

РЕШЕНИЕ

№ 781

гр. Бургас, 22.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети юни през две хиляди
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов

Членове: Йорданка Г. Майска
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от Росен Д. Парашкевов Въззивно гражданско
дело № 20222100500743 по описа за 2022 година

Производството по делото пред настоящата съдебна инстанция е образувано по повод въззивни жалби от „Тиджей Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 205629141, със седалище и адрес на управление: гр. София, Район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ № 135, вх. А, ет.3, ап.3, с управител Цветелина Александрова Лилова чрез процесуален представител адвокат Иво Баев АК – Бургас, с адрес за призоваване: гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 7, ет.4, и „Талия Трийдинг“ ЕООД, ЕИК 121803836 със седалище и адрес на управление: гр. София, Район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 65А, с управител Юлиян Георгиев Мирчев чрез процесуален представител адвокат Радостина Стоянова Овчарова с адрес за призоваване: гр. Бургас, ул. „Св.Св. Кирил и Методий“ № 39, ет.1, офис 1 против Решение № 16 от 15.03.2022 г., постановено по гр. дело №480/2021 г. по описа на Районен съд – Царево, с което съдът е отхвърлил предявения от въззивното дружество „Тиджей Асет Мениджмънт“ ЕООД, против „Талия Трейдинг“ ЕООД иск за обявяване за окончателен на сключения на 23.06.2021 г. предварителен договор за покупко- продажба на следните два броя поземлени имота: Незастроено дворно място с площ от 600 кв. м., находящо се в землището на с. Лозенец,

Община Царево, в местността „Т.“, за което по действащите КК и КР на с. Лозенец, община Царево одобрени със Заповед № РД-18-54/24.08.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, изменени със Заповед № РД-14-02-1331/13.10.2008 г. на началника СГКЖТ Бургас, с последно изменение на КК и КР за имота от 20.06.2019 г., е отреден поземлен имот с идентификатор 44000.94.1.1014, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, /бивш УПИ V-174, квартал 1 по ПУП-ПРЗ на местността „Т.“, землище на с. Лозенец, община Царево, с площ на УПИ-то от 600 кв. м./, при граници на имота съгласно скица на поземлен имот № 15-676337/23.06.2021 г.: Поземлени имоти с №№ 44094.1.1103, 44094.1.1105, 44094.1.1115, 44094.1.1013, 44094.1.1011 и незастроено дворно място с площ от 600 кв. м., находящо се в землището на с. Лозенец, Община Царево, в местността „Т.“, за което по действащите КК и КР на с. Лозенец, община Царево одобрени със Заповед № РД-18-54/24.08.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, изменени със Заповед № РД-14-02-1331/13.10.2008 г. на началника на СГКЖТ - Бургас, с последно изменение на КК и КР за имота от 20.06.2019 г., е отреден поземлен имот с идентификатор 44000.94.1.1015, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, /бивш УПИ V-174, квартал 1 по ПУП-ПРЗ на местността „Т.“, землище на с. Лозенец, община Царево, с площ на УПИ-то от 600 кв. м./, при граници на имота: Поземлени имоти 44094.1.1114, 44094.1.1013 и 44094.1.101, за сумата от общо 242200 лв.

Недоволство от така постановеното съдебно решение изразяват и двете страни, като Тиджей Асет Мениджмънт“ ЕООД счита същото за незаконосъобразно и неправилно, постановено при нарушаване на съществени съдопроизводствени правила, необосновано и постановено в противоречие със закона. Моли съда да отмени решението на първата инстанция, като удовлетвори претенцията, обявявайки предварителния договор за окончателен Твърди, че съдът неправилно е приел по делото, че с уважаването на иска по чл. 135 от ЗЗД от СРС с Решение № 161255/09.07.2019 г. по гр.д. № 53350/2017 г., дружеството-продавач е престанало да бъде собственик на процесните имоти. Излага подробни съображения. Цитира практика на ВКС.

Другият жалбоподател „Талия Трейдинг“ ЕООД намира решението за неправилно и незаконосъобразно, тъй като съдът е приел в решението си, че по силата на цитираното решение на СРС дружеството-жалбоподател не е собственик на имотите, предмет на иска по чл. 19, ал.3 от ЗЗД, и не е могло да сключи правно- валидна сделка за прехвърляне на собствеността. Твърди, че купувачът е заплатил уговорената по договора сума, а решението на СГС по гр. д. № 53350/2017 г. няма вещноправен ефект и прекратително действие по отношение на правото на собственост на дружеството върху процесните недвижими имоти и правото му да извършва разпоредителни действия с тях. Моли съда да отмени решението на първата инстанция, като уважи иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, съобразно направеното от дружеството признание.

