

РЕШЕНИЕ

№ 635

гр. София, 25.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 6-ТИ ТЪРГОВСКИ, в публично заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Иван Иванов

Членове: Зорница Хайдукова
Валентин Бойкинов

при участието на секретаря Красимира Г. Георгиева
като разгледа докладваното от Валентин Бойкинов Въззивно търговско дело
№ 20211001000520 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С Решение № 518 от 23.01.2018 г. по т.д.№ 2264/2015г. на Софийски градски съд, ГО, 17с-в е осъдил на основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД, „Българска телекомуникационна компания“ЕАД да заплати на „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД сумата от 225 000 евро, получена на отпаднало основание - развален предварителен договор от 21.07.2009 г. за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ телефонна палата (производствено-административна и техническа сграда), находяща се в гр. София, ул. „Гурко“№2-4, с разгърната застроена площ от 17 401.975 кв.м., подробно описана в чл. 1 от договора, а на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – сумата от 17 640 лева разноски за производството. Със същото решение е отхвърлен предявения от „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД срещу „Българска телекомуникационна компания“ЕАД иск с правно основание чл. 86, ал. 1 от ЗЗД за заплащане на мораторни лихви в размер на 113 147.97 евро върху главницата от 225 000 евро за периода 19.03.2010 г. – 20.01.2015 г.

Решението е постановено при участието на „Уестингкорпорейтид“ООД като трето лице помагач на ответника БТК.

Срещу така постановеното решение на СГС в осъдителната му част е постъпила въззивна жалба от Българска телекомуникационна компания“ЕАД, с която са изложени

оплаквания за неправилност и незаконосъобразност на решението и с искане да бъде отменено и вместо него да бъде постановено друго, с което предявеният иск да бъде уважен.

В жалбата са изложени твърдения, че дори и да се приеме, че даденият аванс по договора да подлежи на връщане, вземането принадлежи на платилия аванса- третото лице помагач „Уестингкорпорейтид“ООД, а не на ищеца по делото. На следващо място се поддържа, че дори и ищецът да е материалноправно легитимиран да иска връщането на аванса с оглед основанията на които е прекратена от него съществуващата между страните облигационна връзка предполагат правото платената авансово сума да бъде задържана от ответника. Подробни съображения за това са изложени във въззивната жалба.

В отговора на въззивната жалба подаден от „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД се заявява оспорване на жалбата като неоснователна и се моли да се постанови решение, с което се потвърди първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно.

С решение № 1082/08.05.2019г. на САС, ГО, 2с-в по гр.д.№ 2383/2018г. първоинстанционното решение е отменено в обжалваната му част и вместо него е постановено друго, с което искът с правно основание чл.55, ал.1, предложение трето от ЗЗД като неоснователен. За да постанови решението си САС е приел, че ищецът чиято е доказателствената тежест по отношение установяването на това обстоятелство не е ангажирал доказателства, че съществуващата между страните облигационна връзка изобщо е била прекратена, вкл. и на някое от предвиденото в договора основание, което да предполага правото на всяка от страните, в т.ч и ищеца да иска връщането на даденото по договора.

С Решение № 70/20.05.2021г. на ВКС по т.д.№ 234/2020г. е отменено изцяло така постановеното въззивно решение и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на въззивния съд.

В отменителното решение на ВКС е посочено, че правните изводи на въззивния съд по съществото на спора са незаконосъобразни поради това, че е допуснал съществено нарушение на съдопроизводствените правила, изразяващо се в това, че не е зачел един изрично признат и от двете страни факт- за прекратяването на съществуващата между тях облигационна връзка, изложен в исковата молба и потвърден в отговора на ответника, за недоказан, съдът не е разгледал и обсъдил доводите на страните относно действителното спорните между тях въпроси, а те се свеждат само до следното : 1/ за това, на кое от предвидените в т.7 във вр. с т.6 или т.10 от тристранното споразумение от 22.01.2010г. основания за прекратяване е прекратен предварителният договор и като последица : възникнало ли е задължение за „БТК“ЕАД за връщане на получения от последния аванс, както и 2/. За това, кому евентуално се дължи престирането на тази сума, дали на ищеца по сключения с него и прекратен впоследствие предварителен договор от 21.07.2009г. или на „Уестингкорпорейтид“ООД като страна по по-късно сключения с „БТК“ЕАД предварителен договор, каквито доводи са наведени в отговора на ответника.

Тъй като тези спорни въпроси изобщо не са били разглеждани от въззивния съд при първоначалното разглеждане на делото и за да не се нарушат основни начала на гражданския процес, касационният съд да се произнася за пръв път по тях, на основание чл. 293, ал.3 ГПК делото е върнато обратно на въззивната инстанция, която да се произнесе по посочените по-горе въпроси. Дадени са задължителни указания по приложението на материалния закон като се изследват отношенията между страните по спорното правоотношение, свързани с осъщественото от третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД авансово плащане, имащо характер и на задатък, като се вземе предвид съдържанието на уговорките в Договор от 03.11.2009г. между „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД и „Уестингкорпорейтид“ООД за прехвърляне на права и задължения по сключен предварителен договор, допълнителните споразумения от 22.01.2010г. и от 16.02.2010г. и предварителен договор, сключен между „БТК“ЕАД и „Уестингкорпорейтид“ООД от 08.03.2010г. и анекса към него и да се анализира дали това плащане е направено по силата на предварителния договор от 08.03.2010г. между „БТК“ЕАД и „Уестингкорпорейтид“ООД или в изпълнение на договора за прехвърляне на права и задължения от ищеца на „Уестингкорпорейтид“ООД от 03.11.2009г., т.е от името и за сметка на ищеца като купувач по предварителния договор между него и ответника, сключен на 21.07.2009г., каквито са твърденията в обстоятелствената част на исковата молба.

