

РЕШЕНИЕ

№ 286

гр. Пазарджик, 29.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет
и първа година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев
Димитър П. Бозаджиев

при участието на секретаря Лилия Г. Кирякова
като разгледа докладваното от Венцислав Ст. Маратилев Въззивно
гражданско дело № 20215200500708 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и следващите от Гражданския
процесуален кодекс.

С решение на Пещерски районен съд №599 от 31.07.2020г. постановено
по гр.д.№566/2019г. по описа на същия съд, е отхвърлен иска на К. Г. Ш. от
гр.П., ул.“С.“ №21, с ЕГН-*****, против „Баташки снежник“ АД/в
ликвидация/, със седалище и адрес на управление в гр.Б.,
ул.“Партизанска“№1, регистрирано по фирмено дело №480/1999г. на
Пазарджишки окръжен съд, вписано в Регистъра на търговските дружества в
партида №2015,регистър 1,том19, страница 54, номер по НДР 1133032467,
ЕИК-11212804, представлявано от ЕМ. К. АНГ.-ликвидатор, за обявяване на
Предварителен договор от 06.04.2004г. с нотариална заверка на подписите,
извършена от нотариус В.Г. с рег.№071 на Нотариалната камара, с рег.
№2056/2004г., с предмет триетажна масивна жилищна сграда със застроена
площ от 148кв.м. в м.“Вълча поляна“ в землището на с.Ф., за окончателен.

Решението се обжалва с въззивна жалба подадена в срока по чл.259 ал.1
от ГПК от ищеца в производството К.Ш. с доводи за неправилност и
незаконосъобразност. Коментират се клаузите на заключения между страните

предварителен договор за покупко-продажба от 06.04.2004, предмета на този договор-триетажна масивна жилищна сграда на 148кв.м., строена през 1932г. индивидуализирана по кадастралния план на м.“К.“ и парцеларния план на същата местност, факта, че този имот е включен в капитала на ответното дружество със заповед на МЗГАР №174 от 22.03.1999г. и решение на Окръжен съд Пазарджик, при съответните граници и съседи, при определена продажна цена от 2700лв без ДДС; срокът за сключване на окончателния договор, предаването на сумата от 1500лв по договора на продавача, удължаването на срока с анекс за плащане на окончателната сума от 29.09.2004г. до 06.04.2005г. във връзка с осигуряването на документите за окончателното финализиране на сделката, като срокът многократно е удължаван с анекси, и с последния анекс №7 е удължен до 10.07.2016г.Твърди се, че продавачът е поканен от купувача с нотариална покана от 05.07.2016г. на нотариус С.Т. за окончателно финализиране на сделката, поканата е връчена и че до момента представител на дружеството не се е свързал с купувача. Не се споделят изводите на съда за липса на доказателства относно собствеността на претендирания имот, като в тази връзка жалбоподателят посочва заповед № РД 41-174 от 22.03.1999г. на МЗАР, явяващо се принципал от името на държавата на ответника и решение на Окръжен съд Пазарджик №687 от 23.03.1993г. с което процесният имот е включен в капитала на търговското дружество „Баташки снежник“ АД. Твърди се, че предвид липсата на активно процесуално поведение на дружеството, ищецът не може да представи други доказателства за правото на собственост на ответника. Моли да се изискат служебно фирменото дело на ответника във връзка с писмени доказателства за собствеността на имота. Моли да се отмени решението и се уважи предявения иск.

Няма постъпил отговор от насрещната по спора страна.

Не се сочат нови доказателства по реда на чл.266 от ГПК освен искането направено в жалбата на ищеца и допълнено в първото по делото заседание, които искания са оставени без уважение поради настъпила преклузия предвид известността им на страната в производството пред първата инстанция и липса на процесуална пречка за последната същите да бъдат своевременно поискани да бъдат събрани още на този етап от развитието на производството.

Пазарджишкият окръжен съд при условията на чл.269 от ГПК

провери валидността и допустимостта на обжалваното решение, а по неговата правилност съобрази изложеното във въззивната жалба на ищеца К. Г. Ш. от гр.П., чрез адв. Я.Р. и за да се произнесе взе в предвид следното:

Предявен е иск с правно основание в чл.19 ал.3 от Закона за задълженията и договорите.

