

РЕШЕНИЕ

№ 15

гр. Шумен, 20.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ШУМЕН, СЪСТАВ I, в публично заседание на двадесет и втори декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Мирослав Г. Маринов

Членове: Ралица Ив. ХаджиИ.а
Зара Ех. И.а

при участието на секретаря Таня Й. Кавърджикова
като разгледа докладваното от Ралица Ив. ХаджиИ.а Въззивно гражданско дело № 20213600500475 по описа за 2021 година

Производство по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С решение №260061 от 07.10.2021г. по гр.д.№622/2015г., ВПРС е обезсилил, на основание чл. 362, ал. 2 ГПК, решение №359/30.11.2018г. по гр.д.№622/2015г. на ВПРС, потвърдено с решение №238/08.11.2019 г., постановено по в.гр.д.№294/19г. на ШОС, влязло в сила на 08.11.2019 г., с което на основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, е обявен за окончателен предварителен договор за продажба на недвижим имот от 13.08.2011г., с който продавачите Р. Н. Р. и АС. ОГН. Х., в качеството им на наследници по закон на Н.Р.М., починал на 07.02.2016 г., продават на купувача Н. АХМ. АЗ., следния недвижим имот, находящ се в с., община Велики Преслав, област Шумен: 1/2ид.ч. от недвижим имот, представляващ поземлен имот с площ от 430,00 кв.м., включен в УПИ II-14, от кв.15, по действащия план на с., обл. Шумен, урегулиран с площ от 516 кв.м., заедно с 1/2ид.ч. от построените в него къща, долна стая и сайвант, при граници на УПИ: улица, УПИ I-11, УПИ III-17, УПИ IV-9 и УПИ VII-4, срещу цена от 2250лв., от която 1250лв. – платена на продавача на 13.08.2011г., с акт, удостоверяващ правото на собственост на продавача: нотариален акт за дарение на недвижим имот № ...1975 г., съставен от районен съдия в Районен съд – Преслав, вписан в СВ-гр. Велики Преслав с вх. рег. № 165, при условие ищецът Н. АХМ. АЗ. да изпълни задължението си за плащане на ответниците Р. Н. Р. и АС. ОГН. Х. на останалата част от уговорената продажна цена – в размер на 697,12лв., дължима след прихващане на платените от него, за сметка на ответниците, задължения към държавата в размер на 302,88лв..

Недоволен от постановеното решение останал Н. АХМ. АЗ. . Сочи, че същото се

явявало неправилно и постановено в нарушение на закона. След влизане в сила на решението по гр.д.№622/2015г. в частта за разноските, направил изявление за частично погасяване чрез прихващане до размера на 302.43лв. на изискуемото му задължение към Р.Р., цялото в размер на 348.56лв. за заплащане на дължимата му цена по обявления за окончателен договор, както и погасяване изцяло чрез прихващане на изискуемото му задължение към А.Х. в размер на 348.56лв. за заплащане на дължимата ѝ цена за обявяване за окончателен на предварителния договор, като това обстоятелство било констатирано от първоинстанционния съд с разпореждане №760/18.11.2019г. Така след извършеното прихващане останал да дължи на Р. сумата от 46.13лв., като предприел в срок всички възможни действия, за да заплати тази сума на ответника, но същият умишлено се укривал. Поради създадените пречки, изпратил дължимата сума на ответника с пощенски запис, като не бил уведомен, че сумата изпратена с пощенски запис не била получена от него. Неправилно съдът приел, че не бил изпълнил задълженията си към двамата кредитори, тъй като изпратил чрез пощенски запис дължимата сума от 46.13лв. на Р.. В отговора на подадената молба декларирал, че е готов да изпълни задължението си, като Р., чрез изявлението съдържащо се в отговора бил уведомен, както че сумата му е изпратена с пощенски запис, така и за непоколебимото желание на А. да заплати остатъка от задължението. Моли съдът да отмени решението и вместо него постанови друго, с което молбата на Р. бъде отхвърлена като неоснователна.

Р. Н. Р., чрез процесуалния си представител адв.Г.И. е взел становище по неоснователността на жалбата.