Софийски апелативен съд, намира, че въззивната жалба като подадена в законоустановения срок и срещу подлежащ на инстанционен контрол съдебен акт, е процесуално допустима. След като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, съобразно изискванията на чл.235 от ГПК във вр. с чл.269 от ГПК, приема за установено следното от фактическа и правна страна :

Производството пред първоинстанционния съд е образувано по искова молба на „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД срещу „Българска телекомуникационна компания“ЕАД за осъждането на ответника да заплати сумата от 225 000 евро, както и 113 147.97 евро мораторна лихва върху главницата за периода 19.03.2010 г. – 20.01.2015 г.

В обстоятелствената част на исковата молба са изложени твърдения, че на 21.07.2009 г. с ответника са подписали предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, изменен впоследствие с подписани анекси и допълнителни споразумения, като с допълнително споразумение от 22.01.2010 г. били уговорени различни начин на плащане, условия и срокове. Според споразумението до 22.01.2010 г. купувачът или третото лице, одобрено от продавача БТК- „Уестингкорпорейтид“ООД следвало да заплати депозит в

размер на 225 000 евро по посочена от продавача сметка. Твърди се, че третото лице Уестингкорпорейтид“ООД е извършило плащане от името и за сметка на купувача и ищец в настоящото производство „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД. Окончателен договор следвало да се сключи на 26.02.2010 г., но до прехвърляне на собствеността върху процесния имот не се стигнало. Вместо това, с писма от 08.03.2010 г. и от 19.03.2010 г. ответникът уведомил ищеца, че счита договора за прекратен на основание т. 7 вр. т. 6 от допълнително споразумение от 22.01.2010 г.; алтернативно - за прекратен на основание т. 10 от допълнителното споразумение; или за развален на основание чл. 87, ал. 2 от ЗЗД. На 06.10.2014 г. ищецът поканил ответника да му заплати дадената по договора сума на стойност 225 000 евро, но плащане не постъпило.

В уточнителната си молба от 22.04.2016 г. ищецът заявява, че плащането от трето лице е извършено от името и за сметка на ищеца и че „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД е легитимираното за получи връщане на сумата от 225 000 евро, предвид прекратяването на договора на 19.03.2010 г.

Ответникът „Българска телекомуникационна компания“ЕАД в срока за отговор на исковата молба е оспорил, че плащането е извършено от името и за сметка на ищеца. Твърди, че третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД впоследствие заместило ищеца като страна в правоотношението, породено от предварителния договор. Сочи и друго основание за отхвърляне на иска – с оглед основанието на което е прекратена съществуващата между страните облигационна връзка при прекратяване на договора платеният аванс следва да се задържи от продавача. Акцесорният иск за заплащане на мораторни лихви също бил неоснователен, като по отношение на него е направено и възражение за изтекла тригодишна погасителна давност.

Третото лице помагач на страната на ответника „Уестингкорпорейтид“ООД не изразява становище по предявените от „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД искове.

Тъй като срещу решението на първата инстанция в частта ѝ с която предявеният акцесорен иск с правно основание чл.86, ал.1 от ЗЗД е отхвърлен като неоснователен, не е депозирана въззивна жалба от ищеца, същото е влязло в сила отхвърлителната част, поради което въззивният съд на основание чл. 269 ГПК не дължи произнасяне по този иск.

От фактическа страна настоящият съдебен състав намира за установено следното :

Между страните не се спори, а и се установява, че на 21.07.2009г. „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД/ с предишно наименование „Химическа компания“ЕАД/ и „Българска телекомуникационна компания“ЕАД са сключили предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот, а именно : Телефонна палата /Производствено административна и техническа сграда, намираща се в гр.София, ул. „Ген. Гурко“№2-4 с разгърната застроена площ 17 401,975 кв.м., който недвижим имот е подробно описан в чл. 1

от договора.

Съгласно чл. 2 от договора купувачът се е задължил да заплати договорената продажна цена в размер на 22 500 000 евро по следния начин : 10 % при сключване на договора и останалите 90 % след сключване на окончателния договор и при условие, че продавачът е представил удостоверение за липса на вещни тежести върху имота.

Съгласно чл.11, ал.2 едновременно със сключването на окончателния договор за покупко-продажба във формата на нотариален акт страните са се задължили да сключат и договор за наем с нотариална заверка на подписите, който наемен договор по отношение на срока, наемна цена и начин на прекратяване следва да отговаря на посочените в ал.3 от предварителния договор условия.

Съгласно чл.15 страните са се споразумели ако купувачът не се яви за сключване на окончателен договор на посочените в чл.5 от договора дата и час или неоснователно откаже да сключи окончателния договор или договора за наем, чийто основни параметри са уговорени между страните в чл.11, ал.3 предварителния договор се прекратява автоматично и продавачът има правото да задържи заплатените по чл.2, б. "а" 10 % авансова вноски.

Между страните не се спори, а и от представения по делото и приет като доказателство Анекс №1 към предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, се установява че продавачът е дал съгласието си купувачът, при желание и по преценка на последния, да бъде изцяло заместен в правата и задълженията по предварителния договор от друго физическо или юридическо лице, което обаче следва да стане само при наличието на следните предварително изпълнени условия : наличие на надлежно уведомяване и сключването на допълнително споразумение между страните по предварителния договор и третото лице.

За надлежно уведомяване страните са приели, че следва да се счита отправена от страна на „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД/ с предишно наименование „Химическа компания“ЕАД/ до „Българска телекомуникационна компания“ЕАД писмена декларация посочваща наименование, адрес и идентификационни данни на третото лице като купувач и последващ наемодател на имота/ чл.1, ал.2/

Между страните не се спори, а и от представените по делото и приети като доказателства Анекс /13.08.2009г.; Анекс №3/10.09.2009г. ; Анекс №4/25.09.2009г. и Анекс №5/27.10.2009г. страните многократно са предоговаряли срока за сключване на окончателния договор.

