

РЕШЕНИЕ

№ 822

гр. София, 20.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-15 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Галя Вълкова

при участието на секретаря Снежана П. Тодорова
като разгледа докладваното от Галя Вълкова Гражданско дело № 20211100105839 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 235 и сл. от ГПК.

Предмет на разглеждане е иск с правно основание чл.49 от ЗЗД и чл. 86 ЗЗД, предявени от „Т.“ ЕООД срещу Агенция по вписванията.

Ищецът „Т.“ ЕООД твърди, че на 04.11.2014 г. е сключил с В.К. Х. и Г.А.Ж. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот: апартамент № 10, находящ се в гр. София, ж.к. ***** за сумата от 109000 лв. Ищецът, в качеството на продавач, се легитимирал като собственик на имота с постановление за възлагане, издадено по изпълнително дело № 20138460400925 по описа на ЧСИ О.. Страните постигнали договореност купувачът да заплати сумата от 109000 лв., от които задатък в размер на 95000 лв., платим по банков път в 10-дневен срок от подписване на договора и 14000 лв. – в 6-месечен срок от подписване на предварителния договор и преди сключване на окончателен, като с последващ анекс страните удължили срока до 28.04.2017 г.. С решение по гр. дело № 7718/2015 г. на СГС, I-15 с-в и в рамките на осъществения въззивен и касационен контрол съдът признал за установено спрямо „Т.“ ЕООД правото на собственост на „А.И.“ АД върху процесния недвижим имот. В хода на производството се установило, че на ищеца е издадено от служители на ответника удостоверение за тежести с

липсваща информация за наличие на вписани актове по партидата на имота, което пряко рефлектирало върху вещните права на ищеца като му бил противопоставен предходно вписан прехвърлителен акт по смисъла на чл. 113 ЗС. Така ищецът, като продавач по предварителния договор, не могъл да изпълни поетото задължение за прехвърляне на собствеността. Поради разваляне на предварителния договор за ищеца възникнало задължението да върне задатъка в двоен размер, което е сторил с платежно нареждане от 07.08.2020 г.

Твърди се на ищеца да са били издадени три броя удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот за периода 2004 г. – 07.04.2015 г., като в същите са записани единствено налагане на възбрани и придобиване чрез постановление за възлагане на недвижимия имот от страна на ищеца. В трите удостоверения не е отразено вписване на нотариалния акт, въз основа на който са били противопоставени вещни права на ищцовото търговско дружество – нотариалния акт, с който „А.В.К.“ ЕООД се е разпоредило с недвижимия имот в полза на „А.И.“ АД преди налагане на възбраната от частния съдебен изпълнител. Удостоверенията били издадени от съдия по вписванията в кръга на служебните му задължения, като е налице причинно-следствена връзка между виновните противоправни действия на длъжностните лица към Агенция по вписванията и вредите за ищцовото дружество. Ищецът посочва, че ако удостоверенията съдържали информация, свързана с прехвърлителната сделка, предхождаща вписването на възбраната, изначално тя нямала да бъде вписана и оттам - имотът нямало да бъде възложен на търговското дружество. Вредите били причинени виновно от лица, на които ответникът е възложил работа.

По изложените съображения се иска осъждане на Агенция по вписванията да заплати на ищеца:

- на основание чл. 49 ЗЗД 95000 лв. – имуществени вреди, представляващи претърпяна загуба вследствие на разваляне на предварителен договор от 04.11.2014 г.,

- на основание чл. 86 ЗЗД сумата от 1240,28 лв. - обезщетение за забава в размер на законната лихва - дължима за периода 08.08.2020 г. – 23.09.2020 г.,

- на основание чл. 49 ЗЗД сумата от 96300 лв. – имуществени

вреди, представляващи пропусната полза вследствие на неизпълнение на предварителния договор (разлика между заплатената сума по постановление за възлагане на имота и договорената продажна цена по предварителния договор),

- на основание чл. 86 ЗЗД сумата от 6125,75 лв. – обезщетение за забава върху главницата от 96300лв. в размер на законната лихва, дължима за периода 08.02.2020 г. – 23.09.2020 г.