Шуменският окръжен съд, след като обсъди доводите, изложени в жалбата, становищата на страните и прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, достигна до следните изводи:

С решение №359 от 30.11.2018г. по гр.д.№622/2015г., ВПРС е отхвърлил предявеният от С.М. И.а срещу Р. Н. Р. и АС. ОГН. Х., в качеството им на наследници на Н.Р.М., иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор от 13.08.2011 г. за продажба на 1/2 идеална част от недвижим имот — дворно място с площ от 430 кв.м, находящо се в с., обл. Шумен, съставляващо УПИ II-14 от кв. 15, с площ по регулация 516 кв.м, по плана на населеното място, заедно с построените в него къща, долна стая и сайвант, в частта му, сключена между С.М. И.а и Н.Р.М., като неоснователен-погасен по давност на 13.09.2016г.. Със същото решение на основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е обявил за окончателен предварителния договор за продажба на недвижим имот от 13.08.2011 г. , с който продавачите Р. Н. Р. и АС. ОГН. Х., в качеството им на наследници по закон на Н.Р.М. продават на купувача Н. АХМ. АЗ., следния недвижим имот, находящ се в с. 9878, община Велики Преслав, област Шумен: ½ ид.ч. от недвижим имот/за 1/4ид.ч. с продавач Р.Р. и за другата 1/4ид.ч. с продавач А.Х., всеки съобразно получената по наследство идеална част от вещта/, представляващ поземлен имот с площ от 430,00 кв.м., включен в УПИ II-14 от кв. 15, по действащия план на с., обл. Шумен, урегулиран с площ от 516 кв.м, заедно с ½ ид.ч. от построените в него къща,

долна стая и сайвант, при граници на УПИ: улица, УПИ 1-11, УПИ Ш-17, УПИ IV-9 и УПИ VII-4, срещу цена от 2250,00 лв., от която 1250,00 лв. — платена на продавача на 13.08.2011 г., с акт, удостоверяващ правото на собственост на продавача: нотариален акт за дарение на недвижим имот № ...1975 г., съставен от районен съдия в ВПРС, вписан в СВ-гр. Велики Преслав с вх. рег. № 165, при условие, ищецът Н. АХМ. АЗ. да изпълни задължението си за плащане на ответниците Р.Р. и А.Х. на останалата част от уговорената продажна цена — в размер на 697,12лв./по 348.56лв. на всеки/, дължима след прихващане на платените от него, за сметка на ответниците, задължения към държавата в размер на 302,88 лева.. Указал е на ищеца Н. АХМ. АЗ., че съгласно чл. 362, ал. 1 от ГПК, следва в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение да изпълни задължението си по предварителния договор да плати на ответниците задължението си в размер на 697,12 лв./по 348.56лв. на всеки/, като в случай на неизпълнение, по искане на ответниците Р.Р. и А.Х. решението ще бъде обезсилено. Посочено е ,че данъчната оценка на 1/2ид.ч. от недвижим имот, представляващ поземлен имот с площ от 430,00 кв.м, включен в УПИ П-14, от кв. 15, по плана на с., урегулиран с площ от 516 кв.м, заедно с 1/2 (една втора) идеална част от построените в него къща, долна стая и сайвант, е в размер на 1071,90 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка изх. № 7701000480 от 18.04.2017 г., издадено от община Велики Преслав. На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК Н. АХМ. АЗ. е осъден да заплати в полза на държавата следващите се по прехвърлянето такси и е наредено вписването на възбрана до изплащането им.. С решението, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, Р. Н. Р. е осъден да заплати на ищеца Н. АХМ. АЗ. сумата 876,38 лв., представляваща една втора от пълния размер на направените от последния разноси по делото, съответно АС. ОГН. Х. е осъдена да заплати на ищеца Н. АХМ. АЗ. сумата 876,38 лв., представляваща една втора от пълния размер на направените от последния разноси по делото. На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, ищцата С.М. И.а е осъдена да заплати на ответника Р. Н. Р. направените от последния разноси по делото, в частта им по отхвърления иск, в размер на 175лв. съразмерно с пълния отхвърлен размер на иска.