По делото е представен и е приет като доказателство Протокол от 12.11.2009г., с който продавачът БТК и купувачът „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД са заявили намерението си до в срок до 25.11.2009г. да бъде подписано тристранно споразумение, с което купувачът да прехвърли правата и задълженията си по предварителния договор от 21.07.2009г. в полза на

посочено от него трето лице.

Между страните не се спори, а и от представения по делото и приет като доказателство *Договор за прехвърляне на права и задължения по сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, че на 03.11.2009г.* „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, като прехвърлител и „Уестингкорпорейтид“ООД, като приобретател, са сключили споразумение по силата на което прехвърлителят е прехвърлил, а приобретателят е приел всички права и задължения, възникнали в полза на прехвърлителя в качеството му на купувач съгласно и в съответствие с предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ Телефонна палата, намираща се в гр. София, ул.“Гурко“№2-4, подробно индивидуализиран в чл.1 от договора, като срещу прехвърлянето на правата и задълженията приобретателят дължи заплащането на цена в размер на 700 000 евро без ДДС.

Съгласно чл.5, т.1.1 сумата от 700 000 евро следва да бъде депозирана от приобретателя на датата на сключване на договора в доверителна сметка открита на името на прехвърлителя, с която сума последният не може да се разпорежда до настъпването на следните условия : прехвърлителят да представи на доверителната банка оригинал или нотариално заверено копие на тристранно споразумение между БТК , приобретателя и прехвърлителя от което да е видно, че приобретателят е приет за купувач от страна на БТК и че приобретателят официално е встъпил като купувач по предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.07.2009г. / т.1.3/

В т.1.4 е посочено, че ако до 31.12.2010г. горното условие не бъде изпълнено настоящият договор са разваля по право и внесените по доверителната сметка парични средства следва да бъдат върнати обратно на прехвърлителя.

Видно е от представения по делото и приет като доказателство Договор за разплащателна сметка със специално предназначение, сключен между „Корпоративна търговска банка“АД, „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, наричан в договора като прехвърлител или титуляр на сметката и „Уестингкорпорейтид“ООД, като приобретател, че на 11.09.2009г. във връзка с подписан между „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД и „Уестингкорпорейтид“ООД договор за прехвърляне на права и задължения по сключения предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.07.2009г. между „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД и БТК, КТБ е открила на името на „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД на негово име банкова специална разплащателна сметка със специално предназначение с IBAN ***** в лева, чрез която ще бъдат приемани и извършвания плащанията по този договор.

Съгласно чл.3, ал.2 от договора приобретателят „Уестингкорпорейтид“ООД се е задължил в срок до 15.00 ч. на 21.11.2009г./който срок с Анекс №3 е окончателно променен на 26.02.2010г./ да осигури постъпването в посочената по-горе открита на името на „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД разплащателна банкова сметка левовата равностойност на 700 000

евро, представляваща общата стойност на продажната цена заедно с очакваната стойност на дължимия ДДС за прехвърляне на правата, предмет на договора за покупко-продажба, сключен между „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД и „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД и която сума да остава блокирана по посочената сметка при посочените в договора условия.

Съгласно чл.2 договорът има действие от датата на подписването му до 31.12.2010г.

Между страните не се спори, а и от представеното по делото и прието като доказателство *Допълнително споразумение от 22.01.2010г.* към предварителния договор от 21.07.2009г., сключено между БТК, като продавач, „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, като купувач и „Уестингкорпорейтид“ООД, като трето лице, че съгл. чл.1 от споразумението страните са съгласили, че в срок до 27.01.2010г. купувачът *или* третото лице да заплатят на продавача сума в размер на 225 000 евро, представляваща депозит от 1% от договорената в чл.2, ал.1 от предварителния договор продажна цена на имота по посочената еурова сметка на продавача при Ситибанк Н.А, клон София.

Съгласно чл.2 от споразумението, ако в срока по чл.1 продавачът не получи сумата, предварителният договор между продавача и купувача автоматично ще се счита за прекратен от деня следващ деня на изтичането на този срок и продавачът е в правото си да се разпорежда с имота, както намери за добре.

В чл.3 от споразумението е предвидено, че в срок до 26.02.2010г. страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба на имота под формата на нотариален акт и при вече договорените условия съгласно предварителния договор от 21.07.2009г., като пълния размер от остатъка от продажната цена на имота ще бъде заплатен на продавача в брой по посочена от него банкова сметка в евро при сключването на окончателния договор. Посочено е че срокът за сключването на окончателния договор ще се продължи автоматично до 26.03.2010г. ако до 26.02.2010г. купувачът заплати на продавача сума в размер на 2 025 000 евро, представляваща депозит от 9% от договорената в чл.2, ал.1 от предварителния договор продажна цена.

В чл.5 от споразумението е предвидено, че купувачът може да бъде заместен в правата и задълженията си по предварителния договор само и единствено от третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД. Заместването може да стане в срок *до 17.02.2010г.*, с подписване на тристранно споразумение за встъпване в предварителния договор, при договорените в него условия, вкл. и наемни условия.

Съгласно чл.6 в срок до 25.02.2010г. страните следва да съгласуват и двустранно да парафират текст на наемен договор за имота при основни параметри, договорени в предварителния договор.

Съгласно чл.7 в случай, че до датата по чл.6 /т.е 25.02.2010г./ страните не са споразумели по текста на договора за наем, всяка от тях ще има правото едностранно да

прекрати предварителния договор за покупко-продажба, като в този случай продавачът дължи връщане на купувача единствено и само получените по чл.1 и чл.3 от споразумението суми /т.е сумата 225 000 евро, получена авансово на осн. чл.1 или евентуално 2 025 000 евро, внесена авансово на осн. чл.3/. Изрично е предвидено обаче, че страна по предварителния договор не може да се ползва от правото да го прекрати едностранно ако не е съгласна с проект на съдържание на наемен договор, ако той съдържа параметри, които вече са били предмет на договаряне с предварителния договор/.

