

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 319

гр. Варна, 26.01.2024 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ ГО, в закрито заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ирена Н. Петкова

Членове: Иванка Д. Дрингова
Ивелина Владова

като разгледа докладваното от Ирена Н. Петкова Въззивно гражданско дело № 20243100500068 по описа за 2024 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото се развива след отмяната от ВКС на предходно въззивно решение, постановено по в.гр.д. №1124/22г., и връщането му за повторно разглеждане от нов състав с дадени задължителни указания.

Пред ОС-Варна производството е иницирано по жалба вх.№ 12266/25.05.2022г., депозирана от П. Т. Т. чрез адвокат Е. К. , срещу решение № 865 от 30.03.2022 г., постановено по гр.д.№ 15358 по описа за 2021 г. на Районен съд – Варна, двадесет и първи състав, с което е осъден П. Т. Т. да заплати на Н. С. Х. сумата от 21 907,20 лева, съставляваща задължение за заплащане на задатък в двоен размер, произтичащо от предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 06.08.2021 г. с предмет недвижим имот с предназначение жилище, представляващо апартамент № 1, на първи етаж в сграда „А“, в град Варна - ул. „П. К.“ № 22, с площ от 50,67 кв.м, състоящ се от коридор, спалня, дневна с кухня, баня – тоалет и балкон, ведно с прилежащите му 8,2912 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 58,22 кв.м, ведно със законната лихва върху главницата считано от депозиране на исковата молба в съда /22.10.2021 г./ до окончателно изплащане на задължението, на основание член 93, алинея 2 от ЗЗД; както и е осъден П. Т. Т. да заплати на Н. С. Х. сумата от 2 216,28 лева,

от които 916,28 лева съдебно–деловодни разноси и 1 300 лева възнаграждение за процесуално представителство, на основание член 78, алинея 1 от ГПК.

Във въззивната жалба се излагат доводи за постановяване на решение в атакуваната му част като немотивирано, неправилно и незаконосъобразно. Оплакванията са, че съдът е тълкувал волята на страните не според нормата на чл. 20 от ЗЗД. Излага, че в предварителния договор страните са постигнали съгласие именно за прехвърляне на описания имот, поради което и възражението, че същият не е отговоря на законовите изисквания, направени за първи път при сключването на окончателния договор, е неоснователно. Освен това се твърди, че дори да се приеме, че е основателно твърдението за липса на предмет на договора, т.е. че няма жилище поради противоречие с чл. 40 от ЗУТ, то тогава сумата следва да бъде върната поради липса на основание за плащането ѝ, а такъв иск не е предявен. Излага се защо ищцата не е изправна страна по предварителния договор за покупко-продажба на недвижимия имот- не ѝ е предоставен кредит за закупуване на имота, както и на нейния баща, поради което и именн не е сключен договор. Т.е. само и единствено поведението на ищцата е водещо до извод за липса на изпълнение. Тя е неизправна страна по договора, поради което и не може да развали договора по реда на чл. 87 от ЗЗД. Твърди се, че липсата на складово помещение в апартамента не е причината за разваляне на договора, а предтекст. Иска се отмяна на решението и отхвърляне на иска с присъждане на разноси.

Въззиваемата страна Н. С. Х. в срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е депозирала отговор по така подадената жалба, с който същата се оспорва. Излага, че страните са се договорили досежно покупко-продажба на самостоятелен обект на правото на собственост, който има статут на жилище, а безспорно се установява, че това – предмет на предварителния договор – не може да има такъв статут поради нарушение нормата на чл. 40 от ЗУТ. Набляга се, че е предявен и евентуален иск по чл. 55, ал. 1, предложение трето от ЗЗД, който първоинстанционният съд не е разгледал, тъй като не се е сбъднало вътрешнотопроцесуалното условие за това. Сочи се, че въззивникът не е възразил против изготвения по реда на член 146 от ГПК доклад, включително и в частта, където е прието за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че страните са обвързани от валиден предварителен договор за

покупко-продажба от 06.08.2021 г. Иска се потвърждаване на решението и присъждане на сторените разноси.

С Решение №14/08.01.2024г. по к.д. № 4002/22г. ВКС е дал задължителни указания, че при новото разглеждане въззивният съд следва да процедира съгласно разясненията, дадени в ТР № 1/2022г. по тълк. дело №1/2020г. на ОСГТК на ВКС и т.2 и т.3 на ТР №1/2013г. по тълк. дело №1/2013 на ОСГТК на ВКС, като даде възможност на страните да изразят становище и посочат доказателства и при необходимост – служебно да назначи експертиза, която да отговори на въпросите дали процесният недвижим имот с предназначение „жилище“ е изграден съобразно одобрения инвестиционен проект на сградата, отговаря ли на нормативно установените изисквания за жилище, респективно възможно ли имотът да бъде обособен като „жилище“. След като се произнесе по въпроса налице ли е неопреодолима правна пречка, изразяваща се в нормативно уредени забрани към момента на сключване на окончателния договор или ограничения за обособяването на обекта като „жилище“ и установи, че такива не са налице, съдът следва да се произнесе и по въпроса налице ли са останалите предпоставки за успешно провеждане на иска по чл.93, ал.2 ЗЗД, като разгледа всички доводи и възражения на страните по релевантните за спора факти.

Настоящият състав, като съобрази дадените задължителни указания, намира, че следва да бъде дадена възможност на страните да изразят становище по въпроса за действителността на сключения предварителен договор, както и да направят евентуално искания за установяване на наведените от тях в становището обстоятелства. След депозиране на становищата съдът ще се произнесе по въпроса относно доказателствата.

Водим от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА ЗА РАЗГЛЕЖДАНЕ въззивна жалба вх.№ 12266/25.05.2022г., депозирана от П. Т. Т. чрез адвокат Е. К. , срещу решение № 865 от 30.03.2022 г., постановено по гр.д.№ 15358 по описа за 2021 г. на Районен съд – Варна, XXI-ви състав.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ В ЕДНОСЕДМИЧЕН СРОК от връчване на

препис от настоящото определение на всяка от страните да депозират писмено становище с препис за насрещната страна по въпроса за действителността на сключения предварителен договор, както и да направят евентуално искания за установяване на наведените от тях в становището обстоятелства. След изтичане на указания срок делото да се докладва за насрочване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____