

РЕШЕНИЕ

№ 1

гр. Разград, 02.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РАЗГРАД в публично заседание на двадесет и втори януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анелия М. Йорданова

при участието на секретаря Мариан В. Найденов
като разгледа докладваното от Анелия М. Йорданова Търговско дело № 20233300900045 по описа за 2023 година

Искът е с правно основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД.

Постъпила е искова молба от „И.М. Си Груп“ ЕООД гр.. Исперих, в която ищецът твърди, че на 02. 07. 2021 г. с ответника „ДЕ Спед“ ЕООД гр. Исперих са сключили предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот :: СГРАДА с идентификатор *** (***), с предназначение - промишлена сграда, със застроена площ от 57 (петдесет и седем) кв. м., брой етажи: 1 (един), находяща се в строителните граници на гр. Исперих, на ул. ****, Община Исперих, Област Разград, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-16/06.06.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КKKP, стар идентификатор: няма. номер по предходен план: няма, ведно с припадащата се към сградата част с площ от 2 000 кв.м. от поземления имот, върху който е изградена същата , като ПИ е с идентификатор *** и с площ от 5 368 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: складова база, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: кв. 84а, парцел 2 при граници и съседи, описани подробно за сумата 85 000 лева без включен ДДС или 102 000 лева с включен ДДС. Ищецът твърди, че по силата на този договор се е задължил да заплати задатък в размер на 20 000 лева без ДДС, представляваща част от продажната цена, най-късно до 31. 12. 2021 г. , а останалата част от цената в размер на 65 000 лева без ДДС е следвало да заплати най-късно в деня на сключване на окончателния договор. Страните договорили краен срок за сключване на окончателния договор до 02. 07. 2022 г. Ищецът твърди, че към 24. 06. 2022 г. е платил на продавача общо сумата 92 000 лева с ДДС, а ответникът не е изпълнил задължението си да му прехвърли собствеността върху имота. Моли съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен предварителния договор за покупко-продажба, сключен между

страните, подробно индивидуализиран в писмена молба, вх. № 3173/ 05. 08. 2022 г.

Постъпил е писмен отговор от ответника по иска. Оспорва иска като недопустим и като неоснователен. Твърди, че действително е сключен предварителния договор за покупко-продажба на недв. имот от 02. 07. 2021 г. Тъй като до 24.00 часа на 02.07.2022 год. дружеството-купувач не е получило остатъкът от продажната цена и не е уведомявано за наличие на обективна невъзможност от страна на купувача да изпълни задължението си, нито е предлаган вариант на споразумение за удължаване на срока, ищецът – купувач е изпаднал в забавя. Поради забавата на купувача, дружеството – ответник е упражнило правото си по чл.87, ал.2 от ЗЗД за разваляне на договора. Заявлението по чл.87 от ЗЗД е получено на 06.07.2022 год. от управителя на ищцовото дружество, като и до тази дата не е било извършено плащане на остатъка от продажната цена, като страните не били постигнали и писмено споразумение за нов срок.

Съдът, като прецени твърденията и становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

На 02. 07. 2021 г. в гр. Исперих е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, според който ответното дружество се задължило да прехвърли на ищеца- купувач по договора следния свой собствен недвижим имот : СГРАДА с идентификатор *** (***), с предназначение - промишлена сграда, със застроена площ от 57 (петдесет и седем) кв. м., брой етажи: 1 (един), находяща се в строителните граници на гр. Исперих, на ул. ****, Община Исперих, Област Разград, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-16/06.06.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КKKP, стар идентификатор: няма. номер по предходен план: няма, ведно с припадащата се към сградата част с площ от 2 000 кв.м. от поземления имот, върху който е изградена същата, като ПИ е с идентификатор *** и с площ от 5 368 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: складова база, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: кв. 84а, парцел 2 при граници и съседи, описани подробно. Страните договорили в чл. 1, ал. 1, изр.последно от процесния предварителен договор, частта от поземления имот да бъде индивидуализирана след извършване на подялба на имота, като новоформираната част да бъде с площ не по-малка от 2 000 кв. м.