В случай на неизпълнение от страна на купувача на задължението за сключването на окончателен договор за покупко-продажба на имота, в сроковете предвидени в това допълнително споразумение и при условие, че същото не е прекратено на основание чл.7 , предварителния договор ще се счита автоматично прекратен като в този случай продавачът има правото да задържи и заплатените авансово суми по чл.1 и чл.3 от споразумението/ чл.8/

В чл.10 страните са предвидили и че ако посоченият от тях нотариус/ В. Ч. с рег. № ***, с район на действие- Район на действие – района на СРС/ откаже да изповяда окончателен договор под формата на нотариален акт, всяка от тях ще има правото да прекрати предварителния договор за покупко-продажба едностранно, като в този случай продавачът дължи връщане на купувача само и единствено заплатените авансово суми по чл.1 и чл.3 от споразумението.

Между страните не се спори, а и се установява от представеното по делото и прието като доказателство Наредване за банков превод, че на 25.01.2010г. третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД е превело сумата 225 000 евро като основание за плащане в преводното нареждане е посочено „плащане по т.1 от споразумение от 22.01.2010г. към предварителен договор от 21.07.2009г./ Не се спори, а и се установява, че преводът е извършен по посочената в това споразумение банкова сметка на продавача БТК при Ситибанк Н.А, клон София.

По делото е представено и е прието като доказателство и Споразумение от 16.02.2010г. към предварителния договор от 21.07.2009г., сключено между БТК, като продавач, „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, като купувач и „Уестингкорпорейтид“ООД , като трето лице, съгласно което продавачът е дал съгласието си купувачът и третото лице със свои сили и за собствена сметка да извършат процедури по техническо обследване и възстановяване на строителни книжа по чл.145, ал.5 от ЗУТ. Изрично е отбелязано, че извършването на тези действия и техният резултат няма да бъдат условие за изпълнението на предварителния договор, вкл. за сключването на окончателен договор за покупко-продажба на Телефонната палата.

По делото е представен и е приет като доказателство проект на Договор за наем, парафиран от купувача „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД и представен на продавача БТК на 25.02.2010г., което е видно от документа на л. 77 от делото.

По делото е представено и прието като доказателство *Писмо с вх. № 92-00-154/25.02.2010г. на нотариус В. Ч., адресирано до законните представители на продавача „Българска телекомуникационна компания“ - г-н Б. М. и г-н Р. Й., с което ги уведомява, че за прехвърлянето на собствеността по нотариален ред е необходимо да бъдат представени следните документи :*

1. Удостоверение от областен управител на област София за отписване на недвижимия имот от актовете книги за държавна собственост с оглед изискванията на чл. 78, ал.1 ЗДС и чл.102 от ППЗДС;

2. *Решение на УС, съобразено с чл.34, ал.2 от Устава на дружеството. Сочи се, че тъй като разпоредителната сделка е в обхвата на изискването по чл.34, ал.1, б. „h“ от Устава на дружеството и поради това следва да бъде съобразено с изискването на чл.34, ал.2 от същия - при вземане на решение за разпореждане с имот от стратегическо значение за дружеството в гласуването следва да участва и представител, овластен от притежателя на преференциалната акция като същият трябва да е гласувал „за“. Изрично е отбелязано, че във вече представеното пред нотариуса извлечение от решение на УС на БТК липсва доказателство за участие в заседанието на представител на притежателя на преференциалната акция;*

3. Нотариално заверена декларация или удостоверение от законния представител на дружеството, че стойността на недвижимия имот - предмет на предстоящата покупко-продажба не надхвърля с 1/3 от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен счетоводен отчет с оглед спазване изискването на чл.34, ал.11, б. „с“ от устава, както и на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК.

В случай, че стойността на имота надхвърля половината от стойността на активите - да се представи одобрение от Надзорния съвет, респ. - ако надхвърля 1/3 – овластяване от Общото събрание;

4. Нотариално заверен препис извлечение от решението на УС от 23.10.2008г.;

5. Одобрен архитектурен проект на сградата и

6. *Актуална скица с нанесен номер на поземления имот. Сочи се, че в представената скица на урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата липсва номер на имота. В случай, че това не е техническа грешка при изготвянето на скицата, е предписано да се предприемат съответните процедури по раздел 4 на ЗУТ за отстраняване на тази непълнота. Изрично е посочено, че липсата на номер на имота е основание за отказ за вписване на нотариалния акт за покупко-продажба.*

По делото е представен и е приет като доказателство Констативен протокол, съставен на 26.02.2020г., с който нотариус В. Ч. е удостоверила явяването в нотариалната

кантора на И. Д. Г. като представител на „Пан Юропиън Истейтс“ ЕАД/ с предишно наименование „Химическа компания“ ЕАД/, като представител на купувача БТК не се е явил и в резултат на това не се е пристъпило към сключването на окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот, предварителния договор от 21.07.2009г.

По делото е представен и е приет като доказателство Констативен протокол от 16.03.2010г., съставен от нотариус В. Ч., с който тя е удостоверила, че на същата дата, в 10ч., пред нея са се явили представители на страните по предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.07.2009г., както следва : на продавача „Българска телекомуникационна компания“ АД, представлявана от изпълнителния директор Б. Ж. Л. М. и на купувача „Пан Юропиън Истейтс“ ЕАД, представляван от изпълнителния директор И. Д. Г. и които са заявили пред нея намерението си да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт, с който да бъде прехвърлена собствеността върху недвижим имот, представляващ телефонна палата (производствено-административна и техническа сграда), находяща се в гр. София, ул. „Гурко“ №2-4, с разгърната застроена площ от 17 401.975 кв.м., подробно описан по-долу в протокола.