В срока предвиден в ГПК не са постъпили отговори на въззивните жалби.

Въззивните жалби са подадени в срока по чл. 259 и следващите от ГПК, от легитимирани лица и са процесуално допустими.

Производството пред Районен съд - Бургас е с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази закона, намира за установено следното:

С предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 23.06.2021 г. „Талия Трейдинг“ ЕООД и „Тиджей Асет Мениджмънт“ ЕООД са уговорили условията при които първото дружество следва да прехвърли собствеността на второто по отношение на описаните по-горе две незастроени дворни места от по 600кв.м., находящи се в местността „Т.“ в землището на с. Лозенец. Уговорени са права и задължения на страните, срок за сключване на окончателния договор, както и цена и начин на плащане. Съгласно чл.3 от договора продавачът се е задължил да продаде имотите на купувача срещу цена в общ размер от 242 200 лева, която е следвало да бъде платена по банков път. Плащането е било извършено съгласно договора, за което по делото е представено платежно нареждане №48/06.08.2021 г.

По делото е представен нотариален акт за покупко-продажба № ***, том *, рег.№ ****, нот.дело №517/**.**.**** г., по силата на който М. Й. И. и А. А. И. чрез пълномощник са продали на „Талия Трейдинг“ ЕООД процесните два недвижими имота.

За да постанови обжалвания резултат по делото, първоинстанционният съд е счел, че са налице всички условия на чл.19 ал.3 от ЗЗД с изключение на условието ответникът /продавач/ да е собственик на имота по предварителния договор. Приел е, че, тъй като с решение № 161255 от 09.07.2019 г. на СРС договорът за покупко-продажба на недвижимите имоти, предмет на предварителния договор, обективиран в нотариален акт № ***, том *, рег.№ ****, нот.дело №517/**.**.**** г., вписан в СВ – Царево, е обявен за недействителен по отношение на „Банка Пиреос България“ АД, то условията за обявяване на договора за окончателен не са налице, тъй като продавачът не е придобил правото на собственост върху процесните имоти по силата на цитирания нотариален акт.

Настоящата съдебна инстанция намира, че постановения от първоинстанционния съд резултат по делото е неправилен и незаконосъобразен, което налага отмяна на решението.

Предявеният иск е допустим и изхожда от страна по предварителен договор. Налице е плащане на цената от 242 200 лева, която е уговорена по договора. Действително с посоченото по-горе решение №161255/09.07.2019 г. на СРС по гр.д. №53350/2017 г. съдът е удовлетворил претенция на банката по чл.135 от ЗЗД. Удовлетворяването на Павловия иск не означава, че страната спрямо която е постановено положително решение не е носител на правото на собственост. Искът по чл.135 от ЗЗД няма вещно-правно действие, поради което притежаваното от страната имущество не напуска неговия патримониум. Наличието на удовлетворително решение дава възможност на кредитора да насочи изпълнението спрямо конкретния имот, но това право се предоставя само на страната спечелила производството по чл.135 от ЗЗД. В случая двете страни – ищец и ответник, са извън кръга на лицата спрямо които сделката е недействителна. Тя се счита за недействителна само по отношение на „Банка Пиреос България“ АД, но не и по отношение на страните в настоящото производство. В този смисъл е Тълкувателно решение № 5/29.12.2014 г. по тълк.дело № 5/2013 г. на ВКС, ОСГТК.

При това положение съдът намира, че са налице предпоставките за обявяване на сключения на 23.06.2021 г. предварителен договор за продажба за окончателен. От събраните по делото доказателства безспорно се установява правото на собственост на ответното дружество върху спорните

недвижими имоти. Установено е, че купувачът е изплатил задължението си досежно процесните недвижими имоти. И в този смисъл той е изправна страна. Продавачът не е изпълнил насрещното си задължение да прехвърли правото на собственост в уговорения срок по нотариален ред, поради което са налице предпоставките на чл.19 ал.3 от ЗЗД.

Въззивното решение следва да бъде отменено. Следва да се вземе предвид, че с решението си по делото съдът замества договора за продажба, за чиято действителност е предвидена формата на нотариален акт и съобразно разпоредбата на чл.364 ал.1 от ГПК ищецът-въззивник следва да бъде осъден да заплати следващите се по делото нотариална такса, местен данък, като върху имота следва да се впише възбрана като обезпечение за дължимите разноски за прехвърляне правото на собственост. По сметка на Окръжен съд – Бургас следва да се заплати нотариална такса от 1014,90 лева, определена по реда на Тарифата за нотариалните такси към закона за нотариусите и нотариалната дейност, изчислена съобразно цената на сделката в размер на 242 200 лева. Дължима е и държавна такса в размер на 36 лева за 2 броя заверени преписи от съдебното решение. Ищцовото дружество следва да заплати местен данък за придобиване на имота по сметка на Община Царево в размер на 7 266 лева, представляващи 3% от пазарната стойност на имота. Страните не са поискали присъждане на разноски.