Съгласно чл. 2 от договора общата продажна цена била 85 000 лева без включен ДДС или 102 000 лева с включен ДДС. Уговорено било продажната цена да бъде заплатена от купувача на продавача по следния начин : задатък (капаро) в размер на 20 000 (двадесет хиляди) лева без ДДС, представляващ част от продажната цена на имота, платим от купувача на продавача най-късно до 31.12.2021 г., а остатъкът от продажната цена в размер на 65 000 (шестдесет и пет хиляди) лева без ДДС е трябвало да бъде платен от купувача на продавача най-късно в деня на сключването на окончателната сделка. Страните са се споразумели също така ,че купувачът може да извършва частични плащания като част от цената и преди сключването на окончателната сделка. В чл. 4, ал. 1 от предварителния договор страните са договорили краен срок за сключване на окончателната сделка до

02.07.2022 г. Според чл.12, правото на продавача да развали договора по реда на чл.87 от ЗЗД възниква когато купувачът не изпълни задълженията си, поети с чл.10 от същия, предвиждащ плащане на продажната цена по начина, сроковете и размерите, предвидени в чл.2, а също така и при неоснователен отказ от окончателната сделка, като продавачът задържа и даденият задатък.

В изпълнение на поетото съгласно чл. 2 от предварителния договор задължение, както и с оглед на предвидената в чл. 2, т. 2, изр. последно правна възможност, дружеството купувач е платило към 24.06.2022 г. на продавача като част от договорената продажна цена общата сума в размер на 92 000 лева с включен ДДС, за които плащания към молбата са приложени 4 бр. платежни нареждания: от 22. 12. 2022 г. за 40 000 лева, от 22. 12. 2021 г. за сумата от 20 000 лева, от 05. 05. 2022 г. за сумата от 12 000 лева, от 24. 06. 2022 г. за сумата от 20 000 лева.

На 06.07.2022 г. ищецът получил от ответника – продавач изпратеното му заявление за разваляне на процесния предварителен договор на основание чл. 87 ЗЗД. В него дружеството - продавач е направило изявление за разваляне на договора на основание чл. 87, ал. 2 ЗЗД, с посочване, че изпълнението на договора е станало безполезно за продавача и задължението на купувача е трябвало да се изпълни непременно в уговореното време – 02. 07. 2022 г. Ищецът отправил до ответника в отговор на заявлението Нотариална покана от 07. 07. 2022 г. с рег. № 4898, том: 1, акт: 84 , с която е оспорил развалянето на договора и е поканил ответника да се яви при нотариус Р. А. за сключване на окончателния договор при условие, че продавачът е изпълнил задължението си по чл. 1, ал. 1 от договора, а именно да обособи от ПИ с идентификатор *** нов самостоятелен поземлен имот с площ не по-малка от 2 000 кв.м., върху който нов поземлен имот да попада сградата с идентификатор ***, като е предупредил ответника по реда на чл. 87, ал. 1 ЗЗД, че при неизпълнение на задължението на продавача по чл. 1, ал. 1 от договора или неявяване ще счита договора за развален. С приложено към исковата молба Уведомление с рег. № 5015/11.07.2022 г., Том 1, Акт: 86 по описа на нотариус Р. А., с район на действие РС - гр. Исперих, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 254, получено от ответника на 13.07.2022 г. , ищецът е оттеглил предупреждението си до продавача по чл. 87, ал. 1 ЗЗД, съответно е оттеглил изявлението за разваляне на договора, позовавайки се на чл. 19, ал. 3 ЗЗД, като е заявил на продавача по предварителния договор ,че ще предяви иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД .

На 12.07.2022 г. на ищцовото дружество от ответното такова била преведена сума в размер на 72 000 лева, а също и кредитното известие от 12.07.2022 г. към фактура № 115/06.04.2022 г. за сумата от 102 000 с включен ДДС, както и фактура № 124/12.07.2022 г. за дължимата според ответника неустойка, издадени от страна на „ДЕ Спед“ ЕООД във връзка с процесния предварителен договор, считайки, че договора е развален. На 14.07.2022 г. ищецът е получил от ответника отговор на покана с рег. № 4307/12.07.2022 г., Том 1, Акт: 99 от 12.07.2022 г. по описа на нотариус П. А., нотариус с район на действие Районен съд град Исперих, като за пореден път заявил, че счита договора за развален, като претендира връщане на владението върху имотите. Установява се по делото, че на 14. 03. 22 г. ответното

