

РЕШЕНИЕ

№ 899

гр. София, 17.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 10-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесет и седми май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цветко Лазаров

Членове: Ралица Димитрова
Нина Стойчева

при участието на секретаря Ирена М. Дянкова
като разгледа докладваното от Ралица Димитрова Въззивно гражданско дело
№ 20201000504015 по описа за 2020 година

Производството е образувано по въззивна жалба на „Антол“ ООД срещу решение № 1209/14.08.2020г. на СГС, ТО, VI-17 състав, постановено по гр.д. № 1341/19г., с което е отхвърлен искът му по чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Жалбоподателят твърди, че първоинстанционното решение е неоснователно и незаконосъобразно. Съдът не е дал ясен отговор на въпроса кой е действителният собственик на процесния имот. Този материалноправен въпрос намира изява и в процесуален смисъл, тъй като не е без значение кой е собственик към датата на образуване на исковото производство и към датата на постановяване на решението. Датата на окончателното вливане и отделяне на дружествата следва, а не предхожда предявяването на исковата молба в съда, което го задължава да даде отговор на въпроса. Неизясняването му е съществен материалноправен и процесуален пропуск. Счита, че е налице разместване на страните в процеса без негово съгласие, тъй като към подаване на исковата молба му е било неизвестно обстоятелството за преобразуване чрез вливане и отделяне на първоначалния ответник. Това е укривано от жалбоподателя умишлено. Задължение на собственика на имота е било да не прехвърля на други лица процесния имот- чл.6, ал.6 и ал.7 от предварителния

договор. Продавачът е неизрядна страна по него и не е имал право да го прекрати, да го развали или да изисква частично плащане преди изпълнението на своето задължение да не прехвърля права на трети лица. Счита, че има право да упражни правото си на възражение по чл.90 от ЗЗД. Съдът е приел неоснователно, че това негово право не е възникнало.

Поддържа, че чл.10, ал.1 от предварителния договор съдържа неверни данни, че продавачът е предоставил документите за собственост на купувача, а още в исковата молба е заявено, че договорът е подписан по пощата, което не се оспорва от ответниците. Това изключва истинността на чл.10, ал.1 от предварителния договор. Това се потвърждава от констативния протокол от 20.02.2019г. Съдът изобщо не е анализирал в правилната посока обстоятелството, че между страните не са били разменени документите, съпътстващи процесния имот като по този начин е достигнал до погрешни фактически изводи и неправилни правни изводи. Съдът неправилно е приел, без да е сезиран, че ответникът е приложил чл.87 от ЗЗД и считано от 20.02.2019г. договорът е развален. В нито един документ по делото ответникът не е посочил, че желае прилагането на чл.87 от ЗЗД. Продавачът не е изпълнил едно свое основно задължение- да предостави документите за имота и поради това въззивникът е изявил готовност да плати след получаването им. Той е упражнил възражение за неизпълнен договор по чл.90 от ЗЗД с писмо от 14.12.2018г., както и с такова по електронната поща. Съдът е приел, че той като неизправна страна по договора няма такова право. Този извод е неправилен. СГС е дописал договора, исковата молба и отговорите на ответниците като е приел, че процесният договор е развален без страните да са отправяли такива изявления. С това е нарушено диспозитивното начало. Съдът е дал превес на ответниците в един състезателен процес. Цялото решение съставлява тълкуване на договора и волята на страните, неизявена от тях. Анализирани са всички изходящи документи от ответниците, но не тези, изходящи от ищеца. Превратно е тълкуван констативния протокол от 20.02.2019г. Съдът не е коментирал, че в петитума на исковата молба той е изявил воля да доплати цената по договора. Това също е нарушение на диспозитивното начало и празнота на съдебното решение. Не е коментирано в решението, че е наличен отговор на нотариалната покана и че е отправена такава до продавача по чл.5, ал.2 от договора, за подписване на окончателен договор. В този смисъл има неизпълнение от негова страна много преди

20.02.2019г., когато е поканен въззивника да сключи окончателен договор, а именно на 11.02.2019г. са подписани договори от ответниците за отделянето на имота. С това ответникът автоматично е нарушил задълженията си да не предоставя права върху имота на други лица. С молба от 27.12.2019г. са опровергани твърденията на ответника, че не е получил отговор на нотариалната покана. Съдът неправилно е игнорирал искането му за разпит на свидетели. От тях би се установило, че между страните няма разменени документи за имота. Съдът неправилно е възприел действията на ищеца за плащания по договора. Ответната страна е некоректна и виновна по процесния договор.