С решение №238 от 08.11.2019 по в.гр.д.№294/2019г. на ШОС, първоинстанционното решение е било потвърдено в частта, с която е определена сумата , която купувачът Н. АХМ. АЗ. следва да заплати на продавача Р. Н. Р., с оглед обявяване на договора по отношение на 1/4ид.ч. от имота за окончателен/348.56лв./ , като е указано на А., че съгласно чл. 362, ал. 1 от ГПК, следва в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящото решение да изпълни задължението си по предварителния договор и да заплати на ответника Р. Н. Р. сочената сума. Решението е отменено в частта, с която на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, Р. Н. Р. е осъден да заплати на ищеца Н. АХМ. АЗ. разноси по делото в размера над 302.43лв. до 876,38 лв./за 573.95лв./.

С разпореждане №760 от 18.11.2019 г. на съдията-докладчик по делото е констатирано, че част от задължението на Н. АХМ. АЗ. към Р. Н. Р. в размер на 348.56лв.-за плащане на дължимата му цена по обявения за окончателен предварителен договор е погасено на основание чл.103, ал.1 от ЗЗД на 08.11.2019 г. до размер на 302.43 лв. чрез

прихващане с деловодни разноси, съгласно решението на ШОС по в.гр.д.№294/2019 г. на ШОС, а задължението на Н. АХМ. АЗ. към А.Х. в размер на 348.56лв. е погасено на основание чл.103, ал.1 от ЗЗД изцяло чрез прихващане с деловодни разноси.

Съгласно представените от Н. АХМ. АЗ. служебен и системен бон, същият на 26.11.2019г. е изпратил чрез пощенски запис на Р. Н. Р., сумата от 48.20лв., за което е заплатил преводна такса/жобикновен/-1.35лв..

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните изводи:

Съгласно разпоредбата на чл. 362, ал. 1 от ГПК при иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие, че ищецът изпълни задължението си. В този случай ищецът трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизане в сила на решението, включително чрез прихващане на платените от него за сметка на ответника задължения към държавата. В ал. 2 на същата разпоредба е предвидена възможност за ответника по иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ако в срока по ал. 1 ищецът не изпълни задължението си, първоинстанционният съд по искане на ответника да обезсили решението. Задължението на ищеца е парично, носимо, като съгласно чл.68, б.“а“ ЗЗД, местоизпълнението се определя от местожителството на кредитора.

Правилото на чл. 362, ал. 1 от ГПК е установено в интерес на прехвърлителя по предварителния договор и цели да обезпечи пълното получаване на дължащата се от приобретателя насрещна престация.

В случая решението, в частта, с която е определена сумата, която купувачът А. следва да заплати на продавача Р., с оглед обявяване на договора по отношение на собствената му 1/4ид.ч. от имота за окончателен-348.56лв./половината от 697.12лв./ е влязло в законна сила на 08.11.2019г., поради което и двуседмичният срок за изплащането ѝ изтича на 22.11.2019г.. Както бе посочено по-горе, с разпореждане в този срок на съдията-докладчик по делото е констатирано, че част от задължението на А. към Р. е погасено на основание чл.103, ал.1 от ЗЗД на 08.11.2019 г. до размер на 302.43 лв. чрез прихващане с деловодни разноси, съгласно решението на въззивната инстанция. Предвид това и остават дължими 46.13лв..

По делото са представени доказателства/служебен и системен бон/, че купувачът е изпратил с пощенски запис на продавача Р. сума в размер на 46.20 лв., без посочване на основанията за изплащането ѝ, но липсват данни сумата да е получена от последния. Липсват доказателства, а и отбелязвания подателят да е ползвал допълнителни услуги-„известие за доставяне” или „съобщение на подателя”/установяващи несъмнено узнаването на получателя за наличието на превода/, а и заплатената такса за услуга, съгласно системния бон е обикновена такава за превод, т.е.следваща се единствено за превода на сумата, съгласно тарифата на Български пощи за извършване на парични преводи. С оглед разпределението на доказателствената тежест купувачът е този който следва да докаже изплащането на цялата дължима сума в указания му срок, което не бе

сторено в настоящото производство.