След анализа на всички представени й от страните по сделката документи нотариусът е констатира, че пред нея не са представени следните документи, описани от нея в писмото до продавача БТК от 25.02.2020г. :

Решение на Управителния съвет, съобразено с чл.34, ал.2 от Устава на дружеството, при което на осн. чл.34, ал.1, б. „h“ от Устава да е взел участие и представител овластен от притежателя на преференциалната акция като същият да е гласувал „за“ извършването на разпоредителната сделка.;

Липса на достатъчно убедителни доказателства за правото на собственост върху земята, върху която е построена сградата тъй като в Акта за държавна собственост, съставен през 1952г. е актувано застроено и незастроено място от 2320 кв.м, а в последващия акт да държавна собственост от 2001г. земята не а актувана. При това положение не било ясно на какъв документ се е позовал нотариусът, издал констативния нотариален акт за собственост върху сградата и прилежащия терен, върху който е построена сградата и ако такъв документ съществува- да бъде представен;

Не е представено Удостоверение от областния управител на област София за отписване на недвижимия имот от актовете книги за държавна собственост с оглед изискванията на чл.78, ал.1 ЗДС и чл.102 ППЗДС, нито мотивиран отказ за издаване на същото.

Предвид изложеното нотариусът е заявил отказ да изповяда сделката до отстраняването на визираните по-горе пречки. Изрично е посочил, че дори и да бъде изповядана такава сделка съществува и риск Съдията по вписванията да постанови отказ за вписване на нотариалния акт поради липсата на номер на поземления имот в скицата и

легитимационните документи за собственост с оглед буквалното тълкуване на Правилника за вписванията.

Няма спор, а и се установява, че с Нотариална покана, връчена чрез нотариус П. П. купувачът „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, позовавайки се на прекратяването на облигационните отношения произтичащи от предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.07.2009г. е поискал от продавача „Българска телекомуникационна компания“АД да възстанови заплатения депозит в размер на 225 000 евро.

Няма спор между страните, че на това искане БТК е отговорил като е отказал възстановяването на депозита, тъй като според него същият не подлежал на връщане, позовавайки се на следните алтернативно посочени условия, всяко от които според него изключвало правото на купувача да иска обратно платеният от купувача депозит : счита, че договорът е прекратен на основание чл. 7, във вр. с чл. 6 от допълнителното споразумение от 22.01.2010г.; алтернативно счита договорът за прекратен на основание чл. 10 от допълнителното споразумение от 22.01.2010г. и накрая счита договорът за развален на основание чл. 87, ал.2 от ЗЗД.

По делото е представен и е приет като доказателство и Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 08.03.2010г., с който продавачът „Българска телекомуникационна компания“ЕАД и купувачът „Уейстингкорпорейтид“ООД са сключили предварителен договор за покупко-продажба на същия недвижим имот, а именно : Телефонна палата/Производствено административна и техническа сграда, намираща се в гр.София, ул. „Ген. Гурко“№2-4 с разгърната застроена площ 17 401,975 кв.м., който недвижим имот е подробно описан в чл. 1 от договора.

Съгласно чл.2, ал.1 купувачът се е задължил да заплати на продавача договорената между тях цена в размер на 22 500 000 евро без ДДС, която сума е платима по начина, подробно описан в договора.

В чл.2, ал.2 страните са удостоверили, че към датата на подписването на този предварителен договор, че купувачът е заплатил по сметка на продавача сума в размер на 225 000 евро на отпаднало правно основание, като купувачът е дал съгласието си тази сума да бъде задържана от продавача като депозит от 1% от продажната цена на недвижимия имот.

По делото е представено писмено становище дадено на 17.03.2010г. във връзка с изповядването на сделката по предварителния договор 08.03.2010г. между „Българска телекомуникационна компания“ЕАД и „Уейстингкорпорейтид“ООД, че представените от продавача БТК документи, а именно констативен нотариален акт за собственост от 2003г.; извлечение от решение прието на заседание на УС на БТК; Удостоверение от Областна управа за липсата на реституционни претенции; Удостоверение за данъчна оценка и пълномощно с нотариална заверка на подписа са напълно достатъчни и легитимират

дружеството като собственик на описания в нотариалния акт недвижим имот.

При така установената фактическа обстановка съдът и с оглед правомощията си по чл. 269 ГПК, настоящият съд достига до следните правни изводи:

Настоящият състав на съда осъществява въззивен контрол при условията на чл. 294, ал. 1 ГПК и е императивно обвързан от указанията на касационната инстанция във връзка с тълкуването и прилагането на закона, а в конкретиката на казуса - от указанията за това, че при повторното разглеждане на делото и при постановяването на акт по съществото на спора следва да се зачете, от една страна, прекратяването на съществуващата между страните облигационна връзка, което представлява един изрично признат и от двете страни факт, изложен в исковата молба и потвърден в отговора на ответника, и от друга страна да се изследва на кое от предвидените в т.7 във вр. с т.6 или т.10 от тристранното споразумение от 22.01.2010г. основания за прекратяване е прекратен предварителният договор и като последица : възникнало ли е задължение за „БТК“ЕАД за връщане на полученото от последния авансово плащане, както и кому следва да се върне – на ищеца, като страна по прекратения предварителен договор или на третото лице, което е фактическият платец на сумата и което е страна по сключения впоследствие от него с БТК друг предварителен договор с идентичен предмет на вече прекратения по право договор с ищеца.