дружество е депозирало в Община гр.Исперих искане за изменение на ПУП-ПР на УПИ Х-9920 и XI – 9919 в кв. 84 по плана на гр.Исперих. Исканото изменение на ПУП-ПР за двата имота е одобрено със Заповед №412/24. 06. 2022 г. на Кмета на Община Исперих, като се обособяват три нови УПИ, съответно Х- 20 с площ 549 кв.м., XIII- 9934 с площ 3106 кв.м. и XIV- 9935 с площ 1712 кв.м., в който попада и сградата, предмет на предварителния договор, предвидени за Производствени складове и дейности, съгласно приложения проект. Проектът за изменение на ПУП-ПР е възложен от ответника и изработен през м. април 2022 г., като заповедта на Кмета на Община Исперих за изработването му е от 24. 03. 2022 г. Представени са две удостоверения по чл.55, ал.3 от ЗКИР от Служба по геодезия, картография и кадастър гр.Разград за приемане на проекти за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлени имоти с идентификатори:***, ***, сграда с идентификатор:***.1 по плана на гр.Исперих , издадени в полза на ответника , както и проект за изменение на КKKP за поземлени имоти с идентификатори: ***, ***, сграда с идентификатор: ***.1, а така също и нанасянето на нов обект, а именно: Поземлен имот с проектен идентификатор ***, проектна площ: 1712 кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект; Съсед: ***, ***, ***, включващ сграда с прлоектен идентификатор ***.1 с площ 57 км.метра, предназначение промишлена сграда, на един етаж.Поземлен имот с проектен идентификатор ***, проектна площ: 3106 кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект; Съсед: ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***.

Установява се от експертизата, че ищецът е разкрил специална разплащателна сметка, по която се съхранява сумата в размер на 72 000 лева, получена по издаденото от ответника кредитно известие № 123/12. 07. 2022 г., прихванато със сумата в размер на 20 000 лева по ф – ра № 124/12. 07. 2022 г.

Въз основа на тази фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

Предявеният иск е с правно основание [чл. 19, ал.3 от ЗЗД](#) - за обявяване на сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот за окончателен. За да бъде обявен за окончателен на основание [чл. 19, ал.3 от ЗЗД](#) един предварителен договор, следва да се установи наличието на следните предпоставки: 1. предварителният договор да е сключен в писмена форма; 2. да съдържа всички съществени елементи на договор за покупко-продажба на недвижим имот и 3. прехвърлителят да е собственик на недвижимия имот към момента на обявяване на предварителния договор за окончателен. От събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът приема, че е установено кумулативното наличие на всички посочени по-горе предпоставки. В изпълнение на разпоредбата на [чл. 19 от ЗЗД](#) предварителният договор е сключен в писмена форма, тъй като за действителността на окончателния договор за покупко-продажба на недвижим имот е необходима нотариална форма. Страните по делото не спорят, а и видно от приложения нот. акт № 175, т. I, рег. № 1045, дело № 87/ 2018 г. на нотариус с рег. № 688 на НК, ответникът е собственик на процесния недвижим имот

От събраните по делото писмени доказателства се установява, че ищецът е заплатил на ответника, така, както е уговорено в чл. 2 от предварителния договор следните суми: с 4 бр. платежни нареждания: от 22. 12. 2022 г. за 40 000 лева, от 22. 12. 2021 г. за сумата от 20 000 лева, от 05. 05. 2022 г. за сумата от 12 000 лева, от 24. 06. 2022 г. за сумата от 20 000 лева – общо 92 000 лева с включен ДДС. , а уговорената цена за продажба на имота е в размер на 102 000 лева с включен ДДС.

По възражението на ответника, че след изтичане на срока за сключване на окончателен договор, не се счита за обвързана от клаузите в него и го счита за развален на осн. чл. 87, ал. 2 от ЗЗД, тъй като ищецът не е платил остатъка от продажната цена в срок по предварителния договор, изпаднал е в забава и е загубил възможността да претендира обявяването му за окончателен, съдът приема следното: Според уговореното от страните в чл. 2 от договора, продажната цена от 102 000 лева с ДДС следва да бъде заплатена, като в срок до 31.12. 2021 г. бъде заплатена сумата 20 000 лева без ДДС, а останалата част от цената от 65 000 лева без ДДС да бъде заплатена най-късно в деня на сключване на окончателната сделка.

