

РЕШЕНИЕ

№ 318

гр. Велико Търново, 02.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО в закрито заседание на втори август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станислав Стефански

Членове: Йордан Воденичаров
Любка Милкова

като разгледа докладваното от Любка Милкова Въззивно частно гражданско дело № 20224100500509 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.538 ал.2 вр. чл.278 ал.1 и ал.2 от ГПК.

Образувано е по жалба, подадена от Н. Д. П., поставена под ограничено запрещение, действаща лично и със съгласието на попечителя си М. Н. Ч., чрез пълномощника й адв.И.Б. – САК, против съдебно решение №247/26.04.2022г., постановено по Ч.гр.д.№502/2022г. по описа на РС – Горна Оряховица, с което е оставено без уважение искането по чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК, предявено от Н. Д. П., действаща лично и със съгласието на попечителя си М. Н. Ч., за даване на разрешение за продажба на 405/1510 ид. части от ПИ с идентификатор 68134.1895.131 по КKKP на гр.София, с адрес: гр.София, район „Витоша“, кв.“Карпузица“, ул.“Княжевска“ №47, с площ от 1 551 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 131, кв.24, парцел V, при съседи: поземлени имоти с идентификатори 68134.1895.132, 68134.1895.851, 68134.1895.853, 68134.1895.133 и 68134.1895.840. Развити са оплаквания, че обжалваното решение е неправилно, необосновано, незаконосъобразно. Твърди се, че съдът не е изяснил коректно фактическата обстановка, което е довело до неправилни правни изводи. Сочи се, че неправилно съдът е възприел, че с предварителния договор не би могло да се установят параметрите на бъдещата сделка, тъй като за бъдещия купувач се е породило право на едностранно прекратяване на договора, във връзка с което оплакване по реда на чл.538 ал.2 ГПК жалбоподателят основава жалбата си и на нови факти и доказателства, представени с жалбата, а именно Допълнително споразумение /Анекс/ от 19.05.2022г. към Предварителен

договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г. Във връзка с подавано искане от жалбоподателя за разрешение за извършване на разпореждане със същия имот, въз основа на сключен Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 11.12.2020г., с жалбата е представен сключен Анекс №1/24.06.2021г. към същия, по силата на който предварителен договор за покупко – продажба от 11.12.2020г. е прекратен по взаимно съгласие на страните по него. Твърди неправилност на обжалваното решение, поради очевидна полза за молителката от разпоредителната сделка, за сключване на която се иска даване на разрешение от съда. Моли съда, да постанови съдебно решение, с което да отмени обжалваното първоинстанционно такова, вместо което постанови друго, с което уважи предявената молба по чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК.

Съдът, след като разгледа жалбата, както и данните по делото, приема за установено следното:

Жалбата е подадена от активно процесуално легитимирана страна, в рамките на преклузивният срок по чл.538 ал.1 ГПК и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е основателна и доказана, като съображенията за това са следните:

Предмет на разглеждане по делото пред РС – Горна Оряховица е била подадена на 25.03.2022г. от Н. Д. П., поставена под ограничено запрещение, действаща лично и със съгласието на попечителя си М. Н. Ч., молба с правно основание чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК за разрешаване извършването на продажба на притежаваните от молителката по наследство от Й. Н. Ч. 405/1510 ид. части от недвижим имот ПИ с идентификатор 68134.1895.131 по КKKP на гр.София, с адрес: гр.София, район „Витоша“, кв.“Карпузица“, ул.“Княжевска“ №47, с площ от 1551 кв.м.

За да отхвърли предявената молба с правно основание чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК с обжалваното решение първоинстанционният съд е приел, че не би могъл да направи преценка за параметрите на бъдещото разпореждане, предвид породилото се за купувача право едностранно да прекрати представения предварителен договор, а от друга страна, доколкото чрез ползване на социална услуга, битовите и здравните потребности на молителката са задоволени, проверката по чл.533 ГПК, вкл. и на непосочени от молителката факти, не е установила тя да има някаква нужда и интерес от разпореждането, поради което е заключил, че не са налице предпоставките за даване на исканото разрешение.

От събраните в първоинстанционното производство писмени доказателства се установява от фактическа страна следното:

Молителката Н. Д. П. е поставена под ограничено запрещение с Решение от 22.02.1980г. по бр. д.№6477/1978г. по описа на СГС, като, видно от удостоверение №5/21.02.2020г., изд. от Органа по настойничество и попечителство при Община Горна Оряховица, са й назначени: попечител: М. Н. Ч. и зам. попечител: Н.Б. П. Ограничено запретената Н. Д. П. е настанена на 19.09.2017г. като потребител в Дом за пълнолетни лица

с умствена изостаналост с.Драганово, общ.Г.Оряховица, като от събраната от първостепенният съд по реда на чл.533 ГПК справка от ДПЛУИ с.Драганово се установява, че пенсията на П. към настоящият момент е в размер на 548,73лв., с добавката от 60лв. за COVID – 19 е 608,73лв., а спестяванията ѝ към 07.04.2022г. са в размер на 4 925,62лв., като таксите за м.01,02,03.2022г. са покрити, както и всички такси от момента на настаняването ѝ до сега. Ограничено запретената Н.П. е лице с увреждане втора група, като съгласно издадено ЕР на псих. ТЕЛК гр.София №1288/164/04.11.1987г. е с диагноза – Епилепсия – чести големи припадъци. Олигофрения – дебилност средна към тежка степен и пожизнен срок.