При новото разглеждане на делото въззивният съд е обвързан от фактическите констатации и правните изводи на ВКС в отменителното решение по отношение на обстоятелствата, за които е събран необходимия доказателствен материал и не са предмет на задължителните указания по смисъла на чл. 294, ал. 1 ГПК. Споровете за правното значение на установените по делото факти, обсъдени от касационния съд се преклудират и въззивният съд е длъжен да се съобрази с направеното тълкуване при постановяване на решението си /Решение № 250 от 18.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 634/2011 г., II г. о., ГК/. Това е така, защото при повторното разглеждане на делото от въззивната инстанция по реда на чл.294, ал.1 ГПК предметната рамка на въззивното производство се предопределя от предметната рамка на приключилото касационно производство и субективните и обективни предели на постановления от касационния съд съдебен акт, с който е указано по отношение на кои порочни действия и коя част на порочното въззивно решение се отменя и делото се връща за ново разглеждане- арг. от чл.294, ал.1 ГПК/така и Решение № 33 от 18.07.2017г. по т.д.№ 60062/2016г. на ВКС, 2 ГО/.

В конкретния случай с оглед приетото от касационния съд за липсата на спор между страните относно прекратяването на съществуващото между тях облигационно отношение, произтичащо от сключения предварителен договор, основните спорни въпроси между тях са дали с оглед на конкретното основание за прекратяване на договорната връзка продавачът дължи връщане на купувача на внесения авансово от последния депозит в размер на 1 % от стойността на цената по сделката на стойност от 225 000 евро или има правото да я задържи, респ. дали точно купувачът по прекратения предварителен договор има правото да я получи

обратно тази сума предвид също така безспорния между страните факт, че сумата е внесена от третото за спора лице „Уейстингкорпорейтид“ООД и което е привлечено като трето лице помагач на страната на ответника БТК. Именно върху решаването на тези два спорни въпроса следва да съсредоточи решаващата дейност на въззивния съд при повторното разглеждане на делото съобразно със задължителните указания на касационната инстанция.

По първият от двата спорни въпроса въззивният съд приема следното :

По делото не са представени сочените в отговора на исковата молба две волеизявления за прекратяване на процесния предварителен договор – от 08.03.2010г. и от 19.03.2010г., но с оглед указанията на касационната инстанция това и не е необходимо с оглед липсата на спор между страните, че договорните отношения помежду им са прекратени.

Ответникът поддържа, че и двете волеизявления визират прекратителни основания, според които платеният аванс следва да бъде задържан от него- счита, че договорът е прекратен на основание чл. 7, във вр. с чл. 6 от допълнителното споразумение от 22.01.2010г.; алтернативно счита договорът за прекратен на основание чл. 10 от допълнителното споразумение от 22.01.2010г. и накрая счита договорът за развален на основание чл. 87, ал.2 от ЗЗД.

Настоящият съдебен състав противно на твърденията на ответника намира, че нито е една от трите горепосочени хипотези не поражда правото на продавача да задържи внесения от другата страна депозит в размер на исковата сума от 225 000 евро.

Клаузата на чл.7 от допълнителното споразумение от 22.01.2010г. предвижда, че ако до датата на нотариалното изповядване на сделката по окончателния договор, т.е до 25.02.2010г. страните не са споразумели по текста на договора за наем, при съществените условия отговарящи на посочените в предварителния договор от 21.07.2009г., всяка от тях ще има правото едностранно да прекрати предварителния договор за покупко-продажба, като в този случай продавачът дължи връщане на купувача *единствено и само получените по чл.1 и чл.3 от споразумението суми*, т.е при всички случаи при прекратяване на договора на това основание продавачът ще дължи връщане на гаранцията, тъй като е прието по волята на страните, че тя в качеството ѝ на задатък е предназначена да гарантира изпълнението на други задължения на купувача, различни от това да се пристъпи към сключването на наемен договор при предварително определи от страните параметри и условия. По силата на чл. 7 от допълнителното споразумение гаранцията е предназначена единствено да обезпечи главното задължение на купувача по предварителния договор- да сключи окончателен договор до 26.02.2010г., както и да заплати остатъка от уговорената продажна цена по посочената от продавача банкова сметка при сключването на окончателния договор. Тоест предназначена е да гарантира в случаите при които е налице пречка за сключване на окончателния договор по вина на купувача, а не е възникнала вследствие действията и волята на трето лице или насрещната страна по правоотношението.

И единствено в този случай, съгл. чл.8 от споразумението продавачът ще има правото да задържи внесената по чл.1 от споразумението сума, съставляваща и процесната гаранция от 225 000 евро. Както е видно обаче от събраните по делото доказателства- Констативен протокол, съставен на 26.02.2020г. от нотариус В. Ч., че на датата на сключване на окончателния договор в кантората на нотариуса се е явил представител на дружеството купувач, който е заявил готовност да се изповяда сделката, но поради неявяването на представител на продавача не е могло да се пристъпи към сключването на окончателен договор.

Видно е също така от представения и приет като доказателство Констативен протокол от 16.03.2010г., съставен от нотариус В. Ч. в присъствието на представители и на двете страни по предварителния договор, че предвид заявените от тях намерения да сключат окончателен договор, е заявила отказа си да изповяда нотариално сделката чрез съставянето на нотариален акт предвид непредставянето от страна на продавача на легитимно решение от управителния орган на БТК за извършване на разпоредителни действия с процесния имот, което да е взето с участието на представител в управителния орган на акционера притежател на преференциалната акция, както и за липсата на убедителни доказателства за правото на собственост върху земята върху която е построена сградата, въпреки дадените предходни указания до продавача да набави точно тези документи. По волята на страните изразена изрично в допълнителното споразумение от 22.01.2010г. действието на договора е поставено в зависимост от едно бъдещо несигурно събитие- това е вероятният отказ на избрания от тях нотариус да изповяда сделката, като най-вероятно към момента на сключване на допълнителното споразумение страните много добре да са съзнавали наличието на такава вероятна възможност за да включат това условие в съдържанието на сделката, зависимо изцяло от волята на трето лице, както и че сбъдването на същото ще бъде основание да се счита, че е налице безвиновно прекратяване на предварителния договор. Именно поради това при възникване на такава хипотеза изрично е предвидено задължението на продавача да възстанови заплатената от него авансово по чл.1 от споразумението сума- а това е именно процесната гаранция от 225 000 евро. Това е така, защото е налице пречка за изпълнението на договора, но не такава възникнала по вина на купувача, което да оправдава и задържането на гаранцията от страна на продавача.

