

РЕШЕНИЕ

№ 37

гр. Варна, 13.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на
шести март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
М. Кр. Маринова

при участието на секретаря Олга Ст. Желязкова
като разгледа докладваното от Петя Ив. Петрова Въззивно гражданско дело
№ 20243000500012 по описа за 2024 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по в.гр.д. 12/2024 г. по описа на Варненския апелативен съд е образувано по въззивна жалба на „Иванови Груп Варна“ ООД, подадена чрез адв. М. В., против решение № 1212/25.10.2023 г., постановено по гр.д. № 1892 по описа на Варненския окръжен съд за 2022 г. в ЧАСТТА, с която е ОБЯВЕН ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД предварителен договор за продажба на недвижим имот от 24.08.2021г., по предявения иск от Я. Х. М. срещу „Иванови Груп Варна“ ООД, по отношение на апартамент №4 с идентификатор 10135.3506.1391.1.4 по КKKP на гр. Варна, с адрес на имота гр. Варна, район М., СО „*“, ет.*, намиращ се в сграда с идентификатор 10135.3506.1391.1, разположена в имот с идентификатор 10135.3506.1391, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, със застроена площ от 72,80 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение №4, същото с площ от 4,90 кв.м. и 5,8426 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, при граници на самостоятелния обект на същия етаж имот с идентификатор * и *, под обекта имот с идентификатор *, над обекта имот с идентификатор *, както и 46,37 кв. метра идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.3506.1391 по КKKP на гр. Варна, намиращ се в гр. Варна, район М., СО „*“, целия с площ от 1417 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, с предишен идентификатор 10135.3506.330, номер по предходен план 3506.330, кв.23, парцел XVIII-330, при съседи: имоти с идентификатори *, *, *, *, *, * и *, при УСЛОВИЕ, че в двуседмичен срок от влизане в сила на

съдебното решение Я. Х. М. ЗАПЛАТИ НА „Иванови Груп Варна“ ООД, ЕИК 206520390 със седалище и адрес на управление гр. В., ул. * * №*, ет.*, ап.* сумата от 26 000 евро, представляваща четвърта и пета – окончателна вноска по предварителен договор за продажба на недвижим имот от 24.08.2021г., на осн. чл. 362, ал.1 ГПК и в частта, с която „Иванови Груп Варна“ ООД е осъден ДА ЗАПЛАТИ на Я. Х. М. сумата от 5623,43 лева, от които сумата от 1123,43 съдебно – деловодни разноски и 4500 лева определено от съда възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

Въззивникът е настоявал, че решението на окръжния съд е неправилно като постановено при съществено нарушение на съдопроизводствените правила, в противоречие с материалния закон и е необосновано, като е молил за отмяната му и за отхвърляне на иска с присъждане на разноските. Навел е оплаквания, че окръжният съд в разрез с доказателствата по делото и клаузите на предварителния договор приел, че предмет на предварителния договор е прехвърляне на правото на собственост, а не на правото на строеж за апартамента съгласно уговореното в договора. При наличието на изграден вече обект, на реализирано право на строеж и трансформирането му в право на собственост върху имота към момента на предявяване на иска, достигнал до погрешен извод за действителност на предварителния договор, за възможен негов предмет и за обявяването му за окончателен. Ангажиментът, който дружеството поело за продажба на право на строеж, предвид обвързването на плащането с достигане до фаза “груб строеж”, реално бил неизпълним - невъзможен за осъществяване и противоречащ на закона - чл. 181, ал. 1 ЗУТ, което не било съобразено от окръжния съд в решението му. В предварителния договор липсвала индивидуализация на ПИ с площ, съсед, което съставлявало съществен порок и водело до нищожност на предварителния договор на самостоятелно основание. Окръжният съд не съобразил, че в предварителния договор липсвала и изрична, ясна и недвусмислена уговорка относно продажната цена за правото на строеж и за идеалните части от поземления имот, което също опорочавало до нищожност предварителния договор. Съдът неправилно приел също така, че представеното площообразуване (което не било и подписано от собствениците на поземления имот), представлявало съглашение на страните идеалните части от земята да бъдат приети като общи части към самостоятелния обект. Съдът достигнал и до погрешен извод, че липсва договор за изработка (такъв за строителство) между страните (съобразно клаузите на договора) и от там - и за неприложимост на чл. 266, ал. 2 ЗЗД и упражняване на право на разваляне на договора от обещаателя – изпълнител при наличието на покана до ищеца да доплати сумата за повишените разходи за труд и материали, евентуално – и че няма увеличаване на уговорената цена, като възприел и оспорена от жалбоподателя експертиза в тази връзка (данните били за периода 2021г. вместо за периода 2022г.).

