

РЕШЕНИЕ

№ 827

гр. Бургас, 03.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на дванадесети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Валентина Ж. Кърпичева
Цинцарска

при участието на секретаря Таня Н. Михова
като разгледа докладваното от Валентина Ж. Кърпичева Цинцарска
Гражданско дело № 20212100101826 по описа за 2021 година

Делото е образувано по исковата молба на Р. Д. К., с ЕГН ***** и Г. К. Д., ЕГН ***** и двамата с адрес: ****, със съдебен адрес; гр. Бургас, ул. Сливница № 6, ет. 2 срещу Д. Т. ИВ., с ЕГН *****, с адрес: ****.

Видно от изложеното между ишците, в качеството им на купувачи и ответника, в качеството му на продавач, има сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.02.2021г., с който ответникът се е задължил да прехвърли на ишците собствеността на описания в договора недвижим имот, а именно: дворно място, находящо се в с. Маринка, Община Бургас, ул. Петрова нива № 15 и представляващо УПИ XVII-96, в кв. 13 с площ от 515 кв. м., а по кадастралната скица и регистри за гр. Бургас-поземлен имот с идентификатор 47202.501.945, ведно с построената в него едноетажна масивна жилищна сграда-къща с РЗП от 100 кв. м., представляваща сграда с идентификатор 47202.501.945.1 по кадастралната скица и регистри за гр. Бургас. Ишците твърдят, че са платили при подписването на договора задатък в размер на 37 160,77 лева, но до сключването на окончателен договор не се е стигнало. Ишците твърдят, че са

развалили договора, поради невъзможността ответникът да изпълни задължението си, тъй като се е оказало, че не е собственик на целия поземлен имот. Ищците твърдят, че при снабдяване със скица за поземления имот по процесния са установили, че поземлен имот с идентификатор 47202.501.945 е с площ от 543 кв. м., а не както е записано по договора от 515 кв. м.. Освен това станало ясно, че 502 кв. м. от имота попадат в поземлен имот с идентификатор 47202.501.945, а останалите 13 кв. м. попадат в поземлен имот с идентификатор 47202.501.944 по действащата кадастрална карта за с. Маринка за 2016г. С оглед така установената разлика в квадратурата по договор, реална такава и по документи, ищците считат, че ответникът не може да се легитимира като собственик на целия поземлен имот-предмет на предварителния договор и не може да изпълни задължението си да прехвърли имота в цялост, а не ид. ч. от него. С оглед на което и ищците твърдят, че са развалили договора с нотариална покана, като искат връщане на платения от тях задатък, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба-20.10.2021г. до окончателното и изплащане и присъждане на направените по делото разноски.

По делото е депозиран отговор на исковата молба, в която ответникът не оспорва, че между него и ищеца е налице валидно сключен и действащ договор. Ответникът не оспорва, че е получил от ищците задатък в размер на 37 160,77 лева. Ответникът обаче оспорва твърдението, че ищците имат право да развалят договора, тъй като не счита, че е неизправна страна по същия. Ответникът твърди, че още при сключването на договора, ищците са знаели, че ответникът ще пребивава в чужбина, поради което и е уговорена в договора клауза за едностранна възможност за промяна на срока за изпълнение в полза на продавача. Ответникът, в качеството му на продавач, се е възползвал от тази клауза и е уведомил ищците, че окончателния договор следва да се сключи до 30.06.2021г./07.07.2021г. Ответникът твърди, че е съдействал на ищците с всякаква възможна документация свързана с имот-предмет на предварителния договор, като ищците не са имали никакви възражения. Тъй като ищците са заявили, че ще теглят кредит за закупуването на имота, а не са получили такъв, ответникът счита, че причина за неключването на окончателен договор е именно поведението на ищците, които не разполагат с парите за имота. Ищецът твърди, че е единствен собственик на поземления имот-предмет на предварителния договор, има

документи за собствеността и е бил и е в състояние да изпълни задължението си по договора и да прехвърли собствеността на ищците. Ищецът не оспорва, че има разминаване на квадратурата на поземления имот, като по предварителен договор същата е в размер на 515 кв. м., а по кадастрална скица в размер на 543 кв. м., но смята, че се касае за разлики в начина на изчисляване на квадратурата. Твърди, че квадратурата не е определяща за индивидуализацията на имота, като без съмнение става въпрос за имот, за който се легитимира като собственик. Отделно от това, се счита, че дори и да има разминаване в квадратурата, същата не е повече от 10 %, което не дава възможност на ищците да се позоват на разпоредбата на чл. 210 от ЗЗД и да могат да развалят договор на посоченото основание. Ответникът също така твърди, че в нарушение на закона, ищците не са му дали срок за изпълнение на задълженията му, след като са имали забележки относно предмета на сделката. Иска се отхвърляне на предявената претенция и присъждане на направените по делото разноски.