Затова моли въззивния съд да отмени атакуваното решение и постанови друго, с което да уважи предявения иск.

В депозиран писмен отговор и в съдебно заседание чрез процесуалния си представител „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД оспорва жалбата. Счита я за неоснователна, а обжалваното решение за правилно и законосъобразно.

В депозиран писмен отговор „Юробанк България“ АД оспорва въззивната жалба. Счита я за неоснователна. Обжалваното решение е валидно, допустимо и правилно. Съдът е дал отговор на всички въпроси, повдигнати във въззивната жалба, включително и на този кой е собственик на имота.

Съдът като взе предвид доводите на страните и събраните доказателства в първоинстанционното и въззивно производство по реда на чл.235 от ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

СГС е сезиран с иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД. В исковата молба ищецът „Антол“ ООД твърди, че на 10.10.2018г. е сключил с „Банка Пиерос България“ АД предварителен договор за следния недвижим имот: самостоятелен обект с идентификатор 68134.905.1564.3.14- апартамент № 4.5.2 с площ от 120, 54 кв.м., находящ се в гр. София, район „Лозенец“, ул. „Чавдар Мутафов“ № 22, бл.4, ет.5 на второ подпокривно ниво на кота+12.00. За процесния имот не разполага с документите за собственост, тъй като продавачът не го е снабдил с тях, което е нарушение на чл.6, ал.3 от предварителния договор. В чл.10 от него е записано, че продавачът е предоставил за преглед документите за собственост, което не е вярно, тъй като той е подписан по пощата и изпращан между страните по този начин.

Продавачът не му е предоставил постановление за възлагане. С писмо изх. № 21/14.12.2018г. управителят на ищеца е поискал да му се предоставят документите за собственост. През месец февруари 2019г. при нотариус И. отново е поставен този въпрос. Затова ищецът твърди, че целият чл.10 от предварителния договор е с невярно съдържание, включително декларацията по чл.10, ал.4 от него, че купувачът е провел собствено проучване за правното и фактическото състояние на имота. Налице е забава на ответника. Ищецът поддържа, че е заплатил суми по предварителния договор. Такава от 7 920 лв. по чл.3, ал.1 ,т.1 и от 2000 лв. като част от тази по чл.3, ал.1, т.2 от договора, като остатъкът е задържал, тъй като продавачът не му е предоставил документите за собственост. Отправил е покана до ответника да сключат окончателен договор в срока по чл.5, ал.2 от договора, на която не е получил отговор. В тази покана се съдържа изричното изявление на ищеца, че е готов да заплати окончателния размер на сделката и всички останали авансови плащания. Получил е нотариална покана, с която ответникът определя друга дата за сключване на окончателен договор на 20.02.2019г. С това е нарушен чл.5, ал.2 от предварителния договор. За срещата на горната дата е съставен констативен протокол. Затова ищецът моли съда да постанови решение, с което да обяви за окончателен предварителен договор от 10.10.2018г. сключен между него и „Банка Пиреос България“ АД.

Ответникът „Юробанк България“ АД, като правопреемник на „Банка Пиреос България“ АД в депозирал в срока по чл.131 от ГПК писмен отговор оспорва иска. Счита го за неоснователен. Заявява, че към завеждане на исковата молба „Банка Пиреос България“ АД не е собственик на имота по предварителния договор. Той е прехвърлен в имуществото на „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД, учредено чрез отделяне от „Банка Пиреос България“ АД, вписано в ТР на 02.05.2019г. Не се спори, че между ищеца и „Банка Пиреос България“ АД е сключен предварителен договор на 10.10.2018г. за описания в него недвижим имот. Сочи, че купувачът не е изпълнил задължението по чл.3, ал.1, т.2 от договора да внесе сумата от 11 050, 22 лв. по сметка на продавача. Поради това окончателният договор не е бил сключен. Ищецът е внесъл само 2000 лв. от нея. С нотариална покана от 09.01.2019г, получена от „Антол“ ООД на 11.01. 2019г. банката го е поканила да внесе неплатената сума от 9 050, 22 лв. и да се яви на 20.02.2019г. в 10 ч. за сключване на окончателен договор. На тази дата са се явили представителни

