

РЕШЕНИЕ

№ 207

гр. Варна, 05.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Диана В. Джамбазова

Членове: Росица Сл. Станчева
Юлия Р. Бажлекова

при участието на секретаря Юлия П. Калчева
като разгледа докладваното от Юлия Р. Бажлекова Въззивно гражданско дело № 20233000500401 по описа за 2023 година

за да се произнесе съобрази следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК. Образувано е по въззивна жалба на А. Н. И. и Ю. Б. И., чрез процесуален представител адв. И. А. срещу решение № 593/17.05.2023г. на ОС – Варна, постановено по гр. д. № 642/2022г., с което е отхвърлен предявения от въззивниците срещу „АПИМ Варна“ ЕООД иск за разваляне на договор за покупко-продажба на 1/3 ид. части от поземлен имот с идентификатор 10135.1504.45, целият с площ от 360 кв.м. по документ за собственост, а по скица 364 кв.м., ведно с 1/3 ид. части от изградените в него сгради: сграда с идентификатор 10135.1504.45.1, със застроена площ 75 кв.м.; сграда с идентификатор 10135.1504.45.2 със застроена площ 72 кв.м.; сграда с идентификатор 10135.1504.45.3 със застроена площ 19 кв.м.; сграда с идентификатор 10135.1504.45.4 със застроена площ 51 кв.м., обективиран в НА № 85, том I рег.№ 422, дело № 73/2018г., на основание чл. 87, ал. 3, вр. чл. 87, ал. 2, пр. 1 ЗЗД и въззивниците са осъдени да заплатят на ответника разноски в размер на 19157,81лв., на основание чл.78, ал.3 ГПК.

В жалбата се излагат оплаквания за неправилност на обжалваното решение. Твърди се, че съдът неправилно и без да обсъди крайната цел на договарянето между страните и сключените между тях договори е приел, че обективирания в нотариален акт №85/2018г. договор е отделен окончателен договор, който е безпорочен и не е свързан с изпълнението на задълженията на ответника /строител по предварителния договор/, поради което не подлежи на разваляне. Неправилно и в противоречие с трайно установената съдебна

практика е прието, че сключеният между страните предварителен договор е с периодично или продължаващо изпълнение, поради което неговото разваляне няма обратно действие. Излага, че договорените в НА №85/2018г. права и задължения не са самостоятелни и откъснати от комплексното правоотношение между страните и представляват платена от ищите в качеството им на собственици и възложители е цена за участието им в собствеността на бъдещата сграда. Съдът не е обсъдил въпроса защо ищите биха продали 1/3 ид. ч. от собствените си имоти, ако не е съществувала комплексна облигационна връзка със задължение на ответника да изгради сграда и им предостави обезщетение в размер на 1/3 ид. ч. от всички обекти в нея. Посочва, че едностранното разваляне на предварителния договор от 04.12.2008г. от страна на ответника /строител/ прави невъзможно понататъшното му изпълнение от страна на ищите. Развалянето на предварителния договор има обратно действие по отношение на всички комплексно договорени права и задължения, част от които са обективирани в договора за покупко-продажба по НА №85/2018г. Отправеното до настоящата инстанция искане е за отмяна на обжалваното решение като неправилно и постановяване на друго, с което предявеният иск да бъде уважен. Претендират присъждане на разноските по делото.

В срока по чл. 263 ГПК е постъпил отговор от ответника „АПМ Варна“ ЕООД, представлявано от управителя Пл. А., чрез адв. К. Г., с който въззивната жалба се оспорва като неоснователна. Моли за потвърждаване на обжалваното решение и присъждане на разноски.

В с.з., чрез процесуални представители, жалбата, съответно отговора се поддържат.

Решението на ОС – Варна, е валидно като постановено от надлежен съдебен състав, в рамките на предоставената му правораздавателна власт и компетентност, и съдържащо реквизитите по чл. 236 ГПК, както и допустимо.