В отговор на исковата молба ответникът оспорва предявения иск. Посочва, че възлагането на недвижимия имот на ищеца е извършено на 21.01.2014 г., а трите удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания за имота са издадени след тази дата – на 28.08.2014 г., 05.11.2014 г. и 16.04.2015 г. Те не са оказали влияние на решението на ищеца да участва в публичната продажба и да придобие недвижимия имот. Претендираните вреди са в резултат на грешка, допусната в рамките на изпълнителното производство и за тях следвало да отговаря съдебния изпълнител. Ищецът не е положил грижа да извърши собствено проучване на имота. Към датата на издаване на удостоверенията няма имотен регистър по смисъла на ЗКИР, нито имотни партии. Всички вписвания се извършват по реда на Правилника за вписванията по персонална партия. Електронните партии по чл. 65, ал. 4 ЗКИР имат помощен характер. Удостоверението е издадено от служител по вписванията, но и от съдия по вписванията, преценяващ дали да се издаде удостоверението и с какво съдържание. Не е доказано наличието на имуществени вреди за ищеца, доколкото му е възложен друг недвижим имот – апартамент № 29. Задатъкът е в размер 87,16% от продажната цена, а не каквато е обичайната практика – 10%. Към 28.04.2020 г. вземането за задатък е било погасено поради изтичане на 5-годишна давност. По изложените съображения моли съда да отхвърли предявените искове.

В съдебно заседание ищецът, чрез адв. Е.Т., поддържа предявения иск. Ответникът, чрез юрк. Иванова, оспорва исковете. Събраните по делото доказателства страните анализират в писмени защиты.

При така изложеното след като обсъди доказателствата по делото на основание чл. 235 от ГПК, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 84, том

III, рег. № 4170, дело № 446/2010 г. по описа на нотариус Д. с район на действие СРС, с отразена дата на сделката 16.11.2010 г., „А.В.К.“ ООД продава на „А.И.“ ЕООД: А) апартамент № 2, находящ се жилищна сграда с магазини, ресторант и подземен паркинг, която сграда се изгражда в УПИ III-948 в кв. нов 5бД, който апартамент се намира на 1 етаж в сградата, ведно с прилежащите 2,031% ид. части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото; Б) апартамент № 3, заедно с 2,433% ид. части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото; В) апартамент № 10, заедно с 2,072% идеални части; Г) Апартамент № 18, заедно с 2,072% ид. части; Д) апартамент № 28, заедно с 1,787% ид. части.

От справка вх. № 57575/02.05.2017 г. на Служба по вписванията гр. София, депозирана по гр. дело № 7718/2015 г. е отразено, че Нотариален акт № 84 е вписан под вх. № 51917/16.11.2010 г. и подреден в том 132, акт № 150/2010 г. Няма отбелязване на вписана възбрана преди вписването на посочения нотариален акт. При отваряне на сделката се е установило допуснатата техническа грешка по отношение на апартамент № 10, при което е съставен констативен протокол на основание чл. 33, б. „в“ ПВ и грешката е изправена.

С решение от 23.10.2017 г. по гр. дело № 7718/2015 г. на СРС, I-15 с-в, влязло в сила 07.02.2020 г. след осъществен институционален контрол (гр. дело № 612/2018 г. на САС, IV-1 с-в и гр. дело № 2088/2019 г. на ВКС, II ГО) е признато за установено по иска на „А.И.“ ЕАД срещу „Т.“ ЕООД, че „А.И.“ ЕАД е собственик на апартамент № 10. Съдът е приел, че изнесеният на публична продажба по изп. дело № 20138460400925 и възложен на „Т.“ ЕООД не е собственик на имота, тъй като за да породи вещно-прехвърлително действие постановлението за възлагане е необходимо правото на собственост върху изнесения на публична продажба имот да е принадлежало на длъжника по изпълнението. Съдът е приел, че преди вписването на този нотариален акт няма отбелязване за вписана възбрана.