на купувача и продавача. Съставен е констативен протокол, от който се установява, че купувачът не оспорва, че не е заплатил дължимите суми. Продавачът е предоставил всички документи, удостоверяващи правото му на собственост на купувача и затова той е взел решение да сключи предварителния договор. Тези обстоятелства са посочени в чл.10, ал.1 от договора. Продавачът не е получавал покани за подписване на окончателен договор. На 21.02.2019г. в ТР е вписан план за преобразуване на „Банка Пиреос България“ АД чрез отделяне на ЕООД по реда на чл.262г от ТЗ. Процесният имот е включен в Приложение 11.2.2 от него. Планът е одобрен от Общото събрание на акционерите на 27.03.2019г. Преобразуването на „Банка Пиреос България“ АД чрез отделяне на „ Пиреос недвижими имоти“ ЕООД е вписано в ТР на 02.05.2019г. и оттогава имотът е собственост на новото дружество. Ответникът оспорва твърдението на ищеца, че не са му били предоставени документите за собственост. Прави възражение, че предварителният договор е прекратен на основание чл.14, ал.3 от него. Възражението на ищеца, че е упражнил право на задържане е неоснователно.

В депозиран писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД твърди, че искът е недопустим по отношение на него. Сочи, че исковата молба е постъпила в съда на 11.07.2019г. Планът за преобразуване на „Банка Пиреос България“ АД чрез отделяне на ЕООД с наименование „Пиреос недвижими имоти“ по реда на чл.262г от ТЗ е подписан на 11.02.2019г. и е вписан в ТР на 21.02.2019г. Този план е одобрен от ОС на акционерите на 27.03.2019г., а преобразуването чрез отделяне е вписано в ТР на 02.05.2019г. В приложение 11.4.1 към Плана за преобразуване са посочени 16 съдебни спора, които преминават в новото търговско дружество, но липсва настоящото. Към датата на подписване на Плана за преобразуване на „Банка Пиреос България“ АД и към датата на вписване на самото преобразуване чрез отделяне процесното съдебно производство не е било висящо. Счита, че не е налице хипотезата на чл.263и, ал.7 от ТЗ и няма основание той да бъде конституиран като ответник. Ако се приеме, че искът е допустим, то той е неоснователен. Не оспорва, че между ищеца и „Банка Пиреос България“ АД е сключен предварителен договор на 10.10.2018г. за покупко- продажба на недвижим имот, посочен в него. Поддържа, че ищецът не е изпълнил задължението си за доплащане на дължимите суми, поради което не е сключен окончателен договор. Към

предварителния договор няма сключени анекси. Счита, че той е бил развален/прекратен на основание чл.14, ал.3 и чл.15 преди датите на подписване и вписване на Плана за преобразуване на „Банка Пиреос България“ АД, както и преди датата на вписване на самото преобразуване. Счита за неоснователно възражението на ищеца за упражнено право на задържане. Пзовава се на чл.10 от предварителния договор, с който се констатира осъществил се във времето факт, че продавачът е предоставил на купувача документите за собственост, поради което за него не възниква задължението да ги предостави след сключване на предварителния договор. Без значение е по какъв начин те са били предоставени.

Не се спори между страните, че „Антол“ ООД и „Банка Пиреос България“ АД сключили предварителен договор на 10.10.2018г. за продажбата на недвижим имот, подробно описан за цена от 96 960 евро, платима според уговореното в него.

Безспорно е, а и от представените две преводни нареждания се установява, че ищецът е превел по сметка на продавача- банката на 29.08.2018г. сумата от 7 920лв. и на 14.12.2018г. сумата от 2000лв.

С писмо от 14.12.2018г. ищецът е поискал от банката- продавач да отложат сключването на окончателен договор до 10.02.2019г., както и иска да му се изпратят документите за собственост на имота, скица и данъчна оценка.