Въззиваемият Я. Х. М., чрез адв. Д.А., е подал писмен отговор на въззивната жалба, с който е оспорил същата и по подробни съображения по

всяко от оплакванията и с доводи за правилността на обжалваното решение е молил за неговото потвърждаване и за присъждане на разноските.

Решението на окръжния съд не е обжалвано в частта, с която е отхвърлен иска на Я. Х. М. по чл. 19, ал.3 ЗЗД срещу „Ф. Б.“ ООД по отношение на 46,37 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.3506.1391 по КККР на гр. Варна.

В съдебно заседание въззивникът, чрез адв. В., е поддържал въззивната жалба и е молил за присъждане на разноските, като е направил възражение по чл. 78, ал.5 ГПК за прекомерност на адвокатското възнаграждение на насрещната страна. Въззиваемият, чрез адв. А., е поддържал отговора на въззивната жалба и е претендирал присъждане на разноски по приложен списък.

Съдът на осн. чл. 269 от ГПК, след като извърши служебна проверка, намира обжалваното решение за валидно и допустимо в обжалваната му част, а по правилността му и с оглед наведените оплаквания въз основа на събраните по делото доказателства, намира следното:

Предмет на производството пред окръжния съд (в обжалваната пред настоящата инстанция част) е бил предявеният от Я. Х. М. против „Иванови Груп Варна“ ООД за обявяване за окончателен на предварителен договор от 24.08.2021г. за покупко – продажба на недвижим имот - апартамент №4 с идентификатор 10135.3506.1391.1.4 по КККР на гр. Варна, с адрес на имота гр. Варна, район М., СО „*“, ет.*, намиращ се в сграда с идентификатор 10135.3506.1391.1, разположена в имот с идентификатор 10135.3506.1391, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, със застроена площ от 72,80 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение №4, същото с площ от 4,90 кв.м. и 5,8426 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, при граници на самостоятелния обект: на същия етаж - имоти с идентификатори * и *, под обекта - имот с идентификатор *, над обекта - имот с идентификатор *, както и 46,37 кв. метра идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.3506.1391 по КККР на гр. Варна, намиращ се в гр. Варна, район М., СО „*“, целия с площ от 1417 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, с предишен идентификатор 10135.3506.330, номер по предходен план 3506.330, кв.23, парцел XVIII-330, при съсед: имоти с идентификатори *, *, *, *, 1 *, * и *, на осн.чл. 19, ал.3 ЗЗД.

Ищецът (след уточненията на исковата молба) е поддържал, че с предварителния договор от 24.08.2021 г., сключен с обещателите „Иванови Груп Варна“ ООД и „Ф. Б.“ ООД, последните се задължили да му прехвърлят процесния апартамент №4 и 46,37 кв.м. ид.части от земята при цена от 65000 евро, платима поетапно на части в периода от сключване на предварителния договор – до въвеждане на сградата в експлоатация и сключване на окончателния договор. Поддържал е, че ответниците са се задължили да изградят жилището изцяло и за своя сметка във вида и в сроковете съобразно