За да се произнесе по така подадената въззивна жалба и по съществуващото на спора настоящият състав съобрази следното:

В исковата и уточняващите си молби ищите А. Н. И. и Ю. Б. И. са изложили твърдения, че: на 04.12.2018г. между тях от една страна и „АПМ Варна“ ЕООД от друга страна е сключен Предварителен договор за учредяване право на строеж и продажба на идеална част от земя срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти в сграда, която следва да се изгради в ПИ с идентификатор № 10135.1504.45. Предмет на договора е прехвърляне правото на собственост върху 120 кв. м. ид. ч. от ПИ с идентификатор 10135.1504.45 и 1/3 ид. ч. от сградите построени в същия на „АПМ Варна“ ЕООД, учредяване право на строеж и изпълнение на обекти, които да останат в собственост на ищите срещу задължението на ответното дружество да заплати уговорената цена и да изпълни строежа на обектите, описани в нотариален акт за учредяване право на строеж. В 6-месечен срок от получаване на виза за проектиране, ответника следвало да осигури за собствена сметка еднофазен проект и ценообразуване на уговорената сграда.

Издадената на 17.12.2018г. виза за проектиране е презаверявана многократно до 09.09.2020г. Ответникът не осигурил работим инвестиционен проект в продължение на почти две години след подписването на предварителния договор, като към момента на предявяване на исковата молба възложителите ищци са изпълнили всички свои поети задължения. Обявили са готовност да освободят строителния терен и са сключили договор за наем, но предвид забавата на изпълнителя поискали гаранции, че изпълнителят ще изпълни точно ангажиментите си по чл. 8, ал. 3 и чл. 12а от предварителния договор, каквито не получили. Поради тази причина ищите заявили на ответника, че развалят договора. Считат, че на осн. чл. 88 ЗЗД развалянето на договора има обратно действие и всяка от страните по него следва да върне на другата това, което е получила, в случая ищите следва да върнат на ответника сумата от 205 000 евро, а ответникът – право на собственост върху 120 кв. м. ид. ч. от ПИ с идентификатор 10135.1504.45 и 1/3 ид. ч. от сградите построени в същия. Посочват, че цялостното изпълнение на предварителния договор е станало невъзможно, поради неговото разваляне, от което следва, че и изпълнението на сделката за покупко-продажба на идеалните части от поземления имот и построените в него сгради /като елемент от уговорките в предварителния договор от 04.12.2018 г./ също е станала невъзможна.

С оглед на тези фактически твърдения ищите са предявили иск за разваляне на сключения между А. И. и Ю. И. и „АПМ Варна“ ЕООД договор за покупко-продажба на 1/3 ид. части от поземлен имот с идентификатор 10135.1504.45, целият с площ от 360 кв.м. по документ за собственост, а по скица 364 кв.м., ведно с 1/3 ид. части от изградените в него сгради, обективиран в НА № 85, том I рег.№ 422, дело № 73/2018г., на основание чл. 87, ал. 3, вр. чл. 87, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, поради невъзможност да бъде изпълнен.

С депозирания в срока по чл. 131 ГПК писмен отговор ответникът „АПМ Варна“ ЕООД е оспорил иска като недопустим, поради липса на правен интерес, евентуално като неоснователен. Навел е твърдения, че предметът на организационната сделка е осъществяване на инвестиционно проучване, проектиране и изготвяне на инвестиционен проект в съответствие с одобрен ПУП-ПРЗ и РУП, изготвянето и снабдяването с други строителни книжа по смисъла на т. 36 от § 5 на ДР на ЗУТ, строителство, въвеждането в експлоатация на бъдеща жилищна сграда с приблизителна РЗП от 1450 кв. м., предвидена да бъде изградена в собствения на възложителите поземлен имот с идентификатор № 10135.1504.45 по КККР на гр. Варна. По силата на чл. 5, ал. 2 от предварителния договор ищите се задължили първоначално да продадат 120 кв. м. ид. ч. от правото на собственост на ПИ, ведно с 1/3 ид. ч. от правото на собственост върху построените в същия сгради срещу заплащане на цена от 60 000 евро, платима по банкова сметка на сина на ищите – Н. Ю. И. открита в „С. Ж. Е.“ АД с IBAN *, с цел погасяване на сключен от Н. И. договор за ипотечен кредит за потребителски нужди № 991 от 05.07.2016г. С допълнително споразумение към предварителния договор от 04.12.2018г. продажната цена била предоговорена, като била увеличена със