Срокът за сключване на окончателен договор е уговорен до 02. 07. 2022 г. и е бил обусловен от задължение на купувача да посочи нотариус, а продавачът да представи на купувача и нотариуса всички документи в оригинал, необходими за сключване на окончателния договор /чл. 4 и чл. 5, ал. 3 от договора/. В случая, по делото няма данни купувачът да е определил нотариус за изповядване на сделката, нито пък такъв да е

определен и посочен от продавача.

Съгласно [чл. 87, ал.1 ЗЗД](#), когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. Развалянето без кредиторът с едностранното си волеизявление да даде подходящ срок за изпълнение е възможно в хипотеза на [чл. 87, ал. 2 ЗЗД](#) - когато е настъпила невъзможност за изпълнение, за която длъжникът отговаря, при безполезност на изпълнението за кредитора, настъпила поради забавата на длъжника, или когато е уговорено, че ще се изпълни в точно определено време. Налице е последователна практика на ВКС, че преобразуващото право да се развали договора в хипотезите на [чл. 87, ал. 1 и ал. 2 ЗЗД](#) се упражнява с едностранно волеизявление и при наличие на неизпълнение от страна на длъжника. Правното действие на волеизявлението за разваляне на договора може да настъпи само в случаите, когато са били налице законовите предпоставки на правото на изправната страна по [чл. 87 ЗЗД](#), а именно: виновно неизпълнение на задължението от страна на длъжника, за което последният носи отговорност и изправност на кредитора. Последният следва да е изпълнил насрещното си задължение или да е бил готов да изпълни и съответно да е предложил изпълнение, респ. да е оказал необходимото съдействие за реализиране на дължимата престация.

От събраните по делото доказателства се установява, че поетото от ответника задължение с чл. 1 , ал. 1, изр. последно от договора - частта от поземления имот да бъде индивидуализирана след извършване на подялба на имота, като новоформираната част да бъде с площ не по-малка от 2 000 кв. м. не е изпълнено. До 02. 07. 2022 г. е бил наличен само проект за изменение на ПУП-ПР на УПИ Х-9920 и XI – 9919 в кв.84 по плана на гр.Исперих. Въпреки това, предвид обективните данни по делото, неизпълнението на задължението на продавача не е довело до безполезност на престацията на продавача или до невъзможност да се удовлетвори интереса на кредитора – купувач. Забавата на продавача е довела и до невъзможност за купувача в срока до 02. 07. 2022 г. да посочи нотариус за изповядване на окончателната сделка, поради което същият следва да се счита за освободен от последиците на забавата, съгл. чл. 96 от ЗЗД. Няма данни ответникът да е оказал необходимото съдействие и да е посочил сам нотариус, при който да е представил необходимите документи за сключване на окончателен договор. До 02. 07. 2022 г. купувачът е заплатил по-голямата част от продажната цена и за остатъка от 10 000 лева не може да се приеме, че е налице безполезност на изпълнението, още повече, че окончателната цена за процесния имот е следвало да се заплати в деня на сключване на окончателния договор. Съдът приема, че ищецът – купувач е изправна страна по предварителния договор, който валидно обвързва страните. Купувачът е заплатил цената на имота, уговорена в предварителния договор в срок.

Ответникът е върнал на ищеца с кредитно известие заплатената сума в размер на 72 000 лева, като е задържал платената в размер на 20 000 лева, служеща като задатък,

считайки себе си за изправна по договора страна. Така върнатата сума ищецът не е приел и не е счел договора за развален, а е оставил същата за пазене в нарочна банкова сметка, поради което не е налице разваляне на договора, т.е. прекъсване на договорната връзка и по взаимно съгласие, дадено с конклюдентни действия /приемане на сумата/.

С оглед на това, твърдението на ответника, че договорът е прекратен с отправеното от него заявление за разваляне, връчено на ищеца на 06. 07. 2022 г., е неоснователно.