договореното и при окончателно договорената цена. Към датата на подаване на исковата молба, ищецът бил платил сумата от 6500 евро (дължима в тридневен срок от подписване на предварителния договор), сумата от 13000 евро (при получаване разрешение за строеж на сградата) и сумата от 19 500 евро (при снабдяване с Акт обр.14 на сградата). Съгласно уговорките, останалата част от 19500 евро била платима в петдневен срок от получаване на Акт обр.15, а окончателното плащане от 6500 евро - в деня на сключване на окончателния договор след въвеждане на сградата в експлоатация и придобиване собствеността върху 46,37 кв.м. идеални части от земята. Твърдял е, че сградата е изградена на етап „груб строеж“, за нея е издаден Акт обр.14 на 26.04.2022г. и обещаният апартамент е възникнал като самостоятелен обект на правото на собственост. След снабдяване на сградата с Акт обр.14, обещателите му отправили известие за увеличаване цената за апартамента, позовано на увеличение на цените за строителството и покана за заплащане на допълнителна сума от 22 750 евро в тридневен срок от поканата - 08.06.2022г. Ищецът писмено възразил, предвид уговорката за твърдо определената цена като счита, че ответниците не са изправна страна и не са развалили договора с отправеното му на 28.07.2022г. изявление. Предвид, че преди завеждане на иска обещателите – съсобственици са извършили доброволна делба и само „Иванови Груп Варна“ ООД е получил в дял, и е станал собственик на обещания апартамент, и е придобил по договор за замяна съответните идеални части от дворното място, той следвало да отговаря по иска по чл. 19, ал.3 ЗЗД.

Ответникът „Иванови Груп Варна“ ООД, е оспорвал иска и е молил за отхвърлянето му, като относимите за настоящото производство възражения са наведените с въззивната жалба такива.

Установено е от събраните писмени доказателства, че на 22.07.2021г. с договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 164, том II, рег. № 2967, дело № */2021г. по описа на нотариус Д. Ст., „Иванови Груп Варна“ ЕООД и „Ф. Б.“ ООД са придобили собствеността (всеки по ½ идеални части) на недвижим имот с идентификатор 10135.3506.330 (идентичен на ПИ 10135.3506.1391, видно от вписванията в издадените от АГГК скици на имота), намиращ се в гр. Варна, местност „*“, с площ по документи 1370 кв.м., а по скица 1443 кв.м., ведно с построената в него жилищна сграда. На 24.08.2021г. те са сключили с настоящия ищец Я. Х. М. процесния предварителен договор за продажба. Установено е по делото и не е спорно между страните, че на 03.12.2021г. съсобствениците „Иванови Груп Варна“ ЕООД и „Ф. Б.“ ООД са се снабдили с разрешение за строеж на „Многофамилна жилищна сграда с търговска част“ в УПИ XVIII-330 (ПИ 10135.3506.1391), кв.23 на СО „*“, гр. Варна, със ЗП от 423,20 кв.м. и РЗП – 1417,00 кв.м. и са започнали изграждането на сградата. С договор за доброволна делба от 22.03.2022г., дружествата са си поделили правото на строеж за отделни самостоятелни обекти в сградата, като „Иванови Груп Варна“ ЕООД е получил в дял правото на строеж за процесния апартамент

№4, на 2-ри етаж със ЗП от 72,80 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение 4, с площ от 4,90 кв.м., както и на 5,8426 % идеални части, равняващи се на 13,70 кв.м. идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху имот с идентификатор 10135.3506.1391 (предишен - 10135.3506.330). С договор за замяна от 22.03.2022г. (нотариален акт №133, том I, рег. № 1250, дело №*/2022г. по описа на нотариус Д. Ст.) „Ф. Б.“ ООД е прехвърлил на ответника „Иванови Груп Варна“ ООД правото на собственост върху 303,265 кв.м. идеални части от дворното място – имот ИД 10135.3506.1391 (стар 10135.3506.330), целия с площ от 1417 кв.м. Сградата е била изградена в „груб строеж“ към 26.04.2022г., когато е съставен и акт обр.14 за приемане на конструкцията, а на 05.08.2022г. тя е била попълнена в КККР на гр. Варна с идентификатор 10135.3506.1391.1 (удостоверение от СГКК – Варна №25-330427/14.10.2022г.), а апартамент 4 в сградата - с идентификатор 10135.3506.1391.1.4 по КККР на гр. Варна.