Бургаският окръжен съд, намира за неспорна и доказана следната фактология:

Безспорно е, че между страните е сключен процесния предварителен договор за покупко-продажба недвижим имот. По силата на сключения предварителен договор, продавачът и ответник по делото е следвало да прехвърли на купувачите и ищците по делото следния недвижим имот: дворно място, находящо се в с. Маринка, Община Бургас, ул. Петрова нива № 15 и представляващо УПИ XVII-96, в кв. 13 с площ от 515 кв. м., а по кадастралната скица и регистри за гр. Бургас-поземлен имот с идентификатор 47202.501.945, ведно с построената в него едноетажна масивна жилищна сграда-къща с РЗП от 100 кв. м., представляваща сграда с идентификатор 47202.501.945.1 по кадастралната скица и регистри за гр. Бургас. Не е спорен и факта, че ищците са заплатили на ответника задатък по договора в размер на 37 160,77 лева. Страните не спорят и относно това, че първоначално окончателният договор е следвало да бъде сключен до 30.04.2021г., като с оглед предвидената в договора възможност, продавачът е променил едностранно срока за сключване на окончателния договор на 30.06.2021г./07.07.2021г., като в така уговорения в договора срок, не се е стигнало до сключване на окончателен договор.

От представените по делото нотариални актове на лист 50-54 от делото съдът приема за доказано по делото, че ответникът-продавач е собственик на имота, който е предмет на предварителния договор, като по легитимиращите го документи за собственост поземления имот е с площ от 525 кв. м.

Безспорно по делото, посредством представените нотариални актове-съответно за собственост на праводателя на ответника и титула за собственост на ответника, посредством представените скици от Община Бургас и кадастрална карта за поземлен имот с идентификатор 47202.501.945, е видно, че поземленият имот-предмет на предварителния договор за покупко-продажба, фигурира с различна квадратура- 514 кв. м., 515 кв. м., 525 кв. м. и 543 кв. м. С оглед установяване на действителната квадратура на поземления имот и въпросните несъответствия по делото е извършена съдебно-техническа експертиза, от която се установи, че процесният поземлен имот по действащия план за регулация на с. Маринка, Община Бургас от 2012г. представлява УПИ XX, в кв. 13 и е нанесен с площ от 514 кв. м. Имотът е идентичен с УПИ VIII, в кв. 13 от отменения регулационен план за селото от 1973г. Вещото лице е констатирало, че през годините са издавани скици за поземления имот, в които имотът е записван с квадратура 514 кв. м. или 525 кв. м. Експертът е установил, че разликата в посочените квадратури за поземления имот в размери 514 кв. м., 515 кв. м. и 525 кв. м. се дължи на точността на плановете и различните методи и начини на изчисляване на площите. Не така стои въпроса при нанасяне на имота в кадастралната карта. Техническата експертиза е установила, че процесният поземлен имот е нанесен неправилно в кадастъра. Констатират се следните несъответствия в границите на поземления имот и кадастралните такива- от северозапад и югозапад поземленият имот навлиза в уличната регулация в 35,81 кв. м., а с 13,59 кв. м. навлиза в съседния на него южен имот. Вещото лице е заключило, че тези грешки в кадастралното заснемане са извън допустимите по закон. Експертът е констатирал и несъответствия в кадастралното заснемане на поземления имот и от север и изток на имота, но не ги е отчело като стойности, тъй като са в допустимите по закон отклонения. Вещото лице е установило също така, че в имота има изградена масивна ограда, която е разположена не на регулационната граница на имота от изток, а се намира на некоректно нанесената в кадастъра граница за имота от тази страна.

При така установената фактология по правото съдът намира следното:

Предявената претенция е с правно основание чл. 93, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите, а именно от ответникът се иска връщане на платен задатък от ишците в размер на 37 160,77 лева, поради договорното неизпълнение на ответника да прехвърли собствеността по отношение на уговорен в предварителен договор за покупко-продажба недвижим имот и отказ на ишците от договора.

За да искат основателно връщане на платеното от тях капаро, ишците следваше да докажат, че са имали право да се откажат от договора, тъй като ответникът не е бил в състояние да изпълни задължението си по същия.

Съдът намира, че ишците не успяха да докажат основателността на претенцията си и същата следва да бъде отхвърлена.

Видно е, че ишците твърдят, че ответникът, в качеството му на продавач, не може да се легитимира като собственик на целия имот-предмет на бъдещата продажба, с което е в договорно неизпълнение на това си задължение. Събраните по делото доказателства не установиха това твърдение.