С нотариална покана от 09.01.2019г. „Банка Пиреос България“ АД е поканила ищеца да доплати сумата от 9 050,22лв. на основание чл.3, ал.1, т.2 от предварителния договор в петдневен срок, както и да се яви на 20.02.2019г. в 10 ч. в кантората на нотариус И. за сключване на окончателен договор. Няма спор, че тя е връчена на ищеца.

Безспорно е, че той е отговорил на нея на 08.02.2019г. в писмен вид.

Не се спори, че на 20.02.2019г. пред нотариус И. са се явили представители на двете страни по предварителния договор, за което е съставен констативен протокол.

Към исковата молба е представено нотариално заверено пълномощно, изходящо от законния представител на „Антол“ ЕООД, с което е учредена представителна власт на Г. Т. Г. с права да го представлява пред „Банка Пиреос България“ АД във връзка с покупко- продажбата на недвижим имот

по предварителен договор от 10.10.2018г.

По делото от ищеца са представени схема от АГКК за процесния недвижим имот от 25.04.2019г., скица на поземлен имот с идентификатор 68134.905.1564, кв.46А, парцел II от 25.04.2019г., Постановление за възлагане на недвижимо имущество от 17.11.2016г., с което процесния апартамент е възложен на „Банка Пиреос България“ АД, вписано в книгите за вписване на 28.02.2017г., както и две постановления за поправката му, вписани на 22.08.2017г. и 19.03.2018г. Представена е данъчна оценка за имота.

Във връзка с твърденията в отговорите на исковата молба ответниците са представили План за преобразуване чрез отделяне от „Банка Пиреос България“ АД на еднолично дружество с ограничена отговорност „Пиреос Недвижими имоти“. Към него преминават недвижим имоти, сред които и процесният.

Не е спорно, че „Юробанк България“ АД е правопреемник на „Банка Пиреос България“ АД по силата на преобразуване чрез вливане, вписано в ТР към АВ на 12.11.2019г.

С определение от 29.04.2020г. СГС е конституиран като ответник по делото „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД на основание чл.263и, ал.7 от ТЗ наред с правопреемника на „Банка Пиреос България АД - „Юробанк България“ АД.

По делото е представено писмо от 06.08.2018г., входящо в „Банка Пиреос България“ АД на 07.08.2018г., изхождащо от С. Т., управител на „Римекс“ ЕООД, писмо от Банката, адресирано до управителя на „Антол“ ЕООД от 23.08.2018г. с потвърден интерес за продажба на процесния имот, договор за посредничество от 20.05.2016г., сключен между Банката и „Римекс“ ЕООД с анекси към него.

При така събраните доказателства предявеният иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД е отхвърлен като неоснователен.

Пред въззивния съд нови доказателства не са ангажирани.

При така установената фактическа обстановка от правна страна съдът приема, че предмет на разглеждане е конститутивен иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Въззивният съд се произнася служебно по валидността на първоинстанционното решение, а по допустимостта му само в обжалваната

част, а по отношение на правилността му е обвързан от посоченото в жалбата-чл.269 от ГПК, с изключение на допуснато нарушение на императивна материалноправна норма.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо.

По правилността му.

Предявен е конститутивен по своя характер иск, предвиден в чл.19, ал.3 от ЗЗД. Разпоредбата сочи, че когато за окончателния договор се изисква нотариална или нотариално заверена форма, предварителният договор се сключва в писмена форма. Тя е условие за действителност на окончателния договор. Предварителният договор има задължителни реквизити, които да са отразени в съдържанието му, а именно съществените условия на окончателния договор. Това обхваща поетото задължение за взаимни насрещни престации. Продавачът обещава да прехвърли правото на собственост на купувача, а последният да му заплати договорената цена.