сумата от 145 000 евро (т. е. общата сума е 205 000 евро), която също следвало да бъде внесена по сметка на Н. И., но от неговите родители. Сочи, че договорът за покупко-продажба бил сключен още същия ден във форма на нотариален акт, а ответното дружество заплатило уговорената цена /60 000 лева по банкова сметка на Н. И. и 145 000 евро в брой на ишците/. Уговорено било 33% от самостоятелните обекти в бъдещата сграда и паркоместата в подземния паркинг да бъдат отредени за ишците, а останалите – за ответника. Строителната услуга, включително съгласуване на инвестиционен проект на сградата, набавяне на необходимите строителни книжа, свързване на сградата с инфраструктурата на експлоатационните дружества, набавяне и депозирание на всички необходими документи за въвеждане на сградата в експлоатация, следвало да се извърши за сметка на строителя. Страните по предварителния договор, след продажбата на идеалните части от поземления имот и сградите, следвало да си учредят взаимно право на строеж, а ишците да освободят имота в едноседмичен срок от издаване на разрешението за строеж, като до тази дата си запазили правото на ползване на имота. След издаването на разрешение за строеж № 164/10.09.2020г. от главния архитект на Община Варна, дружеството съдействало за сключването на договор за наем от 07.10.2020 г. и заплащало наемната цена. В изпълнение на чл. 6, ал. 4 от предварителния договор, ответникът се снабдил с удостоверение за данъчна оценка и скица на имота и възложил изготвяне на проект на нотариален акт за учредяване правото на строеж. Излага, че с редица нотариални покани отправил искане за явяване на ишците пред нотариус за взаимно учредяване правото на строеж в поземления имот, но те не се явявали, като първоначално сочели за извинителна причина влошено здравословно състояние на ищеца Ю. Б. И., а впоследствие искали да бъдат дадени допълнителни гаранции за точното изпълнение на задълженията на строителя по предварителния договор. След провеждане на насрещни искиви производства по чл. 422 ГПК ответното дружество отново поканило ишците да се явят в кантората на нотариус Ст. Ч. за взаимно учредяване правото на строеж и освобождаване на имота, като заявило готовност да преговаря за постигането на спогодба за уреждане на споровете между страните. Предупредил ишците, че ако не се явят в предоставения им срок и не изпълнят което и да е от задълженията си по предварителния договор, ще счита договора за развален на осн. чл. 87, ал. 1 ЗЗД. Ответникът оспорва твърдението, че не е представил работим инвестиционен проект в период от две години след подписването на предварителния договор и твърди че забавата се е дължи на поведението на ишците. Излага доводи, че развалянето на предварителния договор няма обратно действие, а договорът за покупко-продажба не може да бъде развален поради изпълнение на насрещните задължения по него.

При така очертания предмет на спора, наведените във въззивните жалби оплаквания и въз основа на съвкупния анализ на доказателствата по делото и приложимия закон, съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Между страните не е спорно и се установява от ангажираните по делото писмени доказателства, че А. Н. И. и Ю. Б. И. от една страна и „АПМ Варна“ ЕООД от друга страна са сключили на 04.12.2018г. договор за съвместна инвестиционна инициатива, наименуван „Предварителен договор за учредяване право на строеж и продажба на идеални части от земя срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти в сградата“. В договора страните са уговорили покупко-продажба на 120 кв. м. ид. ч. от поземления имот, както и 1/3 ид. ч. от построените в поземления имот сгради срещу сумата от 60 000 евро, платима по банкова сметка на Н. Ю. Б. / син на продавачите/, като сумата е следвало да послужи за погасяване на задължението му по договор за ипотечен кредит за потребителски нужди № 991 от 06.07.2016 г., обезпечен с ипотека върху поземления имот и сградите. В предварителния договор са обективирани и уговорки за извършване на правни и фактически действия, насочени към упълномощаване на ответното дружество за сдобиване с виза за проектиране, проектиране и извършване на необходимите съгласувания, съгласуване и одобряване на инвестиционен проект пред съответната администрация, разрешаване на строителство и всичко свързано с това. След изготвяне на идейния проект строителят се е задължил да представи на ищите проекта за окончателен избор на обекти от бъдещата сграда, описани подробно в Приложение № 2 към предварителния договор – Протокол за окончателен избор на обекти. Строителят се е задължил в срок от 6 месеца, считано от датата на получаване на виза за проектиране, да осигури изготвянето за своя сметка на еднофазен инвестиционен проект за сградата и ценообразуване. Въззивниците са поели задължение в едномесечен срок от издаване на Разрешение за строеж, но не по – рано от 15.05.2019г. да освободят имота и да си учредят взаимно право на строеж с въззиваемото дружество в двуседмичен срок от одобрението на проекта и ценообразуване на сградата. Постигнати са и уговорки: имотът да бъде окончателно освободен от въззивниците в двуседмичен срок от издаване на Протокол за строителна линия и ниво, както и същите са се задължили в едноседмичен срок от снабдяване на сградата с акт образец № 15, да сключат с ответника окончателен договор за прехвърляне на идеалните части от собствеността върху поземления имот на дружеството, запазвайки за себе си 33%. Уговорено е изпълнителят на строежа да извърши всички необходими действия във връзка с въвеждането в експлоатация на построената в поземления имот сграда.