По делото са представени три удостоверения за вписване, отбелязване и заличавания за имот, съответно № 29597/28.08.2014 г. по партии на „А.В.К.“ и Т., 39127/05.11.2014 г. по партии на Т., А.В.К., Г.П., Е.П. и К. Х., както и 14447/16.04.2015 г. по партии на Т. и А.В.К., в които няма отбелязване за продажбата на апартамент № 10 от „А.В.К.“ ООД на „А.И.“

ЕООД. Продажбата не е отразена и в издадено на ЧСИ М. Удостоверение изх. № 42365/26.11.2013 г. по проверка за лице А.В.К.. Наложена възбрана върху апартамент № 10 е вписана на 30.10.2013 г. в том XXV, № 44, вх. рег. № 53922/30.10.2013 г., както и справка за лице за периода 01.01.1992 г. – 14.10.2013 г. по отношение на нотариалния акт няма отбелязване за продажбата на апартамент № 10 (л. 15 от справката).

В протокол от 19.04.2017 г. на Служба по вписванията гр. София е отразено, че по повод договор за покупко продажба от 16.11.2010 г., том 132, акт 150, в книга продажби, програма ИКАР, е допусната техническа грешка и е нанесен един апартамент по-малко – ап. 10.

С постановление за възлагане от 21.01.2014 г. по изпълнително дело № 20138460400925 на ЧСИ О. въз основа на публична продан за времето от 27.11.2013 г. – 27.12.2013 г. на „Т.“ ЕООД е възложен апартамент № 10, идентификатор 68134.1381.948.3, изграден в груб строеж, находящ се на втори етаж в невъведена в експлоатация жилищна сграда, ведно със съответните прилежащи ид. части от общите части на жилищната сграда и правото на строеж върху мястото. Отражено е, че постановлението е влязло в сила на 29.01.2014 г.

На 04.11.2014 г. е между „Т.“ ЕООД и Г.А.Ж. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на апартамент № 10 за сумата от 109000 лв. при договорен задатък в размер на 95000 лв. Договорен е срок за сключване на окончателния договор до 6 месеца от подписване на предварителния. В т. 3.4. от договора е отразено поето от продавача задължение за връщане на задатъка в двоен размер при неизпълнение на задълженията по договора. Подписите на съконтрахентите са заверени от нотариус Д.Н. на датата на сключване на договора, за което обстоятелство е приета и Справка-удостоверение от нотариус Николова.

С платежно нареждане от 04.11.2014 г. Г.Ж. превежда на „Т.“ ЕООД суми в размер на 45000 и на 50000 лева с посочено основание предварителен договор за покупко-продажба на апартамент.

С анекс от 20.04.2015 г. срокът за сключване на окончателен договор е продължен до 28.04.2017 г., а с последващ анекс от 10.05.2015 г. прекратяват действието на договора поради констатирания спор за собственост по гр. дело № 7718/2015 г. на СГС, I-15 с-в. Отражена е воля при уважаване на предявения

иск продавачът по предварителния договор да дължи връщане на получените суми съобразно постигнатото съглашение в предварителния договор.

С платежно нареждане от 07.08.2020 г. „Т.“ ЕООД нарежда сумата от 180000 лв. по сметка на Г.А.Ж. с посочено основание връщане на задатък в двоен размер по предварителен договор от 04.11.2014 г.

Плащането на сумите се установява и от издадените извлечения от банкови сметки на „Т.“ ЕООД.