Ответникът се легитимира като собственик на описания в сключения между страните предварителен договор недвижим имот, а именно: дворно място, находящо се в с. Маринка, Община Бургас, ул. Петрова нива № 15 и представляващо УПИ XVII-96, в кв. 13 с площ от 515 кв. м., а по кадастралната скица и регистри за гр. Бургас-поземлен имот с идентификатор 47202.501.945, ведно с построената в него едноетажна масивна жилищна сграда-къща с РЗП от 100 кв. м., представляваща сграда с идентификатор 47202.501.945.1 по кадастралната скица и регистри за гр. Бургас. Установеният факт, че имотът фигурира с варираща квадратура от 514 кв. м., 515 кв. м. и 525 кв. м. не прави ответникът несобственик на целия имот, тъй като се установи, че това се дължи на точността на изготвяне на плановете и различните методи и начини на изчисляване на площите по тези планове. Доказаното по делото обстоятелство, че поземленият имот-предмет на предварителния договор, е неправилно отразен в кадастралния регистър, като увеличава размера си, навлизайки в уличната регулация и съседни имоти, няма отражение върху правото на собственост на ответника, тъй като кадастралният регистър следва да отразява действителните граници на

имотите и неправилното им отразяване няма отчуждителен и/или придобивен ефект по отношение на собствеността. Следователно некоректното посочване на процесния поземлен имот в кадастралните регистри и издадената въз основа на тях кадастрална карта, не е било пречка да се сключи окончателния договор между страните и не е пречка, ответникът да прехвърли собствеността по отношение на имота. При изповядване на сделката, нотариусът следва да провери дали прехвърлителят е собственик на имота и следва да опише същия съобразно коректните му данни, като при констатирано несъответствие с кадастъра, това следва да се отбележи, за да е ясно, че има такова посочване в кадастъра. След като ответникът може да се легитимира като собственик на имотите-предмет на предварителния договор, окончателната сделка може да се извърши, въпреки некоректността на кадастралното отбелязване и неоснователно ищците се позовават на това обстоятелство за да направят отказ от договора. Само за пълнота следва да се отбележи, че собственикът на един имот, ако се констатира, че същият е неправилно отразен в кадастралната карта, може да поиска чрез административна процедура промяната на кадастъра с оглед коректното му отразяване. В настоящия казус, това е могло да бъде направено, както от ответника, така и от ищците, ако последните бяха придобили имота чрез сключване на окончателния договор. Важното и относимо за делото е, че ищците не са се отказали от предварителния договор, защото са поискали от продавача да предприеме процедура по промяна на кадастъра с цел коректно отразяване на имота, който искат да придобият и да е налице непредприемане на такива действия. Няма такива наведени твърдения за водени разговори в тази насока. Видно от отправената от ищците нотариална покана на лист 15-16 от делото, отказа им от договора е поради твърдението им, че продавачът не е собственик на целия имот, който не е вярно. За пълнота следва да се отбележи, че след удължаване на срока за сключване на окончателния договор и осъществената среща между страните пред нотариус на 07.07.2021г., за което е представен констативен протокол на лист 86-87 от делото, е видно, че ищците не са били съгласни да придобият имота и поради факта, че са констатирали, че изградената в имота ограда е поставена по кадастралната граница, която не е коректната такава за имота. Този факт, обаче е отново не е пречка да се прехвърли собствеността по отношение на поземления имот-предмет на сделката. Освен това, ако купувачите са имали

претенции в тази насока е следвало да уведомят продавача за това и да му дадат подходящ срок за преместване и/или премахване на оградата, с оглед твърдението им, че същата е незаконосъобразно изградена и че няма да сключат сделката поради този факт. По делото няма твърдения, това да е поискано от купувачите, да не е извършено от продавача и това да е причината за отказ от договора от страна на ищите. Разпитаният свидетел Н. С. твърди, че е имало разговори между страните по повод на разположението на оградата, но не е очевидец на тези разговори, а възпроизвежда казаното му от ищеца. Освен това самите ищци не твърдят в исковата молба това да е причината за отказа им от сделката.

При така изложеното съдът намира, че искът следва да се отхвърли, като на ответника на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК следва да се присъдят направените по делото разноси в размер на 2 000 лева-платен адвокатски хонорар.

Мотивиран от горното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на Р. Д. К., с ЕГН ***** и Г. К. Д., ЕГН ***** и двамата с адрес: ****, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. Сливница № 6, ет. 2, адв. Стоян Стойчев срещу Д. Т. ИВ., с ЕГН *****, с адрес: ****, за осъждане на ответника да заплати на ищите сумата от 37 160,77 лева, представляваща заплатен от тях задатък по сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.02.2021г., поради отказ от договора заради договорно неизпълнение.

ОСЪЖДА Р. Д. К., с ЕГН ***** и Г. К. Д., ЕГН ***** и двамата с адрес: ****, със съдебен адрес; гр. Бургас, ул. Сливница № 6, ет. 2, да заплатят поравно на Д. Т. ИВ., с ЕГН *****, с адрес: ****, сумата от 2 000 лева, представляваща направените по делото съдебно-деловодни разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____