Предявеният иск черпи своето правно основание от разпоредбата на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, а предпоставките за уважаването му са: (1) наличието на валиден предварителен договор, вкл. сключен в изискуемата се от закона форма и съдържащ всички елементи на окончателния; (2) ответникът да е собственик на имота; (3) изправност на ищеца, както и (4) изискуемост на задължението за сключване на окончателния договор, респ. неизпълнение на това задължение от ответника.

В случая, предварителният договор за продажба е в изискуемата от закона писмена форма и е действителен. Той е сключен на 24.08.2021г., т.е. преди изграждане на сградата и преди възникване на самостоятелния обект в нея – обещания апартамент 4. Въпреки, че в т. 1.1 от предварителния договор е записано, че се продава право на строеж за апартамент №4, разположен на втори етаж в жилищна сграда, със ЗП от 72,80 кв.м., ведно с прилежащата му изба №4, с площ от 4,90 кв.м., находящ се в новострояща се сграда в УПИ XVIII-330, кв.23 по плана на с.о. „*“, гр. Варна с идентификатор 10135.3506.330, ведно с прилежащите 5,8426 % ид.части от общите части на сградата, равняващи се на 13,70 кв.м. и 46,37 кв.м. идеални части от описания имот, от останалите клаузи на същия договор, поотделно и разглеждани в тяхната съвкупност и взаимовръзка при приложението на чл. 20 от ЗЗД става ясно, че страните са се договорили да сключат окончателен договор за продажба апартамент №4, който ще бъде изграден от обещателите в новостроящата се жилищна сграда, т.е. договорът е за продажба на бъдеща вещ. Този извод се налага, тъй като е уговорено поетапно заплащане на части от цената с вноски в срокове след снабдяване на сградата с акт 14, с акт 15 и окончателно – в деня на сключване на окончателния договор за прехвърляне на собствеността на недвижимия имот и идеални части от дворното място, след подписване на нотариалния акт пред нотариус, което е уговорено да стане след въвеждане на сградата в експлоатация, приемане на имота с протокол от купувача и придобиване на 46,37 кв.м. ид.ч. от дворното място (договорките в т.1.3 от предварителния договор). Все в тази насока е