При така установената фактическа обстановка съдът приема следното *от правна страна*:

Съгласно разпоредбата на чл. 49 ЗЗД този, който е възложил на друго лице някаква работа, отговаря за вредите, виновно причинени другиму при или по повод изпълнението на тази работа. За да възникне правото на обезщетяване на ищеца той следва да докаже кумулативното наличие на елементите на гражданския деликт: противоправно деяние, извършено от лице, на което ответното дружество е възложило работа, в пряка и непосредствена причинна връзка с което да са настъпили твърдените от ищеца неимуществени вреди. Съгласно чл. 45 ал. 2 ЗЗД вината на деликвента се предполага до доказване на противното.

Според разпоредбата на чл. 49 от Правилника за вписванията когато се констатира несъответствие между данните по книгите за вписване и издадените удостоверения и препис, взема се под внимание това, което е вписано в книгите, но Агенцията по вписванията отговаря за вредите, които произтичат от допуснатите неточности в тия удостоверения и преписи. Настоящият съдебен състав споделя съдебната практика, според която отговорността за незаконосъобразни действия на служители на Агенцията по вписванията при осъществяване на дейност по извършване на вписване в имотния регистър следва да се реализира по общия исков ред – чл. 49 ЗЗД. (арг. от Решение № 60187 от 8.10.2021 г. на ВКС по гр. д. № 527/2021 г., III г. о., ГК, Решение № 79 от 23.06.2022 г. на ВКС по гр. д. № 2805/2021 г., IV г. о., ГК).

Събраните по делото доказателства установява, че издадените от ответника три удостоверения за вписване, отбелязване и заличавания за имот, съответно № 29597/28.08.2014 г., 39127/05.11.2014 г. , както и 14447/16.04.2015 г. по партии не отразяват продажбата на недвижим имот

апартамент № 10, собственост на „А.В.К.“, собствеността на който е прехвърлена с договор за покупко-продажба в полза на „А.И.“ ЕООД, като сделката е обективирана в нотариален акт № 84, том III, рег. № 4170, дело № 446/2010 г. на нотариус Д. с район на действие СРС.

На основание чл. 4, б. „а“ ПВп тази прехвърлителна селка подлежи на вписване. Според чл. 7 от Правилника за вписванията, вписванията на нотариалните актове се извършват по местонахождението на недвижимия имот, чрез подреждането на подлежащите на вписване актове в достъпни за гражданите книги. Подлежащият на вписване акт се записва във входящ регистър на съответната служба по вписванията, като се създава партида на името на собственика. Същевременно чл. 39 ПВп регламентира, че да се направи справка в книгите за вписванията за един недвижим имот, преди всичко се намира в азбучния указател името на лицето, което се посочва за собственик на този имот, ако има партида, и по името на това лице се намират номерът на тома от партидната книга и страницата на неговата партида в тази книга. От партидната книга на собственика се узнава какви вписвания има за имотите, за които се иска справка, и в кои толове и под какви номера те са вписани, както и номерата на помощните партиди за имотите и съдържащото се в тях описание. Изрично се посочва, че справките по партидите за имотите имат само помощен характер и се правят да се установи описанието на имота.

Съдът намира, че е налице противоправно бездействие от страна на служители на ответника да отразят, в удостоверенията за вписване, отбелязване и заличаване, според гореустановените правила прехвърлителната сделка от 16.11.2010 г., с която „А.В.К.“ ООД продава на „А.И.“ ЕООД процесния апартамент № 10, така, както това е сторено по отношение на останалите имоти, предмет на същия прехвърлителен договор. Посоченият пропуск е отбелязан като „техническа грешка“ в постъпилото писмо по гр. дело № 7718/2015 г. на СГС, I-15 с-в, отразена като „изправена“.

Така при поискана справка от страна на „Т.“ ЕООД както по персонална партида на считания за праводател „А.В.К.“, така и на преобретателя, продажбата на апартамент № 10 отново не е отразена и на ищеца са издадени 3 бр. удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот с невярна информация.