По изложените съображения, БУРГАСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД

РЕШИ:

ОТМЕНЯВА Решение № 16 от 15.03.2022 г., постановено по гр. дело №480/2021 г. по описа на Районен съд – Царево, като вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

ОБЯВЯВА за окончателен на основание чл.19 ал.3 от ЗЗД предварителния договор сключен на 23.06.2021 г. за покупко-продажба на недвижими имоти, съгласно който „Талия Трийдинг“ ЕООД, ЕИК 121803836 със седалище и адрес на управление: гр. София, Район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 65А, с управител Юлиян Георгиев Мирчев чрез процесуален представител адвокат Радостина Стоянова Овчарова с адрес за призоваване: гр. Бургас, ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ № 39, ет.1, офис 1, продава на „Тиджей Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 205629141, със седалище и адрес на

управление: гр. София, Район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ № 135, вх. А, ет.3, ап.3, с управител Цветелина Александрова Лилова чрез процесуален представител адвокат Иво Баев АК – Бургас, с адрес за призоваване: гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 7, ет.4, следните два поземлени имота: 1. незастроено дворно място с площ от 600 кв. м., находящо се в землището на с. Лозенец, Община Царево, в местността „Т.“, за което по действащите КК и КР на с. Лозенец, община Царево одобрени със Заповед № РД-18-54/24.08.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, изменени със Заповед № РД-14-02-1331/13.10.2008 г. на началника СГКЖТ Бургас, с последно изменение на КК и КР за имота от 20.06.2019 г., е отреден поземлен имот с идентификатор 44000.94.1.1014, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, /бивш УПИ V-174, квартал 1 по ПУП-ПРЗ на местността „Т.“, землище на с. Лозенец, община Царево, с площ на УПИ-то от 600 кв. м./, при граници на имота съгласно скица на поземлен имот № 15-676337/ 23.06.2021 г.: Поземлени имоти с №№ 44094.1.1103, 44094.1.1105, 44094.1.1115, 44094.1.1013, 44094.1.1011 и 2. незастроено дворно място с площ от 600 кв. м., находящо се в землището на с. Лозенец, Община Царево, в местността „Т.“, за което по действащите КК и КР на с. Лозенец, община Царево одобрени със Заповед № РД-18-54/24.08.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, изменени със Заповед № РД-14-02-1331/13.10.2008 г. на началника на СГКЖТ - Бургас, с последно изменение на КК и КР за имота от 20.06.2019 г., е отреден поземлен имот с идентификатор 44000.94.1.1015, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, /бивш УПИ V-174, квартал 1 по ПУП-ПРЗ на местността „Т.“, землище на с. Лозенец, община Царево, с площ на УПИ-то от 600 кв. м./, при граници на имота: Поземлени имоти 44094.1.1114, 44094.1.1013 и 44094.1.101, за сумата от общо 242200 лева.

ОСЪЖДА „Тиджей Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 205629141, със седалище и адрес на управление: гр. София, Район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ № 135, вх. А, ет.3, ап.3, с управител Цветелина Александрова Лилова, на основание чл.85, ал.2 във вр. с чл.87 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, да заплати по сметка на Окръжен съд – Бургас нотариална такса от 1014,90 лева.

ОСЪЖДА „Тиджей Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 205629141, със седалище и адрес на управление: гр. София, Район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ № 135, вх. А, ет.3, ап.3, с управител Цветелина Александрова Лилова, на основание чл.364 ал.1 от ГПК, във вр. с чл.46 ал.2 т.1, във вр. с чл.47 ал.2 от ЗМДТ да заплати по сметка на Община Царево, отдел „МДТ“ – Царево сума в размер на 7 266 лева, представляващи 3% от пазарната стойност на имота.

ДА СЕ ВПИШЕ на основание чл.364 ал.1 от ГПК възбрана в полза на съда върху недвижимия имот, подробно описан в диспозитива на решението, до заплащане на дължимите разноски по прехвърлянето от „Тиджей Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 205629141.

ДА НЕ СЕ ИЗДАВАТ на основание чл.364 ал.2 от ГПК преписи от решението, докато не бъдат представени доказателства за заплащане на местния данък и нотариалната такса за прехвърляне.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчване препис от решението на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____