уговореното изрично в т.2.1, че страните се задължават да сключат окончателен договор в нотариална форма за прехвърляне на правото на собственост за апартамента, с избата и съответни идеални части от общите части на сградата, от правото на строеж и идеални части от недвижим имот 10135.3506.330 (дворното място на сградата) в срок до 20 работни дни след нанасяне на сградата в кадастралната карта на гр.Варна, както и записаното в чл. 2.4 от предварителния договор, че продавачът се задължава да извърши всички строителни и довършителни работи на обекта, и да снабди сградата с акт 15 в срок до 30.07.2022 г., както и да я въведе в експлоатация с разрешение за ползване и че имотът ще бъде окончателно завършен, и сградата въведена в експлоатация в срок до 30.10.2022 г. Все в насока на волята на страните да сключат окончателен договор за продажба на правото на собственост върху апартамента със съответни идеални части от дворното място след изграждането му, са клаузите относно задължението по чл. 2.2 и 2.5 за предаване владението на имота във вид и състояние на завършеност „БДС“, и съгласно приложение №1, и с напълно завършени общи части на жилищната сграда. В този смисъл, предметът на предварителния договор е продажбата на бъдещия апартамент с идеални части от дворното място. Той е възможен, не е в противоречие на закона и възраженията на въззивника в обратна насока са неоснователни. Несъстоятелни са и възраженията за липса на индивидуализация в предварителния договор на предмета заради липса на посочени граници и площ на имота. Апартаментът е индивидуализиран ясно в предварителния договор с номер, етаж, площ, помещения, изба, с граници – номера на съседни апартаменти, местонахождението му в строящата се сграда с посочване на адрес и идентификатор на поземления имот, в който се ситиуира, като са посочени и съответните на апартамента идеални части от дворното място, и тази индивидуализация съответства и на ап. 4 в приложението по т.3 – площообразуване, като няма съмнение в идентичността му, включително и по идентификатор: ИД 10135.3605.1391.4 по КKKP на гр. Варна за апартамента и ИД 10135.3506.1391 по КKKP на гр. Варна за поземления имот и процесните 46,37 кв.м. (последното е и прието за безспорно между страните с нарочно определение на окръжния съд). Цената на имота по предварителния договор, представляваща същественото съдържание на договора за продажба, също е ясна - посочена е в предварителния договор на сумата от 65 000 евро и е определена общо за апартамента с идеалните части от земята, които са и предмет на иска по чл. 19 ЗЗД. Задължение за уговаряне на отделна продажна цена за апартамента и за земята няма и предварителният договор не е недействителен на това основание.

Неоснователно е и възражението на въззивника за неоснователност на иска поради разваляне на предварителния договор от обещаателя заради неизпълнение на задължението на купувача за доплащане на увеличената цена с още 22 700 евро в посочения в поканата (уведомление по електронна поща от 30.07.2022г.) срок. С процесния предварителен договор, съобразно

посоченото по-горе, ответникът е обещал да прехвърли на купувача завършено до посочена в приложението степен по БДС жилище в новострояща се сграда (а тя изпълнена в напълно завършен вид), ведно с идеални части от дворното място, върху което е построена сградата срещу заплащане на уговорената цена от 65 000 евро. Доколкото с договора не се възлага на ответника построяване на жилище, а се уговаря продажбата му в завършен вид, договорът няма характер на такъв за изработка. Затова и ответникът не разполага с правото по чл. 266, ал.2 ЗЗД да иска от ищеца увеличение на възнаграждението заради увеличение на труда и материала, както и не разполага с правото да развали договора, поради неизпълнение на това задължение от другата страна. Затова, предварителният договор не е развален с изтичане на срока по поканата от 24.08.2021 г. и той обвързва страните. Независимо от това, само за пълнота следва да бъде посочено, че пред окръжния съд са събрани основно и допълнително заключение на съдебно – технически експертиза (кредитирано от съда като ясно, пълно, обосновано и изготвено от специалист в изследваната област), от което се установява, че стойността на необходимите СМР за изграждане на апартамент №4 възлизат на 70 300 лева без ДДС, от които 31400 лева за труд и 38900 лева за материали, която стойност при положение на договорена цена от 65000 евро не сочи на твърдяното от ответника увеличение в стойността на труда и материала в хода на строителството.

Налице е облигационна връзка между страните по действителен предварителен договор за продажба на конкретния имот за цена от 65 000 евро. Падежът на задължението за сключване на окончателен договор, съгласно чл. 2.1 е настъпил, предвид че сградата е нанесена в КК на гр.Варна на 05.08.2022г., видно от удостоверение от 14.10.2022 г. на АГКК, скица на поземления имот и схема на апартамента от 14.10.2022 г., и са изминали уговорените 20 работни дни. Към датата на подаване на исковата молба, ищецът е заплатил на „Иванови Груп Варна“ ООД в срок (платежни нареждания от 25.08.2021г., от 30.12.2021г. и разписка от 11.05.2022г.) всички изискуеми към този момент вноски, съответно първа вноска от 6500 евро, втора вноска от 13 000 евро и трета вноска от 19500 евро (последната дължима в 14-дневен период след получаване на сградата на Акт обр. 14), като са останали дължими вноските от 19 500 евро (5 дни след получаване на Акт обр.15) и пета, окончателна в размер на 6500 евро (дължима в деня на сключване на окончателния договор) или е налице неплатен остатък от задължението за цената в размер на 26 000 евро.

