

РЕШЕНИЕ

№ 381

гр. София, 24.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 10-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на седемнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Цветко Лазаров

Членове: Ралица Димитрова
Нина Стойчева

при участието на секретаря Красимира Г. Георгиева
като разгледа докладваното от Цветко Лазаров Въззивно гражданско дело № 20221000502369 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 – чл. 273 от ГПК.

С решение № 261697 от 20.05.2022 г., постановено по гр.д. № 4462/2018 г. от Софийски градски съд, на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД във вр. с чл. 200, ал. 1 от ЗЗД е развалил сключения на 11.12.2014 г. договор за продажба на недвижим имот, с който продавачите „УНИСЪРФЕЙС“ ООД, ЕИК 101642845 и „САЛВИС БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК 130865609, /първото дружество, като титуляр на 2/3 ид.ч., а второ дружество на 1/3 ид.ч./ са прехвърлили правото на собственост на Ю. С. М., ЕГН ***** на недвижим имот в степен на завършеност „груб строеж“ на самостоятелен обект – ателие А 2 със застроена площ от 52.25 кв. м., ведно с припадащите се ид.ч. от общите части, ведно с припадащите се ид.ч. от правото на строеж върху мястото, с идентификатор 68134.1934.425.1.18, извършен с нотариален акт № 8, т. III, рег. № 13215, дело № 344/2014 г. по описа на нотариус, вписан под № 203 в регистъра на Нотариалната камара, район на действие - Районен съд София, вписан в Службата по вписвания с № 224332, вх. рег. № 65209 на 11.12.2014г., акт № 51, том CLIX, партидна книга стр. 49552.

Първоинстанционният съд с посоченото решение е изключил от доказателствата по делото две броя фактури, издадени от продавачите за

извършената продажба на ид.ч. от правото на собственост на описания имот.

Първоинстанционният съд с посоченото решение е осъдил ответника Ю. С. М., ЕГН ***** да заплати деловодни разноски на „УНИСЪРФЕЙС“ ООД, ЕИК 101642845 и „САЛВИС БЪЛГАРИЯ“ ООД /в ликвидация/, ЕИК 130865609, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, както следва: държавна такса, в размер на сумата от 678 лева, такса за вписване на исковата молба 67 лева и адвокатско възнаграждение, в размер на сумата от 2 000 лева.

Решението на първоинстанционния съд се обжалва от ответника с доводи за недопустимост в частта, в която са изключени двете фактури от доказателствения материал и за неправилност в частта, в която на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД е развален договора за продажба.

Жалбоподателят поддържа, че продавачите по договора за продажба на недвижимия имот не са изпълнили задълженията си да прехвърлят правото на собственост и да предадат владението на имота, поради което, като неизправни субекти по материалното правоотношение не могат да искат неговото разваляне с предявения конститутивен иск.

Моли въззивния съд да постанови решение, с което да обезсили решението в неговата недопустима част и да отмени първоинстанционното решение в останалата част, като вместо това да отхвърли предявения иск.

Моли да се присъдят направените деловодни разноски, както и в тежест на ишците да се възложи отговорността да заплатят адвокатско възнаграждение на упълномощения адвокат, на основание чл. 38, ал. 2 от ЗАДв.

Насрещната страна – ишците са подали отговор в срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК, с който са оспорили основателността на жалбата, а техния процесуален представител в съдебното заседание моли да се потвърди атакуваното решение и да се възложи в тежест на ответника отговорността за деловодни разноски.

Софийски апелативен съд, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, установи следното:

Въззивната жалба е допустима, тъй като е подадена в срок от надлежна страна, срещу валиден съдебен акт, който подлежи на обжалване по посочения процесуален ред.

При преценката за основателността на жалбата, съдът взе предвид

следното:

Ишците – „УНИСЪРФЕЙС“ ООД, ЕИК 101642845 и „САЛВИС БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК 130865609 са предявили против Ю. С. М., ЕГН ***** иск с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД във вр. с чл. 200 от ЗЗД.