В исковата си молба, подадена до РС-Пещера на 23.04.2019г. против „Баташки снежник“ АД / в ликвидация/, със седалище и адрес на управление гр.Б., ул.“Партизанска“ №1, регистрирано по ф.д.№480/ 1999г. на Окръжен съд Пазарджик, вписано в регистъра на търговските дружества по партида №2015, регистър 1, том 19, страница 54, номер от НРД 1133032467, ЕИК-112124804, представлявано от ликвидатора ЕМ. К. АНГ., ищецът К. Г. Ш., ЕГН-***** от гр.П., ул.“С.“ №21 твърди че между страните е бил сключен предварителен договор от 06.04.2004г. с нотариална заверка на подписите за покупко-продажба на триетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 148 кв.м., полумасивна, строена през 1932г., находяща се в местността „Вълча поляна“ в землището на с.Ф., общ.Б., обл.Пазарджик, по кадастралния план на местността „К., в същото землище и парцеларния план за същата местност, подробно описана в АДС №3414 от 04.09.2000г. на Областен управител на област Пазарджик, който имот е включен със заповед № РД-41-174 от 22.03.1999г. на МЗГАР и Решение на Окръжен съд Пазарджик №687 от 23.03.1993г. в капитала на търговското дружество „Баташки снежник“ АД, при съседи и граници на имота -север-имот на ДДС“Борово“ /ДЛ „Борово“/, юг-асфалтиран път; изток-асфалтиран паркинг и запад-имот на ДДС “Родопи“ /ДЛ“Родопи“/. Твърди се още, че продажната цена на закупения имот е в размер на 2700лв без ДДС, като окончателният договор следвало да се сключи до 6/шест/ месеца от подписването на предварителния договор и снабдяване с необходимите документи за финализиране на сделката от страна на продавача. Твърди се, че на 06.04.2004г. с ПКО пълномощника на купувача Г.К. Ш. заплаща на продавача „Баташки снежник“ АД/в ликвидация/ сумата от 1500лв по посочения предварителен договор за покупко-продажба. С анекс от 29.09.2004г. срокът за окончателното плащане на остатъка от цената по сделката е удължен до 06.04.2005г. или по-рано при осигуряване на документите по сделката, които са необходими за окончателното ѝ

финализиране. Последователно с анекси срокът бил удължен- с анекс №2 от 24.03.2005г. удължен до 06.10.2005г.; с анекс от 18.03.2006г. срокът е удължен до 06.10.2006г.; с анекс №4 от 18.10.2006г. срокът е удължен до 10.03.2008г.; с анекс №5 от 10.02.2008г. срокът е удължен до 11.02.2010г.; с анекс №6 от 21.01.2020г. срокът е удължен до 20.01.2014г. и с анекс №7 от 10.01.2014г. срокът е удължен до 10.07.2016г. Твърди се, че с нотариална покана от 05.07.2016г. на нотариус С.Т., с рег.№585 на Нотариалната камара ищецът-купувач поканил дружеството-продавач за окончателно финализиране на сделката като поканата била връчена по реда на чл.47 ал.1 и чл.50 ал.1 и ал.4 от ГПК. Твърди се, че до момента продавачът или негов представител не се е свързал с купувача за окончателно финализиране на сделката, поради което ищецът, счита, че за него е налице правен интерес от завеждане на дело за обявяване на сключения между страните предварителен договор за окончателен съгласно чл.19 от ЗЗД. Моли да се обяви сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба с нотариална заверка на подписите по отношение на процесния недвижим имот – триетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 148кв.м., полумасивна, строена през 1932г., находяща се в местността “Вълча поляна“ в землището на с.Ф., общ.Б., по кадастралния план на местност “К. в същото землище и парцеларния план на същата местност подробно описан в посочения АДС и включен в капитала на процесното дружество, при посочените съседи за окончателен.

Няма постъпил отговор от насрещната по спора страна по реда на чл.131 от ГПК.