Следователно следва да се счита, че и прекратителното основание по чл.10 от договора не предвижда възможността на продавача да задължи внесената от купувача гаранция на която той също се е позовал в отговора на исковата молба. От друга страна, ответникът нито в отговора на исковата молба, нито впоследствие в хода на делото не е твърдял, че обективно не е възникнало визираното в чл.10 от допълнителното споразумение основание за прекратяване на договора поради това, че не съществуват визираните от нотариуса пречки за сключване на окончателен договор във формата на нотариален акт, както и че избраният от страните нотариус не е имал основание да откаже да изповяда сделката. Такива правоизключващи възражения не са предявявани от ответника в отговора

на исковата молба, поради което и дори да са били поддържани от него в по-късен етап на производството вече са били преклудирани. Видно от отговора на исковата молба ответникът се е позовал единствено на това, че договорът между страните е бил прекратен на основание, което изключва възстановяването на всички авансово платени суми, вкл. и на гаранцията от 225 000 евро, поради което и съдът не дължи произнасяне по въпроса доколко законосъобразно е действал нотариусът като е отказал да изповяда да сделката, както и дали действително са били налице визираните от нотариусът пречки за сключване на окончателен договор, респ. дали същите действително са били налице, което да бъде основание на продавача да упражни едностранното потестативно право по чл. 10 от допълнителното споразумение да прекрати предварителния договор от 21.07.2009г. Още повече, че такъв подход ще противоречи на правилото на чл.294, ал.1 ГПК, че въззивният съд при повторното разглеждане на делото е императивно обвързан от указанията на касационната инстанция във връзка с тълкуването и прилагането на закона- т.е. било довел да преразглеждане на вече решения от ВКС въпрос-дали е налице прекратяване на договорните отношения между страните, каквото касационната инстанция вече е приела, че е налице.

Същевременно отказът на нотариуса да изповяда нотариално сделката по окончателния договор не може да бъде и основание по чл.87, ал.2 ЗЗД на продавача да развали договора тъй като правото на разваляне на договора е винаги право на изправната страна, а в случая предвид становището на нотариуса невъзможността за сключване на окончателния договор се дължи по-скоро по вина на продавача, а не на купувача, предвид непредставянето от страна на продавача на документи без които не би могло да се прехвърли по нотариален ред правото на собственост върху процесния имот. Изясняването на тези фактически обстоятелства – по чия вина е възникнала пречката за сключване на окончателния договор, се явява ирелевантно за настоящия правен спор, предвид недвусмисления текст на чл. 10 от допълнителното споразумение, в което страните ясно са посочили, че при отказ на нотариуса да изповяда окончателния договор под формата на нотариален акт, внесената от купувача гаранция по чл.1 винаги ще подлежи на връщане. Установяването на тези факти и обстоятелства може да означава значение за вредите на изправната страна на неизпълнението на насрещната страна на задълженията ѝ по предварителния договор, но не и за правото на купувача да получи обратно стойността на внесената от него гаранция тъй като пречката за изпълнение на предварителния договор не е възникнала по негова вина.

Следователно не е налице визираното в договора основание по чл.8, което единствено да дава възможност на продавача да задържи гаранцията като същевременно и двете визираните от него прекратителни основания – по чл. 7 и по чл.10 от допълнителното споразумение от 22.01.2010г. изрично предвиждат правото на купувача да получи обратно внесената от него гаранция.

По втория спорен въпрос- относно принадлежността на материално-правната

легитимация и кой от двамата – дали купувачът по предварителния договор „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД или третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД, което фактически е внесло сумата, има правото да получи обратно задатъка след прекратяването на отношенията между страните по повод предварителния договор, въззивният съд намира следното :

Няма спор между страните, а и видно от представеното по делото и прието като доказателство Нарездане за банков превод, че на 25.01.2010г. третото лице помагач „Уестингкорпорейтид“ООД е превело по сметка на БТК сумата 225 000 евро като основание за плащане в преводното нареждане е посочено „плащане по т.1 от споразумение от 22.01.2010г. към предварителен договор от 21.07.2009г./

Съгласно визирания чл.1 от допълнителното споразумение от 22.01.2010г. е възникнало задължението за внасяне на процесната сума от 225 000 евро, като депозит в размер на 1 % процент от продажната цена по предварителния договор, което е следвало да бъде сторено от купувача или третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД за обезпечение задължението на купувача по предварителния договор.

По-долу в чл. 5 от споразумението страните са изяснили и основанието поради което третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД е поело задължението да внесе тази сума-предвидената възможност купувачът да бъде заместен в правата и задълженията си по предварителния договор от третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД, което е следвало да стане в срок до 17.02.2010г. и при вече посочените в Анекс № 1 предварителния договор от 21.07.2009г. условия за това заместване- наличие на надлежно уведомяване и сключването на допълнително споразумение между страните по предварителния договор и третото лице, като приобретателят на правото да се иска сключване на предварителен договор ще бъдат обвързан от всички вече договорени условия, вкл. и по отношение на обсъждания наемен договор.