Ишците твърдят в обстоятелствената част на исковата молба, че с ответника на 11.12.2014 г. са сключили договор за продажба на недвижим имот, с който „УНИСЪРФЕЙС“ ООД, ЕИК 101642845 и „САЛВИС БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК 130865609 /първото дружество, като титуляр на 2/3 ид.ч., а второ дружество на 1/3 ид.ч./ са прехвърлили правото на собственост на Ю. С. М., ЕГН ***** на недвижим имот в степен на завършеност „груб строеж“ на самостоятелен обект – ателие А 2 със застроена площ от 52.25 кв. м., ведно с припадащите се ид.ч. от общите части, ведно с припадащите се ид.ч. от правото на строеж върху мястото, с идентификатор 68134.1934.425.1.18, извършен с нотариален акт № 8, т. III, рег. № 13215, дело № 344/2014 г. по описа на нотариус, вписан под № 203 в регистъра на Нотариалната камара, район на действие - Районен съд София, вписан в Службата по вписвания под № 224332, вх. рег. № 65209 на 11.12.2014г., акт № 51, том CLIX, партидна книга стр. 49552.

Ишците твърдят още, че купувачът се е задължил да заплати продажната цена по посочените му банкови сметки в срок до 31.12.2016 г., което не е направил и дори след тази дата при изрична покана за плащане.

Неизпълнението на основното задължение на купувача да заплати продажната цена е основание с предявения иск да се развали договора, сключен с нотариален акт.

Поискали са присъждане на направените деловодни разноски.

Ответникът подал отговор на исковата молба /л. 38/, с който оспорил основателността на предявения иск и поискал да се отхвърли с доводи, че продавачите не са изпълнили своите задължения по договора и не са представили доказателства с исковата молба, които да установяват, че купувачът не е изпълнил задълженията си и е неизправен субект по материалното правоотношение.

Изложил доводи за нищожност на договора за продажба, а след първото по делото заседание е оспорил издадените от търговските дружества данъчни фактури.

Поискал да се присъдят направените по делото разноски и в тежест на ишците да се възложи отговорността да заплатят адвокатско възнаграждение

на неговия процесуален представител, на основание чл. 38, ал. 2 от ЗАдв.

-

От фактическа страна:

От събраните по делото доказателства се установява, че на 11.12.2014 г. с договор за продажба на недвижим имот „УНИСЪРФЕЙС“ ООД, ЕИК 101642845 и „САЛВИС БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК 130865609, като продавачи /първото дружество, като титуляр на 2/3 ид.ч., а второ дружество на 1/3 ид.ч./ са прехвърлили правото на собственост на Ю. С. М., ЕГН ***** на недвижим имот в степен на завършеност „груб строеж“ на самостоятелен обект – ателие А 2 със застроена площ от 52.25 кв. м., ведно с припадащите се ид.ч. от общите части, ведно с припадащите се ид.ч. от правото на строеж върху мястото, с идентификатор 68134.1934.425.1.18 за сумата от 31 600 евро или в равностойността в български лева, платима в срок до 31.12.2016 г.

Договорът за продажба е извършен в съответствие с разпоредбата на чл. 18 от ЗЗД, с нотариален акт № 8, т. III, рег. № 13215, дело № 344/2014 г. по описа на нотариус, вписан под № 203 в регистъра на Нотариалната камара, район на действие - Районен съд София, вписан в Службата по вписвания под № 224332, вх. рег. № 65209 на 11.12.2014г., акт № 51, том CLIX, партидна книга стр. 49552.

В договора е записано, че владението ще се предаде в деня на подписването му пред нотариуса.

Всеки един от продавачите като търговско дружество е издал фактура с получател купувача за съответната ид.ч. от правото на собственост в български лева, включително с и без начислен ДДС.

Копия от фактурите са представени от ответника и приложени на л. 58 от първоинстанционното производство.

Ишците, които са издатели на тези фактури и притежаващи оригиналите са могли да ги представят и ползват, но вместо това са ги оспорили при представянето им от процесуалния представител на ответника.

Съдът е открил производство по тяхното оспорване и процесуалният представител на купувача, т.е. на получателя на фактурите е представил за констатация на съда не оригиналите, а връчените му за плащания копия.

В съдебното заседание, състояло се на 10.05.2021 г., л. 129 пред СГС ответникът е представил за констатация не оригиналите на фактурите, а връчените му копия за плащания.

Фактурите са били обект на изследване с извършена счетоводна експертиза – л. 161, която е установила, че дружествата са включили тези фактури в дневника за продажбите и няма плащания по тях от получателя, т.е. от ответника – купувач по договора за продажба.