Съдът намира, че действайки добросъвестно и легитимирайки се като

собственик на имота ищецът е сключил предварителен договор за продажбата му с трето на спора лице Г.А.Ж. на 04.11.2014 г. със срок на сключване на окончателния договор до 28.04.2017 г. Към тази дата на страните по предварителния договор няма данни да са били известни претенциите на „А.И.“ АД, нито прехвърлителната сделка. Исковата молба по образуваното гр. дело № 7718/2015 г. е вписана на 12.06.2015 г.

Съдът намира, че от събраните по делото доказателства се установява в изпълнение на поетите задължения по предварителния договор ищецът да е получил като задатък сумата от 95000 лв. и впоследствие, след разваляне на договора, да е върнал на купувача същата в размер 180 000 лв.

Причината за връщане на получената сума е невъзможността ищецът да прехвърли обещаното право на собственост. Тя обаче не произтича от поведението на служители на ответника, а от обстоятелството, че ищецът не е придобил право на собственост при публичната продажба, предхождаща предварителния договор. Нормата на чл. 51 ал. 1 изр. първо ЗЗД определя като граница на отговорността за обезвреда пряката и непосредствена причинно-следствена връзка между противоправното деяние и причинената вреда. Тази степен на обусловеност при пропуснатата полза и при непозволеното увреждане предполага сигурност, че очакваната облага би била получена при законосъобразно действие. С други думи, задължението за обезвреда произтича пряко от отнетата възможност с непозволеното увреждане да бъде увеличено имуществото на пострадалия. И при правилно отразяване на данните по партидата на длъжника по изпълнението обаче ищецът не би могъл да разчита на претендираното увеличение, понеже не би бил в състояние да прехвърли правото на собственост, което единствено му гарантира очаквания приход. Ето защо така предявеният иск се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен изцяло по отношение на главницата от 96300 лв. и претендираната законна лихва за забава в размер на 6125,75 лв.

Същевременно доказателствата по делото позволяват извод, че доверявайки се на полученото удостоверение ищецът се е ангажирал със задатък при подписване на предварителния договор. Следователно, решението на ищеца да се задължи със заплащане на получената сума в същия размер, ако не изпълни задължението си да прехвърли обещаното

право на собственост може да бъде логично обяснено със създаденото от допуснатата грешка от служителите на ответника невярно впечатление, че неговият праводател продължава да е собственик и към датата на публичната продажба, обуславящо и придобито от ищеца право на собственост. Извършеното плащане на основание така поетото задължение сочи на увеличен пасив в имуществото на ищеца и сочи на претърпяна загуба като пряка и непосредствена последица от невярното отразяване в персоналната партида на "А.В.К.". Доколкото събраните доказателства установяват превод на 07.08.2020 г. на сумата от 180000 лв. от страна на ищеца по сметка на Г.Ж., доказаната стойност на претърпяната от ищеца загуба е в размер на 85000 лв. (180000-95000 лв.).

Ответникът възразява, че ищецът би могъл да извърши справка и по имотната партида. С оглед нормата на чл. 39 ал. 1 от ПВп обаче данните по персоналната партида са меродавни за извършените вписвания. По изричен текст на чл. 39 ал. 2 от ПВп вписванията по имотна партида имат помощен характер и то с предписана цел - описанието на недвижимия имот. Допълнителната проверка предполага съмнение в отразените по персоналната партида данни, което обаче не е логично при прокламираното доверие към института на вписванията и изрично очертаното предназначение на тази самостоятелна книга. По тези съображения настоящият състав приема така противопоставеното възражение за необосновано.

Отговорността на Агенция по вписванията произтича от изрична правна норма като в тежест на ответника са възложени вредите от допуснати несъответствия между книгите за вписванията (в която се подреждат актовете по чл. 4 б. "а" ПВп) и нанесените данни в съответната партида. Допуснатата фактическа грешка не изключва презумпцията за вина по чл. 45 ал. 2 ГПК на служителите на ответника, поради което и ответникът дължи да възмезди ищеца.