Към момента ответникът е индивидуален собственик на обещания (съвместно с „Ф. Б.“ ООД) имот, установено: С договор за покупко – продажба от 22.07.2021г., оформен в нотариален акт № 164, том II, рег. № 2967, дело № */2021г. „Иванови Груп Варна“ ЕООД и „Ф. Б.“ ООД са придобили (всеки по ½ ид.част) поземления имот с идентификатор 10135.3506.330 в гр. Варна, местност „*“, с площ по документи 1370 кв.м., а по скица 1443 кв.м. (имота, върху който е построена сградата с процесното

жилище). Издадено е разрешение за строеж на дружествата и е започнало изграждането на сградата. С договор за доброволна делба от 22.03.2022г., съсобствениците са си разделили правото на строеж на самостоятелните обекти в сградата, като това за апартамент №4, на 2-ри етаж със ЗП от 72,80 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение 4, с площ от 4,90 кв.м., както и на 5,8426 % идеални части, равняващи се на 13,70 кв.м. идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху имот с идентификатор 10135.3506.1391 (с предишен идентификатор 10135.3506.330) е получено от ответника „Иванови Груп Варна“ ЕООД. С договора за замяна от 23.03.2022г., сключен с нотариален акт №133, том I, рег. № 1250, дело №*/2022г. „Иванови Груп Варна“ ООД е придобил собственост върху още 303,265 кв.м. идеални части от поземления имот (ИД 10135.3506.1391, стар 10135.3506.330), или общо 988,265 кв.м., т.е. площта от поземления имот, съответстваща на припадащите се части за получените от него при делбата права на строеж за конкретни обекти и предвидени такива ид.части от земята за същите обекти по протокола за площообразуване (неразделна част от предварителния договор), вкл. и за процесния апартамент № 4 – 46,37 кв.м.ид.ч. Сградата е напълно изградена и е възникнал и самостоятелният обект в нея ап.4, собственост след делбата и изграждането му на ответника „Иванови Груп Варна“ ЕООД.

Независимо, че предварителният договор е сключен с двама обещаатели като съсобственици на дворното място, след делбата на правото на строеж за самостоятелните обекти, измежду които и ап.4 и реализиране на строителството на сградата (вкл. ап.4), искът за обявяване за окончателен на договора за продажба за ап.4, ведно с ид.части от дворното място следва да бъде уважен срещу обещаателя, който го е получил в дял при делбата - в случая срещу ответника „Иванови Груп Варна“ ООД. В този смисъл е решение № 773 от 10.02.2011 г. на ВКС по гр. д. № 600/2009 г., IV г. о., ГК с докладчик председателят Борислав Белазелков, където е казано, че когато съсобственици обещават да продадат общ имот, всеки обещава да продаде своята част; те са обикновени другари и ако за прехвърлянето на някоя от частите има пречка, това не може да се отрази на прехвърлянето на частите на останалите съсобственици; ако преди предявяването на иска съсобствеността е прекратена и всеки от обещаателите е получил в собственост реален дял, всеки от предявените иски трябва да бъде уважен срещу всеки от собствениците за съответния поставен му в дял отделен имот.

Предвид изложеното, искът по чл.19, ал.3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителния договор е основателен. Ищецът е останал задължен за част от уговорената цена в размер от 26 000 евро и в съответствие с чл. 362, ал.1 от ГПК и с разрешението в Тълкувателно решение № 4/09.05.2023г. по тълкувателно дело № 4/2020г. на ОСГТК на ВКС, искът по чл. 19, ал.3 ЗЗД срещу „Иванови Груп Варна“ ООД следва да бъде уважен при условие, че в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение ищецът заплати на ответника сумата от 26000 евро.