Пазарджишкият окръжен съд за да се произнесе взе в предвид следното:

Установява се, че ответното дружество “Баташки снежник“ АД е вписано в търговския регистър с ЕИК112124804, със седалище и адрес на управление гр.Б., ул.“Патизанска“ №1, област Пазарджик, като е вписано прекратяване на търговската дейност на дружеството на 30.12.2011г. Съгласно съдебно решение №1410 от 05.08.2003г. на Пазарджишки окръжен съд, постановено по ф.д.№480/1999г. по описа на същия съд, е вписано в регистъра на търговските дружества по партида 2015, регистър 1, том 19, стр.54, прекратяване на акционерното дружество с фирма “Баташки

снежник“, със седалище и адрес на управление гр.Б., ул.“Партизанска“ №1 и същото е обявено в ликвидация, със срок на ликвидацията от 36 месеца и е вписан като ликвидатор на дружеството лицето ЕМ. К. АНГ., с ЕГН-*****. След прекратяване на акционерното дружество и обявяването му в ликвидация, на 06.04.2004г. в гр.Пазарджик от „Баташки снежник“ АД в ликвидация представлявано от ликвидатора ЕМ. К. АНГ. от гр.П., в качеството си на продавач е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот с купувача К. Г. Ш. от гр.П., ул.“Б.“ №7, ап.-59, с ЕГН-*****, чрез пълномощника си Г.К. Ш., ЕГН-6104234626, с нотариално заверено пълномощно, по силата на който продавачът прехвърля на купувача триетажна масивна жилищна сграда, със застроена площ от 148кв.м., полумасивна, строена през 1932г., находяща се в местността “Вълча поляна“, в землището на с.Ф., община Б., обл.Пазарджик, по кадастралния план на местността“К.“ в землището на с.Ф., обл. Пазарджик и парцеларния план на същата местност, подробно описани в Акт за държавна собственост/АДС/ №3414 от 04.09.2000г. на Областен управител на област Пазарджик, който имот е включен със заповед РД 41-174 от 22.03.1999г. на МЗГАР и решение на Окръжен съд гр.Пазарджик №687 от 23.03.1993г. в капитала на търговско дружество “Баташки снежник“ АД, при съседни и граници на имота:-север-имот на ДДС“Борово“ /ДЛ„Борово“/; юг-асфалтиран път, изток-асфалтиран паркинг; запад-имот на ДДС“Родопи“ /ДЛ“Родопи“/, като правото на собственост се прехвърля при заплащане на цената от 2700лв без ДДС, като окончателния договор следва да бъде сключен до шест месеца, след сключването на предварителния договор за покупко-продажба. В чл.3 от договора е посочено, че цената ще бъде изплатена по следния начин- в срок до 06.10.2004г. /или това е крайната дата на сключване на окончателния договор при изтичане на шестмесечния срок от сключването на предварителния договор/ -сумата от 2700лв без ДДС. Освен като цена на покупко-продажбата, за тази сума е посочено, че представлява отнетина по смисъла на чл.308 от Търговския закон и се губи в случай, че купувачът се отметне от договора. Определена е и датата до която страните се задължават да сключат окончателния договор-06.10.2004г. при окончателно плащане на договорената цена. Предвидено е още, че при обективна невъзможност да се осигури изповядването на окончателния договор в предписаната нотариална форма в посочения срок, страните се задължават да се явят при нотариуса при

първа възможност независимо от изтичането на срока /чл.4 ал.2/. Като задължения на продавача по договора му са вменени, да прехвърли собствеността върху имота като предаде владението върху него при условията на ал.2; в тридесетдневен срок от сключване на предварителния договор да отправи предложение за закупуване на имота до министъра на земеделието и горите при условията на чл.66 във връзка с чл.33 от ЗС, както и продавачът да уведоми купувача в случай, че министъра на земеделието и горите изяви намерение да закупи имота предмет на този договор при условията на чл.66 във връзка с чл.33 от ЗС, като в тази си дейност продавачът да бъде подпомогнат от купувача, както и да стопанисва предадения му имот с грижата на добрия стопанин /чл.5 ал.1-ал.4/. Относно ползването на недвижимия имот е предвидено, че купувачът има право да ползва имота след заплащане на първата вноска от 2700лв без ДДС и подписване на приемо-предавателен протокол, както и да сключи застраховка за своя сметка и в полза на продавача покриваща имота от изрично посочени застрахователни рискове както и да покрива продажната цена на имота, до окончателното и изплащане с опция за подновяване на срока за застраховката, както и заплащане на разходи по поддръжката на имота, консумативите и всички данъци. Предвидени са задължения и за купувача. В чл.10 е уговорено, че в случай, че министърът на земеделието и горите изяви съгласие да закупи недвижимия имот предмет на договора, то продавачът дължи връщане на заплатената от купувача авансова сума като в този случай договорът се прекратява и продавачът не дължи обезщетение или неустойка на купувача. Предвидено е /чл.11/, че при технически причини /невъзможност за издаване на скица на имота/, сключването на окончателен договор се окаже невъзможно, то продавачът дължи връщане на платената от купувача авансова сума, както и че договорът се прекратява автоматично ако купувачът не плати до 06.10.2004г. сумата от 2700лв и ако не са уговорени други условия. Договорът е сключен с нотариална заверка на подписите на страните удостоверено от нотариус В.Г. №071 в НК, на дата 06.04.2004г., с рег. №2066/2004г.

