

ПРОТОКОЛ

№ 43

гр. Варна, 06.03.2024 г.

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на
шести март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
М. Кр. Маринова

при участието на секретаря Олга Ст. Желязкова
Сложи за разглеждане докладваното от Петя Ив. Петрова Въззивно
гражданско дело № 20243000500012 по описа за 2024 година.
На именното повикване в 09:01 часа се явиха:

~~~~~  
Въззивникът „Иванови Груп Варна“ ООД, редовно призован, се явява  
адвокат М. В., редовно упълномощена и приета от първата инстанция.

Въззиваемата страна Я. Х. М., редовно призован, се явява **лично**,  
**заедно с адвокат Д. А.**, редовно упълномощена и приета от първата  
инстанция.

~~~~~  
АДВ. В.: Няма процесуални пречки, моля да дадете ход на делото .

АДВ. А.: Няма пречки, моля, да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не съществуват процесуални пречки по хода на
делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ ИЗВЪРШВА ДОКЛАД съобразно определение №
58/17.01.2024 г.:

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 КККР на гр. Варна, с адрес на имота гр. Варна, район Мл., СО „П.“, 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 * и *, под обекта имот с идентификатор *, над обекта имот с идентификатор *, както и 46,37 кв. метра идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.3506.1391 по КККР на гр. Варна, намиращ се в гр. Варна, район Мл., СО „П.“, 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.*, парцел *-*, при съседни: имоти с идентификатори *, *, *, *, *, * и *, 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. В. ул. * №*, ет.*, ап.* 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.

АДВ. В.: Поддържам подадената въззивна жалба. Оспорвам подадения отговор. Нямам искания за събиране на нови доказателства. Представям списък за разноските.

АДВ. А.: Оспорвам въззивната жалба като неоснователна. Поддържам подадения отговор. Нямам искания за събиране на нови доказателства.

Представям списък на разноски.

АДВ. В.: Правя възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение от насрещната страна.

АДВ. А.: Нямам възражение за прекомерност на възнаграждението на насрещната страна.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА представените списъци с разноски от всяка от страните, ведно с доказателства за извършването им.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. В.: Уважаеми апелативни съдии, моля да постановите решение, с което да уважите изцяло предявената жалба, както и да отмените първоинстанционното решение, с което предварителният договор от 24.08.2021г. е обявен за окончателен. Съображенията си съм подробно изложила във въззивната жалба.

Още веднъж искам да посоча, че предмет на предварителния договор в т.1.1 е продажба право на строеж. Този предмет на договора е залегнал, както в мотивите на исковата молба, така и в уточняващите молби, така и в първото проведено открито съдебно заседание в първоинстанционния съд. Самият ищец, сега въззиваем в настоящото производство и неговият процесуален представител, изрично са заявили, че предмет на предварителния договор е продажба право на строеж.

Към датата на подаване на исковата молба не е спорно и страните са го приели като безспорен факт, че сградата е изградена на етап груб строеж. Не само, че е имала акт 14, но и е била и с акт 15. Считаме, че правото на строеж като такова вече не съществува, същото е реализирано в право на собственост.

Първоинстанционният съд е интерпретирал от своя страна договора, като се е позовал на т.1.3, в която е залегнало, че ще бъде прехвърлен самостоятелен обект едва в 20- дневен срок след издаване на акт 14 и вписването на имота в Кадастъра. Независимо, че съществува тази точка, страните са приели, че предмет на договора е продажбата на правото на

строеж. От друга страна, първоинстанционният съд е приел, че прилежащите идеални части към самостоятелния обект са неразделни и са обслужващи части, като се е позовал на площообразуването. Считам, че това е неправилен извод на първоинстанционния съд. Ако беше така, то площообразуването поне би трябвало да бъде прието от всички собственици на земята и би трябвало да бъде подписано от тях. Самото площообразуване е подписано единствено и само от оценител. В тази връзка искам да направя още веднъж уточнението, че в предварителния договор нямаме разбиване на цените, както на право на строеж, така на идеални части на земята, да не говорим, че продавачи по предварителния договор са две юридически лица. Не е посочено кое юридическо лице каква сума ще получи от продажбата на имота.

На следващо място искам да посоча, че съдът е приел, че това е един смесен едва ли не договор, като в същото време казва, че единствено и само продавачът по предварителния договор, който е обещател за продажбата на имота, е единствено и само инвеститор. Не знам как е достигнал съдът до този извод, тъй като в този смисъл не са събрани доказателства. Напротив, събрани са доказателства, че продавачът по предварителния договор, „Иванови Груп Варна“ са и строители, не само инвеститори, те са и строители. В тази връзка, те са изпратили покана до въззиваемия за прекратяване на предварителния договор или да бъдат редуцирани цените, във връзка с промяна на цените с инфлацията на труд и материали. Това искане на „Иванови Груп Варна“ е отхвърлено като неоснователно.

Още веднъж, моля да постановите решение, с което да уважите изцяло предявената жалба, като считам, че обявеният предварителен договор от 2021г. за окончателен поначало е нищожен. Още със своето създаване, със своето подписване същият е нищожен, той съдържа в себе си клаузи, които са нищожни.

Моля, да ни бъдат присъдени направените разноси, както в първа, така и във втора фаза.

АДВ. А.: Уважаеми апелативни съдии, моля да оставите въззивната жалба без уважение, като неоснователна и твърденията в нея недоказани, и да потвърдите постановеното решение от Окръжен съд – Варна, като правилно, обосновано и законосъобразно. Доводите ми за тези мои искания са изложени подробно в отговора на въззивната жалба.

Моля да оставите възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение без уважение, тъй като материалният интерес по делото е сумата по предварителния договор и делото е с фактическа и правна сложност, поради което възнаграждението не е прекомерно. Моля за Вашето решение в този смисъл.

Моля да присъдите на доверителя ми и направените по делото разноси.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа и правна страна, и

обяви, че ще се произнесе с решение в законния срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 09:09 часа.

Председател: _____

Секретар: _____