Законът признава право на всяка от страните по предварителния договор да предяви иск за сключването на окончателния договор. Т.е. както продавачът, така и купувачът имат право да предявят иска по чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Не е спорно в процеса, че ищецът и „Банка Пиреос България“ АД са сключили предварителен договор в писмена форма, отговарящ на изискването на чл.19, ал.2 от ЗЗД. В него се съдържат съществените уговорки по поетите насрещни задължения, а именно банката да прехвърли правото на собственост върху конкретно описан недвижим имот, а ищецът да заплати определена пазарна цена за него. В съдебното производство по сключване на окончателен договор съдът действа като нотариус, ако отношенията по предварителния договор се бяха развили обичайно и страните бяха сключили договора пред него. Затова в производството по чл.19, ал.3 от ЗЗД следва да се провери принадлежността на правото на собственост на имота в патримониума на отчуждителя, предмет на предварителния договор на основание чл.586, ал.1 от ГПК. Не се спори, а и от представените постановления за възлагане на недвижимо имущество от 17.11.2016г., поправено с други две постановления за възлагане, се установява, че банката в качеството ѝ на продавач е собственик на процесния недвижим имот. Не е спорно и че купувачът „Антол“ ООД е изпълнил частично произтичащите от

него задължения, свързани с извършване на определени плащания.

Във въззивната жалба се поставя въпросът за това кой е собственикът на процесния имот и дали предварителният договор е развален.

За отговор на въпроса кой е собственик на процесния имот в качеството му на продавач, следва да се съобрази настъпилото преобразуване чрез отделяне в „Банка Пиреос България“ АД по смисъла на чл.262в от ТЗ. Според тази разпоредба част от имуществото на едно търговско дружество преминава към едно или няколко дружества, които стават негови правоприменици за тази част от имуществото. Дружествата, към които преминава имуществото на преобразуващото се дружество при отделяне, могат да бъдат съществуващи дружества/приемачи/, новоучредени дружества при отделяне чрез учредяване, както и съществуващи и новоучредени дружества едновременно. В случая преобразуването е станало чрез новоучредено дружество при условията на чл.262г, ал.1 от ТЗ. За вписването на преобразуването чрез отделяне са необходими договор или план за преобразуване, както и точно изброени документи в чл.263а от ТЗ. Когато в имуществото на преобразуващото се дружество има вещно право върху недвижим имот се вписва в съответния регистър договорът или планът за преобразуване. При разделяне или отделяне заварените висящи производства по дела продължават в лицето на правоприменика на страната според предвиденото в договора или плана за преобразуване. Когато преобразуващото се дружество е ответник, съдът служебно привлича като страна всички дружества, които отговарят солидарно, съгласно чл. 263л, ал.1 и ал.2 от ТЗ. Затова правилно в процеса е конституирано новоучреденото дружество при преобразуването на „Банка Пиреос България“ АД чрез отделяне. За надлежните страни в процеса и тяхната легитимация – материална и процесуална, съдът следи служебно с оглед принципа на служебното начало, регламентиран в чл.7 от ГПК. Той е длъжен да обезпечи допустимостта и надлежното извършване на процесуалните действия, както и допустим процес, който да завърши с валиден и допустим съдебен акт по съществото на спора. Конституирането на правоприменика на преобразуващото се дружество става по силата на закона и за него не е необходимо съгласието на страните. Съгласно чл.263л., ал.1 от ТЗ за задълженията, възникнали до датата на преобразуването, отговарят

солидарно всички участници в него. Законът предвижда необходимо задължително другарство на страната на ответника. Поради това в процеса са конституирани „Юробанк България“ АД, правопреемник на „Банка Пиреос България“ АД чрез вливане и „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД правопреемник на банката чрез отделяне. Не е налице хипотезата на чл.228 от ГПК, когато може да се извърши замяна на някоя от страните при всяко положение на делото пред първата инстанция, но при съгласие за това.

Видно от приложения по делото план за преобразуване е, че процесният недвижим имот е преминал в имуществото на новоучреденото дружество „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД, което е станал негов собственик. Това дружество като правопреемник е встъпило в прехвърлените му права, респективно задължения, включително и по облигационното правоотношение, произтичащо от предварителния договор от 10.10.2018г., сключен между праводателя му и „Антол“ ООД. Вписването на преобразуваното чрез отделяне в ТР е станало на 21.05.2019г., от когато имуществото на преобразуващото се дружество е преминало в приемащото или новоучредено дружество- правопреемник – чл.263и, ал.4 от ТЗ. Т.е. вписването има конститутивен ефект, защото с него е свързано преминаването на правата и задълженията и противопоставимостта им спрямо трети лица.