Установява се, че имотът е предаден от продавача във владение на купувача на дата 29.09.2004г. за което е съставен приемо-предавателен протокол двустранно подписан от страните.

За процесния недвижим имот предмет на предварителния договор е

съставен на 04.09.2000г. от Областен управител на област Пазарджик акт за частна държавна собственост /АЧДС/ №3414, регистър 1, картотека 200, досие 3414 Б-к, с правно основание чл.68 ал.1 от ЗДС /за имотите - държавна собственост, се съставят актове за държавна собственост/ и чл.148 от ППЗДС. В АЧДС имотът е описан като жилищна сграда, застроена на 148кв.м., на 3/три/ етажа, полумасивна конструкция, построена през 1932г. бивша собственост на държавата, като предходния съставен АДС е №557 от 17.10.1995г. В т.7 на АЧДС е отразено, че същият попада в ДГФ, местност „Вълча поляна“, землище Б. по кадастрален план, като съгласно парцеларен план на района на „Баташки снежник“ ЕАД, ДЛ“Борово“ от м.април 2000г. имотът е отразен като триетажно жилище с инв.№1, в м.“К.“ землище с.Ф., за което е отразено, че е собственост на „Баташки снежник“ ЕАД съгласно заповед РД 41-164 16.03.1999г. т.5 и т.6 на МЗГАР. Отражено е още, че площта е в ДГФ - и не е изключена или предоставена на инвеститор по чл.14 или ч.16 от ЗУТ. Отметката е направена от представител на Териториално управление на горите-Пазарджик-инж.Гинчева. **С първи анекс** към предварителния договор за покупко-продажба от 29.09.2004г. страните са променили част от уговорките по предварителния договор, като се променя крайната дата на сключване на окончателния договор и на плащането- на 06.04.2005г. или по-рано при осигуряване от страна на продавача на документите за приключването на сделката. Променя се плащането на продажната цена като до 06.10.2004г. купувачът да заплати сумата от 1500лв без ДДС, а остатъка от сумата от 1200лв в срок до 06.04.2005г.-т.е. най-късно в деня на изповядване на сделката. **С анекс №2** от 24.03.2005г. се променя крайната дата на сключване на окончателния договор, от 06.10.2004г. на 06.10.2005г. или по-рано при осигуряване от страна на продавача на документите за приключването на сделката. Плащането на продажната цена се изменя така- 1500лв без ДДС до 06.10.2004г., а остатъка от 1200лв без ДДС до 06.10.2005г. **С анекс №3** от 06.04.2004г., срока да сключване на окончателния договор се определя на 06.07.2006г. или по-рано при осигуряване от страна на продавача на документите за приключването на сделката, а плащането на цената става-1500лв без ДДС в срок до 06.10. 2004г., а остатъка от 1200лв без ДДС-до 06.07.2006г. или до последния ден за подписване на окончателния договор. **С анекс №4**-крайната дата за сключване на окончателния договор се определя на 10.09.2008г. или по рано