Фактурите са изключени от доказателствения материал с постановеното решение.

Ответникът с отговора на исковата молба и в производството по делото не е представил доказателства, че е заплатил по банковите сметки продажната цена в срока до 31.12.2016 г., а и дори и след тази дата.

От правна страна:

Предметът на въззивното производство е очертан с подадената от ответника жалба и спорът е за основателността на иска с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД.

Съгласно разпоредбата на чл. 87, ал. 1 от ЗЗД, когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален.

Съгласно ал. 3 на същия член, развалянето на договорите, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, става по съдебен ред.

В разглеждания случай страните по делото са субекти на материално правоотношение, възникнало на 11.12.2014 г. от договор за продажба на недвижим имот с предадено владение на купувача в деня на продажбата.

Продавачите са изпълнили поетите задължения и всеки един от тях, съобразно притежаваната идеални части са прехвърлили на купувача правото на собственост върху недвижимия имот, надлежно обособен предмет на прехвърлителна сделка – чл. 181, ал. 1 от ЗУТ.

Договорът е действителен и купувачът по него не е изпълнил основното задължение да плати продажната цена до края на посочения в договора срок, а той е бил уговорен в негова полза до 31.12.2016 г.

Плащане не е направено и след връчване на исковата молба.

С оглед на тези обстоятелства предявеният конститутивен иск е допустим и основателен, поради което следва да се развали с обратно действие сключения на 11.12.2014 г. договор за продажба на недвижим имот, извършен с нотариален акт, съобразно разпоредбата на чл. 18 от ЗЗД.

Доводите на жалбоподателя за неоснователност на иска по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД не се споделят от въззивния съд.

Ето защо следва да се потвърди решението на първоинстанционния съд в частта, в която е развален договора за продажба и в частта за разностите.

Следва да се обезсили решението в частта, в която е изключил двете фактури от доказателствения материал.

По тези съображения, Софийски апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 261697 от 20.05.2022 г., постановено по гр.д. № 4462/2018 г. от Софийски градски съд в **ЧАСТТА**, в която на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД във вр. с чл. 200, ал. 1 от ЗЗД е развалил сключения на 11.12.2014 г. договор за продажба на недвижим имот, с който продавачите „УНИСЪРФЕЙС“ ООД, ЕИК 101642845 и „САЛВИС БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК 130865609, /първото дружество, като титуляр на 2/3 ид.ч., а второ дружество на 1/3 ид.ч./ са прехвърлили правото на собственост на Ю. С. М., ЕГН ***** на недвижим имот в степен на завършеност „груб строеж“ на самостоятелен обект – ателие А 2 със застроена площ от 52.25 кв. м., ведно с припадащите се ид.ч. от общите части, ведно с припадащите се ид.ч. от правото на строеж върху мястото, с **идентификатор 68134.1934.425.1.18**, извършен с нотариален акт № 8, т. III, рег. № 13215, дело

№ 344/2014 г. по описа на нотариус, вписан под № 203 в регистъра на Нотариалната камара, район на действие - Районен съд София, вписан в Службата по вписвания , № 224332, вх. рег. № 65209 на 11.12.2014г., акт № 51, том CLIX, партидна книга стр. 49552.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 261697 от 20.05.2022 г., постановено по гр.д. № 4462/2018 г. от Софийски градски съд в **ЧАСТТА**, за разноските.

ОБЕЗСИЛВА решение № 261697 от 20.05.2022 г., постановено по гр.д. № 4462/2018 г. от Софийски градски съд в **ЧАСТТА**, в която е изключил от доказателствата по делото две броя фактури, издадени от продавачите за извършената продажба на ид.ч. от правото на собственост на описания имот.

ОСЪЖДА ответника Ю. С. М., ЕГН ***** да заплати **поотделно** деловодни разноски на „УНИСЪРФЕЙС“ ООД, ЕИК 101642845 и на „САЛВИС БЪЛГАРИЯ“ ООД /в ликвидация/, ЕИК 130865609, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, в размер на сумата от 1 500 /хиляда и петстотин/ лева.

Решението може да са обжалва от страните пред ВКС на Р. България, в едномесечен срок от връчването му, при наличието на предпоставките по чл. 280, ал. 1 и ал. 2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____