С допълнително споразумение към Предварителен договор за учредяване право на строеж и продажба на идеални части от земя срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти, сключено на същата дата - 04.12.2018г., страните са уговорили увеличение на цената за покупко-продажба на 120 кв. м. ид. ч. от поземлен имот, ведно с 1/3 ид. ч. от правото на собственост на сградите построени в него, която „АПМ Варна“ ЕООД следвало да заплати в брой на Ю. И. и А. И.. Тази сума продавачите се задължили да преведат по банкова сметка на Н. Ю. И. в „С. Ж. Е.“ АД за

погасяване на задължението по договор за ипотечен кредит за потребителски нужди № 991 от 05.07.2016 г. и заличаване на договорна ипотека, учредена в полза на банката.

С нотариален акт за покупко-подажба на недвижим имот № 85, том I, рег. № 422, дело № 73/2018 г., на нотариус Ст. Ч., рег. № 619 и район на действие: РС – Варна, страните сключили договор за покупко-продажба на 1/3 ид. ч. от ПИ с идентификатор № 10135.1504.45, ведно с 1/3 ид. ч. от изградените в поземления имот: сграда с идентификатор № 10135.1504.45.1; сграда с идентификатор № 10135.1504.45.2; сграда с идентификатор № 10135.1504.45.3; сграда с идентификатор № 10135.1504.45.4 за сумата от 60 000 евро, заплатена по сметка на Н. И. с цел погасяване на ипотечен кредит, обезпечен с посочените недвижими имоти.

Видно от приложеното преводно нареждане 963R1O018338IDPT на 04.12.2018 г. е превело по банкова сметка на Н. Ю. И. с IBAN * сумата от 117 300 лева. От приложената разписка за получена сума се установява, че на същата дата А. Н. И. и Ю. Б. И. получили сумата от 145 000 евро от Пл. Д. А. в качеството му на управител на „АПМ Варна“ ЕООД в изпълнение на задължението по чл. 3, ал. 1 от подписаното допълнително споразумение от 04.12.2018 г. към предварителен договор за учредяване право на строеж и продажба на идеални части от земя срещу построяване и предаване на самостоятелни обекти в сграда в поземлен имот с идентификатор 10135.1504.45. От тази сума /с равностойност от 283 475 лева/ въззивниците внесли по посочената сметка на Н. Ю. И. още 207 000 лева. Ипотеката е заличена със съгласието на ипотекарния кредитор на 19.12.2018г.

Безспорно е, че предварителният договор, съдържащ уговорки за съвместна стопанска инициатива е развален с нотариална покана от 26.08.2021 г. на осн. чл. 87, ал. 1 ЗЗД. Настоящият състав намира, че обратната сила на развалянето на този договор не води като последица и до развалянето на договора за покупко-продажба на идеални части от имотите. Същото не е довело до невъзможност за изпълнение на задълженията на страните за престиране по договор за покупко-продажба на идеални части от недвижими имоти. От доказателствата по делото безспорно се установява, че между страните по делото е съществувала облигационна връзка, възникнала от посочения договор от 04.12.2018г. Същият е от категорията на ненаименованите и съчетава елементите на предварителен договор за продажба на недвижим имот / чл.19 ЗЗД/, предварителен договор за учредяване на право на строеж и договор за строителство. Това следва от клаузите на договора, които предвиждат отделни задължения за ищците за прехвърляне на право на собственост срещу заплащане на определена цена от купувача – ответното дружество, задължения за учредяване на право на строеж и обвързване с изпълнението на конкретно определени задължения, свързани със строителството на сградата. По всеки от договорите са уговорени отделни престации, като съществените задължения по първия договор е сключване на окончателен договор за покупко- продажба и плащане