при осигуряване от страна на продавача на документите за приключването на сделката, плащането на продажната цена се определя както следва - част от 1500лв без ДДС да се заплати до 10.03.2008г., а остатъка от продажната цена от 1200лв се определя да се заплати до 10.09. 2008г.. В анекс №5 от 10.02.2008г. крайна дата за сключване на окончателния договор е определена на 11.02.2010г., или по-рано при осигуряване от страна на продавача на документите за приключването на сделката, а част от продажната цена от 1500лв без ДДС да се заплати до 11.06.2009г., а остатъка от продажната цена от 1200лв без ДДС да се заплати до датата на сделката-11.02.2010г.; Анекс №6 от 20.01.2010г.-крайният срок за сключване на окончателния договор се определя на 20.01.2014г., или по-рано при осигуряване от страна на продавача на документите за приключването на сделката; част от продажната цена от 1500лв без ДДС да се заплати до 15.10.2013г., а остатъка от 1200лв без ДДС да се заплати до 20.01.2014г. - датата на сключване на окончателния договор. С последния анекс №7 от 10.01.2014г. крайната дата за сключване на окончателния договор се определя на 10.07.2016г. или по-рано при осигуряване от страна на продавача на документите за приключването на сделката, като до същата дата да бъде заплатена цялата продажна цена от 2700лв без ДДС.

По делото е приложена нотариална покана от 05.07.2016г. връчена на продавача по предварителния договор, подадена от името на купувача по предварителния договор К. Г. Ш. с която дружеството продавач се кани да бъде сключен окончателен договор по отношение на имота предмет на сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба от 06.04.2004г. при краен срок на финализиране на сделката на 10.07.2016г. като купувачът изразява готовност на сключи сделката при посочен от продавача нотариус, като поканата е връчена на 20.07.2016г. при условията на чл.50 ал.1 и ал.4 и чл.47 ал.1 от ГПК. Издадено е удостоверение за данъчна оценка на имот № 286 от 03.06.2019г. на Община Б., на ищеца , записан в м.“К.“ с.Ф., с кадастрален номер №76162.503.7.7 от 2018г. представляващ жилище с идентификатор 76162.503.7.7 с площ от 148кв.м., с данъчна оценка от 2137.10лв. Съгласно приложена скица на едноетажна вилна еднофамилна сграда №15-487770-03.06.2019г., имотът е с идентификатор №76162.503.7.7 по КKKP на с.Ф., общ.Б., одобрени със заповед №РД-181636 от 20.09.2018г., разположена в поземлен имот с идентификатор 76162.503.7 с площ от

148кв.м., като липсват данни за идентичност на тази едноетажна вилна жилищна сграда с триетажната жилищна сграда, описана в предварителния договор за покупко-продажба от 2004г., липсват данни за съседите както и името на собственика на сградата и на какво основание е придобил собствеността. Включително липсват данни този имот да е записан като собственост на продавача по предварителния договор „Баташки снежник“ АД в ликвидация.

Приложена е квитанция за платена от ищеца и в полза на ответното дружество сума от 1500лв на 06.04.2004г. по предварителен договор, без да е посочено за какво се внася процесната сума, на какво основание и какво представлява.

Обжалваното решение е валидно и допустимо.

Постановено е от надлежен съдебен състав, в рамките на правораздавателната му компетентност, по предвидения процесуален ред и форма и при наличие на правен интерес за ищеца да установи, че е изправна страна-купувач по предварителния договор и да иска същият да бъде обявен за окончателен.

По същество исковата претенция е неоснователна.

Предварителният договор може да бъде обявен за окончателен в хипотеза когато в него имотът е в достатъчна степен индивидуализиран и същият следва да съдържа основните и съществени елементи на окончателния договор за покупко-продажба като страни, предмет на покупко-продажбата, като имотът следва да бъде описан с неговите съществени характеристики и надлежно индивидуализиран като площ, местонахождение, местност или улица или квартал, населено място индивидуализация по действащ кадастрален и регулационен план или по парцеларен план или план за земеразделяне, по КККР на населеното място с точно описание на границите и съседите на имота и други. От друга страна страната по предварителния договор която иска последният да бъде обявен за окончателен трябва да е напълно изправна страна, тоест да е изпълнила в цялост своите задължения по договора.