Ответникът противопоставя и възражение за давност. Съгласно чл. 114 ал. 3 ЗЗД началото на давностния срок при непозволено увреждане поставя откриването на дееца. Давностният срок погасява правото да бъде наложено принудително изпълнение при бездействие на кредитора да го потърси повече от 5 години. Предпоставка за това е яснота както за факта на увреждане, така и за неговия причинител. Както бе посочено вредата за ищеца е

предпоставена от поетото от него задължение - увеличен е пасивът в имуществото му. Яснота за несъответствието, а следователно и провокираната от него невярна представа у ищеца е налице с получаване на препис от исковата молба по гр.д. № 7718/2015 г. Установява се, че исковата молба е връчена на ищеца на 04.07.2016 г., а исковата молба по настоящото дело е подадена на 07.05.2021 г., следователно към датата на сезиране на съда вземането не е погасено по давност (арг. от Постановление № 2 от 21.XII.1981 г., Пленум на ВС: деецът не може да бъде известен, преди да е известно увреждането).

С оглед основателност на главната искова претенция за сумата от 85000 лв. основателно е и вземането за обезщетение за забава, което определено по реда на чл. 162 от ГПК е в размер на 1109.81 за периода от 08.08.2020 г. – 23.09.2020 г., в който размер исковата претенция с правно основание чл. 86 ЗЗД е основателна и подлежи на отхвърляне за разликата до предявения размер от 1240,28 лв.

По разностите:

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК на ищеца се дължи държавна такса съобразно уважената част от иска - 3 417,05 лв. На основание чл. 78, ал.3 вр. ал. 8 ГПК ищецът следва да заплати на ответника юрисконсултско възнаграждение съобразно отхвърлената част от иска в размер на 114 лв.

Мотивиран от гореизложеното Софийски градски съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА Агенция по вписванията, с адрес гр. София, ул. „*****“ № 20 да заплати на „Т.“ ЕООД, ЕИК *****:

- на осн. чл. 49 ЗЗД - сумата от **85000 лв.** – обезщетение за причинена имуществена вреда от невярно отразено обстоятелство по удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличаване на имот с изх. №№ 29597/2014 г., 39127/2014 г. и 14447/2015 г. по повод неизпълнение от страна на ищеца на предварителен договор от 04.11.2014 г., сключен с Г.А.Ж., ведно със законната лихва върху сумата, считано от 07.05.2021 г., като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата до пълния предявен размер от 95000 лв.,
- на основание **чл. 86 ЗЗД** – сумата от **1109.81 лв.** – обезщетение за забава

в размер на законната лихва върху главницата от 85000 лв., дължимо за периода от 08.08.2020 г. – 23.09.2020 г., като ОТХВЪРЛЯ иска за разликата до пълния претендиран размер от 1240,28 лв., както и

- на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **3 417,05 лв.** – държавна такса за първоинстанционното разглеждане на делото.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Т.“ ЕООД, ЕИК ***** срещу **Агенция по вписванията**, с адрес гр. София, ул. „*****“ № 20 иск с правно основание чл. 49 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 96300 лв. – пропуснатата полза вследствие на неизпълнение на предварителен договор от 04.11.2014 г., която сума се формира като разлика между заплатената сума по Постановление за възлагане по изпълнително дело № 20138460400925 на ЧСИ М. за имот: апартамент № 10, идентификатор 68134.1381.948.1.3., както и на основание чл. 86 ЗЗЗД сумата от 6125,75 лв. - обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата.

ОСЪЖДА „Т.“ ЕООД, ЕИК ***** да заплати на **Агенция по вписванията**, с адрес гр. София, ул. „*****“ № 20 на основание чл. 78, ал. 3 вр. ал. 8 ГПК сумата от **114 лв.** – юрисконсултско възнаграждение за първоинстанционното разглеждане на делото.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____