, върху който е изградена или целия с обща площ от 168,39 кв.м., **както и 45,97 кв.м.** идеални части от земя представляваща дворно място **с идентификатор 10135.2575.1787**, находящо се в гр. Варна, район „Приморски“, цялото с площ от 1544 кв.м., съставляващо УПИ XV-1021, кв.60, по плана на гр. Варна, местност „Корията“, ж.к. Винаца; **10.50 кв. м. идеални части от гараж в сграда, с идентификатор на гаража 10135.2575.1787.1.50**, находящ се в област Варна, община Варна, гр.Варна, район Приморски, местност „Корията“, ул. „Свети Мина“ № 46, ет. -1. с площ 113 кв.м., разположен на сутеренен етаж, на кота - 2.65, които идеални части, съгласно архитектурен проект са обособени и ще

се ползват за Паркомясто № P15, в зона B1, при граници на паркомястото, съгласно архитектурен проект: гараж №P14, паркомясто P16 и маневрена площ, ведно с 4,23 кв.м. идеални части от маневрена площ, както и 0,3048% равняващи се на 2,54 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 4,41 кв.м. идеални части земя от горепосоченото дворно място; **15.50 кв. м. идеални части от гараж в сграда, с идентификатор на гаража 10135.2575.1787.1.50**, находящ се в област Варна, община Варна, гр.Варна, район Приморски, местност „Корията“, ул. „Свети Мина“ № 46, ет. -1, с площ 113 кв.м., разположен на сутеренен етаж, на кота -2.65, които идеални части, съгласно архитектурен проект са обособени и ще се ползват за паркомясто №P16, в зона B1, при граници на паркомястото, съгласно архитектурен проект: гараж №P15, помещение за велосипеди и маневрена площ, ведно с 6.25 кв.м. идеални части от маневрената площ, както и 0.4500%, равняващи се на 3.74 кв.м. идеални части от общите част на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, върху кой го ще бъде изградена сградата, както и 4.41 кв.м. идеални части земя от гореописаното дворно място, **п р и УСЛОВИЕ**, че в **двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение Т. В. К., ЕГН ******* от гр. Пл***** **заплати на „БЕС 2007“ ООД, ЕИК 148087770** със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. Генерал Колев №36, вх.В, ап.30 **сумата от 44000 (четиридесет и четири хиляди) евро**, представляваща четвърта – окончателна вноска по предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот от 18.11.2019г., на осн. чл. 362, ал.1 ГПК.

УКАЗВА, че при неизпълнение на задължението си за плащане в посочения срок от страна на ищеца, съдът по искане на ответника обезсилва съдебното си решение.

ОСЪЖДА Т. В. К., ЕГН ***** от гр. Пл***** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Варненски окръжен съд нотариална такса в размер на **771,36 (седемстотин седемдесет и един лева и 36 ст.) лева**, на осн. чл.86, т.3 вр. чл.85, ал.2 ЗННД вр. т.8 от Тарифа за нотариалните такси към ЗННД.

ОСЪЖДА Т. В. К., ЕГН ***** от гр. Пл***** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на Община Варна представлявана от И.П. в качеството му

на Кмет сумата от **3613,02 (три хиляди шестстотин и тринадесет лева и 2 ст.) лева**, съставляваща дължим данък за възмездно придобиване на недвижимо имущество, на осн. чл.45 вр. чл.47, ал.2 ЗМДТ вр. чл.34, ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Врана.

ОСЪЖДА „БЕС 2007“ ООД, ЕИК 148087770 със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. Генерал Колев №36, вх.В, ап.30 **ДА ЗАПЛАТИ** на Т. В. К., ЕГН ***** от гр. Пл***** сумата от **7997,78 (седем хиляди деветстотин деветдесет и седем лева и 78 ст.) лева**, от които 6500 лева възнаграждение за процесуално представителство и сумата от 1497,78 лева сторени съдебно – деловодни разноски, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

НАРЕЖДА да се впише ВЪЗБРАНА върху посочените в съдебното решение недвижим имот, идеални части от земя и идеални части от гараж, описани в настоящото решение, до заплащане на разноските по прехвърлянето му, **на осн. чл. 364, ал.1 ГПК.**

Препис от решението след влизане в сила на същото **ДА СЕ ИЗПРАТИ** служебно на Служба по вписванията гр. Варна за вписване на възбраната.

След влизане на решението в сила, същото **подлежи на вписване в шестмесечен срок**, на основание чл.115 във вр. с чл.112, б. „з” и „а” от ЗС, като указва на купувача, че след изтичането на срока вписването на исковата молба губи действието си.

ПРЕПИС от влязлото в сила решение за вписване **ДА СЕ ИЗДАДЕ СЛЕД ПРЕДСТАВЯНЕ** от ищеца - купувач на доказателства, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, включително за заплатен в данъчната служба дължим местен данък по чл. 44 ал.1 от ЗМДТ; удостоверение, че продавача няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, на осн. чл.264 от ДОПК, както и актуално удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за имота.,

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Варненски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

