

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 718

гр. Варна, 23.02.2024 г.

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

Председател: Ирена Н. Петкова

Членове: Ивелина Владова  
мл.с. Марина К. Симова

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 инициирано 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. Съдът е дал възможност на страните съобразно дадените от ВКС указания. С молба от 06.02.2024г. жалбоподателят П. Т. е уточнил, че обектът, предмет на предварителния договор- ап.1, ет.1 в сграда „А“ на ул. „Д-р П. К.“ №22 в гр. Варна, е изграден съобразно одобрения инвестиционен проект на сградата и е въведен в експлоатация като жилище. С молба от 12.02.2024г. въззиваемата Н. Х. е изложила твърдения, че предварителният договор е валиден и действителен, но поради неизпълнението на продавача да прехвърли самостоятелен обект „жилище“ е предявила осъдителен иск за връщане на задатъка в двоен размер и евентуален иск за връщане на дадената по разваления договор сума. Твърди, че към момента на сключване на предварителния договор не е било налично, но фактически е могло да бъде обособено складово помещение, което обаче продавачът не е изпълнил към момента на падежа. Твърди, че не е налице фактическа и правна невъзможност за обособяването на обекта като жилище. Не се спори, че е въведен в експлоатация именно като жилище.

Настоящият състав, като съобрази изразеното от страните становище и

предвид дадените задължителни указания от касационната инстанция, намира, че следва да бъде изяснено по безспорен начин в производството дали е фактическа възможност за обособяване на складово помещение в имота, предмет на предварителния договор. Предвид изложеното и следва да бъде допусната СТЕ, като вещото лице след запознаване с одобрения инвестиционен проект и строителните книжа, писмените доказателства по делото и след оглед на имота да даде заключение 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“ като в него бъде изградено складово помещение. Доколкото в тежест на ответника е установяване на обстоятелството, че имотът, предмет на предварителния договор, отговаря на изискванията за жилище, то П. Т. следва да поеме разноските за изготвяне на заключението.

Водим от горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**НАЗНАЧАВА СТЕ** със задача, вещото лице след запознаване с одобрения инвестиционен проект и строителните книжа, писмените доказателства по делото и след оглед на имота да даде заключение 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“ като в него бъде изградено складово помещение.

**ОПРЕДЕЛЯ** за вещо лице по назначената експертиза Т. О., който да бъде уведомен за поставената задача след представяне на доказателства за внесен депозит.

**ЗАДЪЛЖАВА** П. Т. в едноседмичен срок от съобщението да представи доказателства за внесен депозит за изготвяне на експертизата в размер на 350 лв.

**НАСРОЧВА** делото за 20.03.2024г. от 10,30ч., за когато да се уведомят

незабавно страните ведно с връчване на препис от настоящото определение, а  
вещото лице след представяне на доказателства за внесен депозит.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_