Дори да се приеме, че продавачът е получил сумата/нещо което не е установено по делото/, то изпращането на пощенски запис на продавача Р. в размер на 46.20лв. е станало на 26.11.2019г., т.е. след изтичане на двуседмичния срок. А плащането след срока не задължава продавача да приеме цената, тъй като в негова полза вече е възникнало правото да иска обезсилване на решението по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, като се позове на неизпълнение. Действително, изпращането на дължимата парична сума с пощенски превод, представлява предложено на длъжника точно изпълнение на задължението, но само ако изпращането е станало преди изтичане на срока за изпълнение и ако кредиторът не се е явил в пощенската станция да получи сумата, само при положение, че е бил уведомен за наличието на такъв пощенски превод на негово име. В случая, както бе посочено по-горе, доказателства за такова уведомяване на кредитора в срока за изпълнение не се ангажираха, а и самото изпращане на сумата е след срока.

В хода на производството жалбоподателят не е ангажирал каквито и да е доказателства/писмени, гласни/, че в дадения му с решението срок е предприел всички възможни действия/че е търсил продавача на адреса, търсил е контакт чрез негови познати, търсил е пълномощника/ да му заплати сумата и последният се укривал умишлено. Предвид това и не може да се направи извод за наличие на неоправдано неприемане от страна на кредитора на предложено му изпълнение. Изявлението за прихващане от А., в което се иска от продавача Р. да посочи начин, по който да бъде извършено плащането към него без посочване на срок, е изпратено на 19.11.2019г./два дена преди изтичане на двуседмичния срок/, като връщането с отбелязване, че лицето се е преместило на друг адрес е от 24.11.2019г./след изтичане на срока/.

Съгласно съдебната практика /решение № 82 от 21.03.2012г. по гр.д.№844/2011г., III г.о., постановено по чл.290 от ГПК/ при преценка основателността на предявено искане по чл. 362, ал. 2 ГПК, за обезсилване на решение за обявяване на предварителен договор за окончателен поради неизпълнение в срок на задължението на купувача да заплати остатъка от продажната цена, определен по размер в решението по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, съдът няма възможност да извършва преценка дали размерът на така определения за изплащане остатък е незначителен по смисъла на чл. 87, ал. 4 ЗЗД и да отхвърли искането за обезсилване на това основание. Касае се за специално производство, при което предпоставките за обезсилване са уредени стриктно и изчерпателно и което не въвежда изискване посочената в решението по чл. 19, ал. 3 ЗЗД неизплатената част от задължението да не е незначителна по смисъла на чл. 87, ал. 4 ЗЗД.

Предвид изложеното, доколкото не се установи А. да е изпълнил задължението си по отношение на Р. в пълен обем в дадения му срок, то са налице условията на чл.362, ал.2 от ГПК и решение №359/30.11.2018г. по гр.д.№622/2015г. на ВПРС ,с което на основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, е обявен за окончателен предварителен договор за продажба на недвижим имот от 13.08.2011г., следва да бъде обезсилено в частта, с която продавачът Р. Н. Р., в качеството му на наследник по закон на Н.Р.М., поч. на 07.02.2016 г., продава на купувача

Н. АХМ. АЗ., своята 1/4ид.ч. от недвижим имот, находящ се в с., община Велики Преслав, област Шумен, представляващ поземлен имот с площ от 430,00 кв.м., включен в УПИ II-14, от кв.15, по действащия план на с., обл. Шумен, урегулиран с площ от 516 кв.м., заедно с 1/4ид.ч. от построените в него къща, долна стая и сайвант, при граници на УПИ: улица, УПИ I-11, УПИ III-17, УПИ IV-9 и УПИ VII-4.