Предвид приетото, съдът в настоящия състав счита, че предварителния договор е валиден и действащ между страните и са налице предпоставките по [чл. 363, ал.1 от ГПК](#) за обявяването му за окончателен, съобразно заявеното главно искане на ищеца. От приложената по делото преписка, както е изложено по-горе, се установява, че административната процедура по изменение на ПУП-ПР на УПИ Х-9920 и XI – 9919 в кв.84 по плана на гр.Исперих за обособяване на прилежащия към сградата терен за самостоятелен обект не е приключила с влязла в сила заповед на кмета. Актуалният статут на имота е съгласно представените пред АС Варна скици на поземлен имот и на сграда № ***-26. 06. 2023 г. и № ***-26. 06. 2023 г. на СГКК гр. Разград, индивидуализиран от ищеца с молба, вх. № 3173/ 05. 08. 2022 г.а именно: сграда с идентификатор ***.1, с предназначение - промишлена сграда, със застроена площ от 57 кв. м., брой етажи: 1, нахождаща се в строителните граници на гр. Исперих, на ул. ****“, по КККР, ВЕДНО с 2000/4687 ид.ч. от ПИ, върху който е изградена сградата, който ПИ е с идентификатор *** и с площ от 4 687 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: складова база.

На осн. чл. 78 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноските по делото, включително и за разглеждането му пред АС Варна, общо в размер на 20 050 лв. , съгласно представения списък на разноските.

Воден от изложеното на осн. чл. 19, ал. от ЗЗД, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН предварителен договор, сключен на 02. 07. 2021 г. между „И.М. Си Груп“ ЕООД, ЕИК 202554178, гр.Исперих и „ДЕ Спед“ ЕООД, ЕИК 201959323, гр. Исперих за покупко-продажба по отношение на следния имот, нахождащ се в гр.Исперих , а именно: СГРАДА с идентификатор ***.1 (*** **), по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18- 16/06. 06. 2005 г. на ИД на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо сградата: няма данни за изменение, адрес на сградата: гр. Исперих, разположена в поземлен имот с идентификатор *** (***), със застроена площ от 57 (петдесет и седем) кв.м., брой етжи: 1 (един), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, с предназначение: промишлена сграда, стар идентификатор: *** (***), номер по предходен план *** (***), ВЕДНО С 2000/4687 ИДЕАЛНИ ЧАСТИ от ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ (съобразно договорената в предварителния договор част от имота от 2 000 кв.м. отнесена към общата площ на ПИ от 4

687кв.м.), върху който е изградена сградата, който ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е с идентификатор *** (***) находящ се в строителните граници на гр. Исперих, на Община Исперих, Област Разград, по кадастралната карта кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-16/06.06.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КKKP, адрес на поземления имот: гр. Исперих, ул. „Четвърта“, с площ от 4 687 (четири хиляди шестстотин осемдесет и седем) кв.м. с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, предишен идентификатор: *** (***), номер по предходен план: кв. 84а, парцел II /нов 11-9919 при граници и съседни имоти с идентификатори: ***, **, и 32874.203.9915, при продажна цена с ДДС в размер общо на 102 000 лева, съответно 85 000 лева без ДДС, КАТО ЗАДЪЛЖАВА купувача И.М. Си Груп“ ЕООД, ЕИК 202554178, гр.Исперих да заплати остатъка от продажната цена в размер на 82 000 лева, остатък от дължимата цена по договора след приспадане на задатък от 20 000 лева, който е останал при продавача по договора, в двуседмичен срок от влизане на решението в сила.

ОСЪЖДА на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК във вр. 45, ал. 1 от ЗМДТ и чл. 87 от ЗННД "И.М. Си Груп“ ЕООД, ЕИК 202554178, гр.Исперих да заплати по сметка на Община Исперих сумата 3 060 лева местен данък, по сметка на Окръжен съд Разград сумата 730.90 лева държавна такса, съгласно Тарифата за нотариалните такси по ЗННД.

ОСЪЖДА на основание чл. 364, ал. 1 от ГПК вр. чл. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията „И.М. Си Груп“ ЕООД, ЕИК 202554178, гр.Исперих да заплати по сметка на Агенцията по вписванията сумата 102.00 лева.

ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА ВЪРХУ ИМОТА до заплащане на разносните по прехвърлянето на основание чл. 364 ГПК.

ОСЪЖДА „ДЕ Спед“ ЕООД, ЕИК 201959323, гр. Исперих да заплати на „И.М. Си Груп“ ЕООД, ЕИК 202554178, гр.Исперих сторените по делото разноски, вкл. и по обезпечението и направените пред АС Варна в размер на общо 20 050 /двадесет хиляди и петдесет/ лева.

ЗАВЕРЕН ПРЕПИС на решението да се издаде на ищеца след представянето на доказателства за заплащането на местния данък, държавната такса и таксата за вписването на прехвърлянето на имота.

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

Съдия при Окръжен съд – Разград: _____