В случая, съгласно първоначалните уговорки в предварителния договор, а и в последващите такива купувачът е следвало най-късно до деня на сделката, в случая до 10.07.2016г. да е внесъл изцяло продажната цена за

която купува процесната триетажна жилищна сграда, а именно сумата от 2700лв без ДДС за да е напълно изправна страна. Това основно и съществено свое задължение купувачът не е изпълнил, като е внесъл само част от нея, а именно сумата от 1500лв. Следователно купувачът е неизправна страна и поради тази причина няма основание да иска обявяване на предварителния договор за окончателен. Законът в чл.19 от ЗЗД защитава само изправната по предварителния договор страна, като в случая купувачът няма такова качество. Освен това обявяването на предварителния договор за окончателен предполага отпадане на две съществени за това пречки, които предхождат сключването му при наличието на които предварителния договор се прекратява. Тази особеност произтича от обстоятелството, че предмет на предварителния договор е недвижим имот-триетажна жилищна сграда с площ от 148кв.м. която е била актувана като частна държавна собственост и попада в държавен горски фонд. Пречка за продажбата на такъв имот се явяват разпоредбите на чл.66 във връзка с чл.33 от ЗС предвиждащи възможност в случая министърът на земеделието и горите да предяви претенции и изяви съгласие да закупи този недвижим имот, за която правна възможност последният следва предварително да е уведомен от продавача и поканен предвид залегналите уговорки в предварителния договор с които страните са се съгласили. Министърът на земеделието и горите е с приоритет при закупуването на такъв имот, което е законово регламентирано и в същност действието на предварителния договор е поставено под настъпването на отрицателно условие-договорът ще действа само в хипотеза когато министърът след като е уведомен за предстоящата продажба /продавачът се задължава в 30дневен срок от сключването на предварителния договор да отправи предложение до министъра за закупуване на имота-чл.5 ал.2 от договора/ не пожелае и не заяви изрично, че не желае да закупи този имот, тоест че министърът се отказва от законово предвиденото предимство да закупи продавания имот, то едва тогава предварителния договор може да продължи да действа и може да произведе правните си последици ако са налице и останалите условия за това.

В случая липсват данни и ищецът не е ангажирал доказателства, че първо е заплатил на продавача цялата продажна цена по договора в уговорения краен срок за плащане, както и че са отпаднали всички пречки водещи до прекратяване на предварителния договор по смисъла на чл.5 ал.2,

ал.3 и чл.10 от договора, поради което е налице основание за трансформирането му в окончателен.

Освен това идентификацията на имота е посочена такава каквато е била към 2000г., като ищецът не е ангажирал доказателства към момента на приключване на устните състезания по делото пред първата инстанция, как е индивидуализиран процесния имот или същият е запазил същите си характеристики такива каквито са от 2004г. В тази връзка следва да се отбележи, че ищецът е представил удостоверение за данъчна оценка на имот, находящ се в местността „К.“ в землището на с.Ф., където се намира и процесния имот, като в удостоверението е посочено, че данъчната оценка се издава на имот с кадастрален № 76162.503.7.7 от 2018г. представляващо жилище от 148кв.м., като съгласно цитираната и приложена по делото скица/л.49-л.50/, се касае за едноетажна вилна еднофамилна сграда жилище, по КККР от 20.09.2018г., тоест ищецът не е доказал, че е налице идентичност на описания през 2004г. недвижим имот по предварителния договор с имота по КККР от 2018г. за същата местност и землище, респективно с друг такъв имот с кадастрален номер, предвид характеристиките на имота, описан в АЧДС и в предварителния договор, като доказването на идентичност може да стане с всички доказателства предвидени в ГПК, включително и чрез експертиза. В скицата също липсва изрично отразяване, че описаният имот е този, предмет на съставения АЧДС и описан в предварителния договор за покупко-продажба от 2004г.

Но основното и същественото е, че ищецът като купувач не е изправна страна по предварителния договор за да иска обявяването му за окончателен, липсват категорични данни за отпадане на пречките заради които договорът безусловно и автоматично се прекратява на основанието посочено в чл.10 от договора, както и липса на индивидуализация на обекта по КККР от 2018г. Не на последно място следва да се отбележи, че всички анекси към предварителния договор не са сключени с нотариална заверка на подписите, което в известна степен подставя под съмнение достоверността и валидността на допълнителните уговорки по предварителния договор, доколкото се касае за предварителен договор с предмет продажба на недвижим имот. И след като същият е сключен с нотариална заверка на подписите, то и всички последващи анекси към него следва да бъдат сключвани по този начин още повече, че се касае за изменения на съществени уговорки по сделката, като

предварителният договор за продажбата на недвижим имот и анексите към него представляват едно неразделно цяло, поради което следва да отговарят на предвидената в закона форма за валидност и действителност-с нотариална заверка на подписите след като се касае за прехвърляне на недвижим имот, като разпоредбата на чл.19 ал.1 от ЗЗД императивно предвижда, че предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма/каквато е и покупко-продажбата на недвижим имот/, трябва да се сключи в писмена форма.