Доколкото Р. се явява собственик и продавач само на 1/4ид.ч. от имота, предварителната продажбата на който е обявена за окончателна, то той има правен интерес и може да иска обезсилване на решението, при условията на чл.362, ал.2 от ГПК, единствено в тази част. Съгласно ТР 53-63 ОСГК на ВС, задължението на обещаателя се разделя между наследниците му съответно на получената идеална част от вещта, като купувачът може да иска от всеки от наследниците прехвърляне само на притежаваната от наследника идеална част, съответно дължи на всеки от тях съответна на тази част цена. Ето защо и искането на Р. за обезсилване на решението в останалата част-с която е обявен за окончателен предварителния договор за продажба на другата 1/4ид.ч. от имота, с продавач АС. ОГН. Х., се явява недопустимо.

Предвид изложеното настоящата инстанция намира, че първоинстанционното решение следва да бъде обезсилено в частта, с която е обезсилено, на основание чл. 362, ал. 2 ГПК, решение №359/30.11.2018г. по гр.д.№622/2015г. на ВПРС, влязло в законна сила, с което на основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, е обявен за окончателен предварителен договор за продажба на недвижим имот от 13.08.2011г., с който продавачът АС. ОГН. Х., в качеството ѝ на наследник по закон на Н.Р.М., продава на купувача Н. АХМ. АЗ. 1/4ид.ч. от недвижим имот, находящ се в с., община Велики Преслав, област Шумен, представляващ поземлен имот с площ от 430,00 кв.м., включен в УПИ II-14, от кв.15, по действащия план на с., обл. Шумен, урегулиран с площ от 516 кв.м., заедно с 1/4ид.ч. от построените в него къща, долна стая и сайвант, при граници на УПИ: улица, УПИ I-11, УПИ III-17, УПИ IV-9 и УПИ VII-4, като производството в тази част следва да бъде прекратено.

В останалата част- с която е обезсилено решението за обявяване на предварителния договор за окончателен касателно другата 1/4ид.ч. от имота, с продавач Р. Н. Р., първоинстанционното решение се явява правилно и следва да бъде потвърдено.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение №260061 от 07.10.2021г. по гр.д.№622/2015г. на ВПРС в частта, с която, на основание чл. 362, ал. 2 ГПК е обезсилено решение №359/30.11.2018г. по гр.д.№622/2015г. на ВПРС, влязло в законна сила, с което на основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, е обявен за окончателен предварителен договор за продажба на недвижим имот от 13.08.2011г., с който продавачът АС. ОГН. Х./наследник по закон на Н.Р.М., поч. на 07.02.2016г./, продава на купувача Н. АХМ. АЗ., следния недвижим имот, находящ се в с.

....., община Велики Преслав, област Шумен: 1/4ид.ч. от недвижим имот, представляващ поземлен имот с площ от 430,00 кв.м., включен в УПИ II-14, от кв.15, по действащия план на с., обл. Шумен, урегулиран с площ от 516 кв.м., заедно с 1/4ид.ч. от построените в него къща, долна стая и сайвант, при граници на УПИ: улица, УПИ I-11, УПИ III-17, УПИ IV-9 и УПИ VII-4, като прекратява производството в тази част.

ПОТВЪРЖДАВА решението в останалата част - с която, на основание чл. 362, ал. 2 ГПК е обезсилено решение №359/30.11.2018г. по гр.д.№622/2015г. на ВПРС, влязло в законна сила, с което на основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, е обявен за окончателен предварителен договор за продажба на недвижим имот от 13.08.2011г., с който продавачът Р. Н. Р./наследник по закон на Н.Р.М., поч. на 07.02.2016г./, продава на купувача Н. АХМ. АЗ., следния недвижим имот, находящ се в с., община Велики Преслав, област Шумен: 1/4ид.ч. от недвижим имот, представляващ поземлен имот с площ от 430,00 кв.м., включен в УПИ II-14, от кв.15, по действащия план на с., обл. Шумен, урегулиран с площ от 516 кв.м., заедно с 1/4ид.ч. от построените в него къща, долна стая и сайвант, при граници на УПИ: улица, УПИ I-11, УПИ III-17, УПИ IV-9 и УПИ VII-4.

На основание чл.280, ал.3 от ГПК, решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____