Поради извършеното преобразуване на „Банка Пиреос България“ АД жалбоподателят твърди, че продавачът по предварителния договор е нарушил задължението си по чл.6, ал.6 да не прехвърля имота на други лица и да не сключва предварителни договори за прехвърляне на собствеността на имота. Преминаването на определено имущество от преобразуващото се дружество в новоучреденото чрез отделяне от първото от двете не може да се приеме като прехвърляне на правото на собственост на трети лица по смисъла на цитираната разпоредба от предварителния договор от 10.10.2018г. При това преобразуване настъпва правопреемство в правата и задълженията от новоучреденото дружество, което е различно от прехвърлянето на правото на собственост върху процесния имот на трето лице. Преминаването на точно определено имущество, посочено в Плана за преобразуване, не може да се приеме като прехвърляне на правото на собственост на трето лице по смисъла на чл.6, ал.6 от предварителния договор. Правопреемникът на преобразуващото се дружество става страна по

договора, поради което не е трето лице. Поради това няма нарушение на задължението от страна на продавача относно прехвърлянето на имота на трети лица.

Въззивният съд счита, че продавачът по процесния предварителен договор не е неизправна страна, защото не е предоставил на купувача/въззивник документите за собственост на имота. При двустранните сделки, каквато е и предварителният договор, страните поемат насрещни права и задължения една към друга. При нормалното развитие на облигационното правоотношение те трябва да се изпълнят според договореното, точно и с грижата на добрия стопанин, респективно добрия търговец. Раздел IV от предварителния договор от 10.10.2018г. е озаглавен „Права и задължения на страните“. В чл.6, ал.3 е записано, че подавачът трябва да представи всички изискуеми документи, необходими за извършването на нотариалния акт и за вписването му. За изясняване на действителната воля на страните следва да се тълкуват разпоредбите на договора във връзка една с друга и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед на целта му, обичаите в практиката и добросъвестността- чл.20 от ЗЗД. От друга страна договорът има силата на закон за тези, които са го сключили и уговорките в него ги обвързват – чл.20а от ЗЗД. При тълкуване на чл.6, ал.6 от предварителния договор заедно с чл.10, ал.1 и ал.2 от същия може да се направи извод, че волята на сключилите го е била продавачът да предостави на купувача документите за собственост на имота, с които той се легитимира. Това задължение не може да се счита адресирано единствено към нотариуса, който ще изповяда окончателният договор във формата на нотариален акт. Това задължение е от значение за сигурността на купувача, че купува имот, собственост на продавача, а не чужд имот. В чл.10, ал.2 от предварителния договор се съдържа декларативно изявление на купувача, че е получил копие от акта за собственост, който е описан подробно. Това представлява извънсъдебно признание на неизгоден за ищеца факт, което важи срещу своя издател.

Купувачът е декларирал в чл.10, ал.4 от предварителния договор, че е провел собствено проучване за правото и фактическото състояние на имота, неговото функционално предназначение. Като се цени направеното извънсъдебно признание заедно с останалите доказателства може да се приеме, че продавачът е изпълнил задължението си да представи документа

за собственост, с който се легитимира. Представянето на скица от АГКК и данъчна оценка за имота нямат легитимиращ ефект по отношение на правото на собственост, но са необходими за сключването на окончателен договор пред нотариуса.

Дори и да се приеме, че продавачът не е изпълнил задължението си да представи документа си за собственост на купувача, то следва да се приеме, че това не е съществено. В чл.10, ал.2 от предварителния договор той ясно е индивидуализиран като е посочено, че е постановление за възлагане на недвижим имот от 17.11.2016г. Това е акт, който подлежи на вписване на основание чл.4, б. „а“ от Правилника за вписванията. Книгите за вписване имат публичен характер и правната им функция е да се създаде обективна възможност за узнаване на вписаните актове от трети лица. По този начин те могат да установяват информация за имота, като намалят риска от това да закупят чужд имот или такъв, обременен с тежести. Вписването има оповестително и оповестително-защитно действия. Целта му е да се оповести на трети лица, различни от страните по спора, че такъв съществува и така се охраняват правата им. / Р № 294/13.10.2011г. по гр.д. № 1515/10г., III г.о. на ВКС, Р № 424/24.01.2012г. по гр.д. № 1872/10г., IV г.о. на ВКС, Р № 27/01.06.2010г. по гр.д. № 2072/08г., ВКС, IV/. Действаща в страна е персоналната система на вписванията, т.е. книгите се водят по името на собственика, който има открита партида в партидната книга- чл.8 от ПВ. Всичко това дава възможност на купувача по един предварителен договор, включително и на жалбоподателя, да се запознае с документа за собственост на продавача за имота независимо, че той е му го е предоставил лично. Това не представлява неизпълнение на задължението на продавача, което да е съществено и което да е пречка да се сключи окончателен договор.