Няма спор, че до сключването на такова допълнително споразумение до прекратяването на договора изобщо не се е стигнало и като страна по първоначалния договор е продължил да се счита единствено „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, поради което и той единствен е задължен към продавача за всички дължими плащания по предварителния договор, вкл. и за внасянето на процесния депозит. Следователно с преводът на сумата от 225 000 евро третото лице помагач „Уестингкорпорейтид“ООД е погасило едно чуждо задължение, като основанието да стори това са неговите вътрешни отношения с купувача, основани от една страна на изрично предвидената в предварителния договор възможност да го замести в правоотношението с продавача БТК, а от друга това е сключения със самия купувач Договор от 03.11.2001г. за прехвърляне на права и задължения по сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, в който „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, като прехвърлител и „Уестингкорпорейтид“ООД, като приобретател помежду си подробно са регламентирали отношенията си във връзка с бъдещото придобиване на права по предварителния договор от страна на „Уестингкорпорейтид“ООД.

Именно във връзка с така очертания правен интерес за придобиване на права по предварителния договор и възможност за заместване на „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД като купувач в бъдещия окончателен договор, третото лице „Уестингкорпорейтид“ООД се е съгласило при условията на чл.74 от ЗЗД да погаси едно чуждо задължение, като последица от това ще е погасяването на задължението на длъжника към неговия кредитор и съответно суброгирането на третото лице в правата на кредитора. Тази воля на третото лице е ясно манифестирана и в самото платежно нареждане от 25.01.2010г., където като основание за плащането на исковата сума е цитирана именно т.1 от споразумението от 22.01.2010г. към предварителен договор от 21.07.2009г., в която ясно е посочено, че това представлява договорно задължение единствено на купувача, което може да бъде погасено и от друго лице, различно от него. Същевременно допълнителното споразумение от 22.01.2010г. не урежда и встъпване в дълг по см. на чл.101 ЗЗД тъй като в същото липсва изрично изявление на третото лице да е поело задължение към кредитора за задължението на главния длъжник, нито пък такова намерение може да бъде изведено конклюдентно от съдържанието на споразумението, а то предвижда единствено възможността това трето лице да погаси едно чуждо задължение с оглед на съществуващите вътрешни отношения с длъжника и възможността по-късно да го замести като страна в главното правоотношение.

Следователно с преводът на сумата от 225 000 евро третото лице не е действало от свое име и за своя сметка, а ясно е изразило волята си да погаси едно чуждо задължение, като вътрешните причини да стори това, макар и да бяха изяснени от съда, са по начало ирелевантни за отношенията между кредитора и неговия длъжник. Съответно след прекратяването на съществуващата между страните договорна връзка и с оглед изрично предвидената от тях реституция на даденото по отношение на заплатения депозит, извън хипотезата на чл.8 от допълнителното споразумение, която единствено изключва тази възможност, то при условията на чл.55, ал.1, предложение трето от ЗЗД продавачът ще дължи на купувача възстановяването на внесенния депозит, макар и същият фактически да е бил внесен от трето лице, тъй като то е сторило това от името и за сметка на купувача за изпълнението на конкретно негово договорно задължение.

Изразеното в чл.2, ал.2 от последващо сключения между „Българска телекомуникационна компания“ЕАД и „Уейстингкорпорейтид“ООД предварителен договор за покупко-продажба на същия недвижим имот от 08.03.2010г. съгласие на страните, че са приели да се счита, че към датата на подписването на този предварителен договор, „Уейстингкорпорейтид“ООД е заплатил по сметка на продавача сума в размер на 225 000 евро на отпаднало правно основание, като купувачът е дал съгласието си тази сума да бъде задържана от продавача като депозит от 1% от продажната цена на недвижимия имот, съгл. чл. 21, ал.1 ЗЗД ще има действие само във вътрешните отношения между страните по този предварителен договор и не обвързва с нищо ищеца „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, който не е страна по това съглашение.

Какво точно страните по последващо сключения предварителен договор от

08.03.2010г. са приели да считат за правно обвързващо за вътрешните им отношения по отношение на вече заплатения депозит няма да никакво значение за настоящия правен спор, след като вече веднъж „Уейстингкорпорейтид“ООД е изразил ясно и недвусмислено намерението си чрез това плащане да погаси едно чуждо съществуващо задължение.

По така изложените съображения въззивният съд намира предявеният от ищеца иск с правно основание чл. 55, ал.1, предложение трето от ЗЗД за основателен и доказан и като такъв правилно е бил уважен от първата инстанция.

Поради съвпадането на крайните изводи на въззивния съд с тези на първоинстанционния съд по отношение на предявения иск въззивната жалба следва да бъде оставена без уважение, като неоснователна, а обжалваното с нея решение- потвърдено.

На осн. чл.78, ал.3 от ГПК и с оглед на направеното искане въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемия разноски за платено адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред въззивната инстанция в размер на сумата от 24 000 лева.

Воден от горното, Софийски апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 518 от 23.01.2018 г. по т.д.№ 2264/2015г. на Софийски градски съд, ГО, 17с-в е осъдил на основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД, „Българска телекомуникационна компания“ЕАД да заплати на „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД сумата от 225 000 евро, получена на отпаднало основание - развален предварителен договор от 21.07.2009 г. за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ телефонна палата (производствено-административна и техническа сграда), находяща се в гр. София, ул. „Гурко“№2-4, с разгърната застроена площ от 17 401.975 кв.м., подробно описана в чл. 1 от договора, а на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК – сумата от 17 640 лева разноски за производството.

ОСЪЖДА „Българска телекомуникационна компания“ЕАД, ЕИК 831642181, със седалище и адрес на управление гр.София, район Младост, бул.“Цариградско шосе“№115и да заплати на „Пан Юропиън Истейтс“ЕАД, ЕИК 106552914, със седалище и адрес на управление гр.Костинброд, област София, ул.“ Охрид“№11, ет.2 сумата 24 000 лева, представляваща разноски за заплатено адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____