Окръжният съд е достигнал до идентичен извод в обжалваната част от решението, поради което то следва да бъде потвърдено, включително и частта на осъждането на ответника за разноските на ищеца.

С оглед изхода от спора във въззивното производство и на осн. чл. 78, ал.1 ГПК, въззивникът следва да заплати на въззиваемия сторените от последния разноски за адвокатска защита. Предвид направеното възражение от въззивника чрез адв. В. на осн. чл. 78, ал.5 ГПК и липсата на правна и фактическа сложност на делото (искът е по чл. 19, ал.3 ГПК и не с правна сложност, делото не е обемно и във въззивното производство е изготвен само отговор на въззивната жалба и делото е приключило в едно съдебно заседание), възражението за прекомерност на платения от Я. М. на адв. А. адвокатски хонорар от 9 750 лв. (договорено и платено, съгласно приложения договор за правна защита и съдействие от 20.12.2023 г.), е основателно и отговорността за разноските следва да бъде ограничена до минималния размер от 3619,22 лева, на осн. чл. 7, ал.2.т.4 от Наредба №1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, ред. ДВ, бр.88/04.11.2022г.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 1212/25.10.2023 г., постановено по гр.д. № 1892 по описа на Варненския окръжен съд за 2022 г. в ЧАСТТА, с която е ОБЯВЕН ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал.3 ЗЗД предварителен договор за продажба на недвижим имот от 24.08.2021г., по предявения иск от Я. Х. М. срещу „Иванови Груп Варна“ ООД, по отношение на апартамент №4 с идентификатор 10135.3506.1391.1.4 по КККР на гр. Варна, с адрес на имота: гр. Варна, район М., СО „*“, ет.*, намиращ се в сграда с идентификатор 10135.3506.1391.1, разположена в имот с идентификатор 10135.3506.1391, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, със застроена площ от 72,80 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение №4, същото с площ от 4,90 кв.м. и 5,8426 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, при граници на самостоятелния обект: на същия етаж - имоти с идентификатори * и *, под обекта - имот с идентификатор *, над обекта - имот с идентификатор *, както и 46,37 кв. метра идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.3506.1391 по КККР на гр. Варна, намиращ се в гр. Варна, район М., СО „*“, целия с площ от 1417 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, с предишен идентификатор 10135.3506.330, номер по предходен план 3506.330, кв.23, парцел XVIII-330, при съсед: имоти с идентификатори *, *, *, *, *, * и *, при УСЛОВИЕ, че в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение Я. Х. М. ЗАПЛАТИ НА „Иванови Груп Варна“ ООД, ЕИК 206520390, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул.

* * №*, ет.*, ап.*, сумата от 26000 (двадесет и шест хиляди) евро, представляваща четвърта и пета – окончателна вноска по предварителен договор за продажба на недвижим имот от 24.08.2021г., на осн. чл. 362, ал.1 ГПК, както и в частта, с която „Иванови Груп Варна“ ООД е осъден ДА ЗАПЛАТИ на Я. Х. М. сумата от 5623,43 лева, от които сумата от 1123,43 - съдебно – деловодни разноси и 4500 лева - определено от съда възнаграждение за процесуално представителство, на осн. чл. 78, ал.1 ГПК.

ОСЪЖДА „Иванови Груп Варна“ ООД, ЕИК 206520390, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. * * №*, ет.*, ап.*, ДА ЗАПЛАТИ на Я. Х. М. ЕГН ***** от село Н. О., община Д. ч., област В. сумата от 3619,22 лева, представляваща разноси за адвокатско възнаграждение за въззивното производство.

Решението може да бъде обжалвано пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните и при условията на чл.280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____