С отговора на исковата молба ответниците са направили правоизключващо възражение, че предварителният договор е прекратен/развален, поради неизпълнение на задълженията от страна на купувача „Антол“ ООД. Основателността на иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД предполага валиден предварителен договор, такъв който произвежда права и задължения за страните, които са го сключили и целените с него правни последици. Нищожният предварителен договор не поражда потестативното право да се иска обявяването му за окончателен/ ТР № 84/06.09.1968г., ОСГК на ВС/.

За да се породи правото на иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД е необходимо предварителният договор да съществува в правния мир, а не да е прекратен/развален от някоя от страните. Видно от разменена кореспонденция между купувача и продавача по предварителния договор от 10.10.2018г. е, че продавачът е дал срок за плащане на 11050, 22лв., съгласно чл.3, ал.1, т.2 от него. Според тази уговорка купувачът е поел задължението да плати тази сума при подписване на предварителния договор- Отговор – писмо изх. № 21/14.12.2018г., изходящо от законния представител на „Антол“ ООД. С нотариална покана от 09.01.2019г., връчена на ищеца, продавачът отново е дал срок на купувача да плати остатъка от сумата от 11 050, 22лв., а именно 9 050,22 лв. като е определил дата за сключване на окончателен договор. В същият документ се прави изявление, че ако представител на дружеството не се яви в кантората на нотариуса продавачът ще приеме, че има виновно неизпълнение от страна на купувача и ще задържи платената вече сума от него на основание чл.15 от предварителния договор. Последната разпоредба предвижда, че ако купувачът не сключи окончателен договор в срока по чл.5, ал.2 от предварителния договор продавачът има право да задържи авансово заплатената сума преди и при подписване на договора и да продаде имота на друг купувач. Систематичното място на тази разпоредба е в раздел „Гаранции, прекратяване и разваляне на договора“. В чл.14 са посочени случаите, в които договорът се прекратява . Ответниците се позовават на чл.14, ал.3, според който, ако купувачът не изпълни задължението си за плащане на дължимата цена по начина и в срока, предвиден в чл.3, договорът се прекратява. Тълкуването чл.14, ал.3 и чл.15 по отделно и в тяхната взаимна връзка предполага извод, че с нотариалната покана от 09.01.2019г. продавачът е направил волеизявление за прекратяване на договора. Задържането на авансово платените суми може да стане при прекратяване на договора, както и освобождаването му от задължението да продаде имота на купувача. Предварителният договор от 10.10.2018г. е прекратен, поради което за въззивника не е възникнало потестативното право да иска обявяване на предварителния договор за окончателен.

Поради изложеното искът с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД е неоснователен следва да бъде отхвърлен.

Обжалваното решение трябва да се потвърди.

По разноските.

При този изход на спора разноски на жалбоподателя не се дължат.

Ответникът „Пиреос недвижими имоти“ ЕООД не е направил искане за присъждане на разноски.

„Юробанк България“ АД е поискал за присъждане на разноски, представляващи юрисконсултско възнаграждение. Такова следва да се присъди в размер на 150лв.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № № 1209/14.08.2020г. на СГС, ТО, VI-17 състав, постановено по гр.д. № 1341/19г.

ОСЪЖДА „Антол“ ООД, ЕИК 102210660, със съдебен адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 83, бл.107, вх. В, ет.1, ап.35 чрез адв. М. К. да заплати на „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749, гр. София, ул. „Околовръстен път“ № 260 сумата от 150 лв./ сто и петдесет лева/ разноски по делото пред САС.

Решението подлежи на

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____