Въззивният съд не споделя нито един от доводите изложени във въззивната жалба на ищеца К.Ш. по изложените по-горе съображения. В жалбата си ищецът признава неизгоден за него факт и продължава да поддържа, че е заплатил само част от продажната цена от 1500лв, като липсват данни за заплащане на остатъка от 1200лв или общо сумата от 2700лв без ДДС в посочения от предварителния договор срок за да се приеме, че е изправна страна и че има интерес да иска обявяването му за окончателен. Доколкото се оспорва извода на първоинстанционния съд, че не са представени доказателства за собствеността на продавания имот в полза на продавача „Баташки снежник“, то този довод е донякъде основателен, но не променя крайните изводи на първоинстанционния съд за липса на плащане на цялата продажна цена и липса на доказателства, че не са налице пречките по чл.5 и по чл.10 от предварителния договор, тоест че имотът е предложен от продавача и не е закупен от министъра на земеделието и горите след проведена преди това процедура по чл.5 ал.2 от договора във връзка с чл.66 и чл.33 от ЗС. Освен това както се посочи не е налице и актуализация на имота по КKKP от 20.09.2018г. действаща за землище с.Ф., м.“К.“ и м.“Вълча поляна“ общ.Б. респективно установено, че имотът предмет на посочената по-горе скица и удостоверение, с идентификатор № 76162.503.7.7 представляващ едноетажна еднофамилна вилна сграда на 148кв.м. попадаща в поземлен имот 76162.503.7. - без посочени граници и съсед и без да е записана чия собственост е, в същност е процесния имот описан в АЧДС и в предварителния договор за покупко-продажба от 06.04.2004г.

Предвид констатираните неизправности на купувача по предварителния договор-ищеца К. Г. Ш., няма основание същият този договор да бъде обявен за окончателен по смисъла на чл.19 от ЗЗД. В случая следва да се отбележи,

че не са налице изрични уговорки в предварителния договор за едновременно изпълнение на насрещни задължения от двете страни в деня на сключване на окончателния договор, доколкото е налице фиксиран краен срок само за плащане на продажната цена-06.10.2004г., респективно 10.07.2016г., а сключването на договора може да стане и в друг момент съгласно уговорките -,или при по-рано осигуряване от страна на продавача на документите ,които са необходими за приключване на сделката. Между другото от ищеца К.Ш. няма изложени в исковата молба доводи, обстоятелства и твърдения за наличие на клаузи в предварителния договор даващи основание за едновременно изпълнение на задълженията от страните по предварителния договор, поради което такава едновременност не подлежи на изследване в конкретния случай след като липсва позоваване на такова обстоятелство нито има изрично заявено такова искане за едновременно изпълнение /виж и решение № 210 от 15.08.2014 г. на ВКС по гр. д. № 6605/2013 г., IV г. о., ГК, Решение № 53 от 29.I.1986 г. по гр. д. № 899/85 г., II г. о., Определение № 255 от 1.03.2016 г. на ВКС по гр. д. № 314/2016 г., III г. о., ГК; Решение № 79 от 25.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 538/2012 г., III г.о.;Решение № 26 от 9.I.1970 г. по гр. д. № 2654/70 г., I г. о.; решение №134 от 25.06.2014г. на ВКС по гр. д. № 6886/2013 г. III г. о. и други/.

Предвид изложеното, обжалваното решение ще следва да се потвърди изцяло като валидно, допустимо и по същество правилно. Не са налице пороци на същото посочени във въззивната жалба.

Водим от горното и на основание чл.271 ал.1 от ГПК, Пазарджишкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение на Пещерски районен съд №599 от 31.07.2020г. постановено по гр.д.№566/2019г. по описа на същия съд.

Решението подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред Върховния касационен съд на Р България.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____