на цената от страна на ответното дружество, а по останалите – извършване на съответните дейности по подготовката и извършване на строителството със съдействие на ищците. В същия ден са постигнато и допълнително споразумение между страните, с което първоначално определената продажна цена по предварителния договор за продажба на ид. ч. от имотите е увеличена от 60 000 евро с още 145 000 евро, като общата продажна цена на процесните идеални части от имотите е в размер на 205 000 евро. Предварителния договор за покупко-продажба има организационен характер, като целта му е да подготви сключването на окончателен договор в съответната форма и в него следва да се съдържат всички съществени уговорки, които следва да намерят място в окончателния договор. Целта на предварителния договор се счита за постигната с подписването на окончателния договор. Действително, уговорките съдържащи се в предварителния договор относно продажбата на идеални части от имотите представляват елемент от съвместната инвестиционна инициатива на страните по договора от 04.12.2018г., но със сключване на договора за покупко-продажба във форма на нотариален акт те вече са изпълнили функцията си и придобиват самостоятелен характер. От развалянето на договора за строителство, не следва нито фактическа, нито правна последваща невъзможност за сключване на окончателен договор за прехвърляне на собствеността на идеални части от недвижимите имоти, съгласно уговореното в предварителния договор. Напротив, сделката е сключена с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 85, том I, рег. № 422, дело № 73 от 2018г.

Следва да бъде отбелязано, че наличието на правна последваща невъзможност предпоставя предявяване на конститутивен иск за разваляне на договор с цел погасяване на задълженията по същия и възпрепятстване на бъдещи осъдителни искове за реално изпълнение. Невъзможността би могла да е начална или последваща, но никога не би могла да възникне след изпълнението на насрещните задължения по двустранната сделка и настъпване на нейните последици. В случая, сделката е сключена в момента на изготвяне и подписване на нотариалния акт, като автоматично е настъпил вещнопрехвърлителен ефект. В окончателния договор, обективиран в посочения НА № 85/2018г., страните са посочили, че предмет на разпоредителната сделка е прехвърлянето на право на собственост върху идеални части от имотите срещу уговорена продажна цена, като липсва поемане на задължения от страните за взаимно учредяване на право на строеж и свързани със строителство на сграда в имота. Не се оспорва от ищците, а и от ангажираните по делото доказателства безспорно се установява, че ответното дружество е изпълнило задължението си за заплащане на продажната цена, поради което и е придобил собствеността върху посочените идеални части от имотите.

Предвид съвпадението на изводите с тези на първоинстанционния съд, настоящата инстанция намира обжалваното решение за правилно, поради

което същото следва да бъде потвърдено.

Предвид изхода от спора, въззивниците следва да заплатят на въззиваемото дружество сторените в настоящото производство разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 3120лв., съгласно представените доказателства, на основание чл.78, ал.3 ГПК. Направеното от въззивниците искане за присъждане на разноски в по-нисък размер по чл.78, ал.5 ГПК е неоснователно. Претендираното адвокатско възнаграждение в посочения размер е съответно на фактическата и правна сложност на делото.

По изложените съображения, Варненският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 593/17.05.2023г. постановено по гр. д. № 642/2022 г. по описа на Окръжен съд – Варна.

ОСЪЖДА А. Н. И., ЕГН ***** и Ю. Б. И. ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. В., ул. „* *“ № * да заплатят на „АПМ Варна“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „* *“ № * сумата от 3120 лева /с включено ДДС,/ представляваща разноски за адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред въззивната инстанция, на осн. чл. 78 ГПК.

Решението може да бъде обжалвано пред ВКС на РБ в едномесечен срок от съобщаването му на страните при наличие на предпоставките по чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____