Молителката Н. Д. П. притежава в собственост по наследство от Й. Н.. 405/1510 ид. части от недвижим имот ПИ с идентификатор 68134.1895.131 по КККР на гр.София, с адрес: гр.София, район „Витоша“, кв.“Карпузица“, ул.“Княжевска“ №47, с площ от 1551 кв.м., който имот ограничено запретената притежава в съсобственост с още три лица – М. Н. Ч., В. Д. Ч. и К. Д. Ч., всеки от които притежава от по 1/3 ид. част от 1105/1510 ид. части.

Със сключен на 24.06.2021г. Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот молителката Н.П. и останалите трима съсобственици на процесния недвижим имот са се задължили да го продадат на купувача „КА ХОУМС“ ЕООД гр.София, срещу поето задължение от купувача да заплати на продавачите продажна цена в размер на 240 000 евро или тяхна левова равностойност от 469 399,20лв., като с чл.5 страните са се задължили да сключат окончателен договор в нотариална форма в срок от 3 месеца от издаване на разрешението от компетентния съд за продажба на притежаваните ид. части от процесния имот по отношение на Н. Д. П.. В чл.6 от Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г. е уговорено, че, в случай че в срок от 6 месеца от подписване на предварителния договор продавачите не се снабдят с разрешение от компетентния съд за продажба на притежаваните от Н. Д. П. идеални части от процесния имот, купувачът има право едностранно да прекрати предварителния договор без страните да си дължат каквито и да било неустойки или обезщетения, като молбата за исканото разрешение молителката е подала на 25.03.2022г., т.е. след изтичане на срока по чл.6 от предварителния договор.

Видно от представено с жалбата по реда на чл.538 ал.2 ГПК във въззивното производство подписано на 19.05.2022г. Допълнително споразумение /Анекс/ към Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г., с анекса страните са променили чл.6 от предварителния договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г., като са уговорили, че, в случай, че до 30.06.2023г. продавачите не се снабдят с разрешение от компетентния съд за продажба на притежаваните от Н. Д. П. идеални части от описания в чл.1 ал.1 от д/ра недвижим имот, купувачът има право едностранно да прекрати настоящия договор без страните да си дължат каквито и да било неустойки или обезщетения.

С жалбата е представен и Анекс №1 от 24.06.2021г. към Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 11.12.2020г., подписан между Н. Д. П., действаща

лично и със съгласието на попечителите си М. Н. Ч. и Н. Б.П., като продавач, и „КА ХОУМС“ ЕООД като купувач, с който анекс страните прекратяват по взаимно съгласие сключения от тях предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 11.12.2020 на основание чл.16 ал.1 т.1 от същия.

Към молбата за разрешение, в съответствие с чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 СК е представено и Мнение – Становище от попечителя и зам. попечителя на поставената под ограничено запрещение Н. Д. П., които считат, че продажбата, за която се иска разрешение от съда, е изцяло в интерес на ограничено запретената.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Молбата с правно основание чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК, предмет на делото, е процесуално допустима.

Разгледана по същество се явява основателна и доказана и следва да бъде уважена.

Доколкото разпоредбата на чл.168 ал.2 СК препраща към чл.165 ал.4 СК, която от своя страна препраща към чл.130 ал.3 и ал.4 изр. първо СЗ, уважаването на предявената молба с правно основание чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК предполага установяване в процеса, че сделката на разпореждане, за извършване на която от ограничено запретената със съгласието на попечителя ѝ, се иска разрешение от съда, не противоречи на интереса на лицето, поставено под попечителство.

Действително, при дължимата преценка дали разпореждането, за което се иска даване на разрешение от съда, не противоречи на интереса на лицето, поставено под ограничено запрещение, съдът изхожда от параметрите на бъдещата сделка, за сключването на която се иска разрешението. Параметрите на бъдещата покупко – продажба, за сключване на която се иска разрешение от съда, в случая са безспорно установени от сключения от съсобствениците на процесния недвижим имот, в т.ч. и от ограничено запретената молителка със съгласие на попечителите ѝ, от една страна като продавачи, с „КА ХОУМС“ ЕООД гр.София от друга страна като купувач Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г., с който страните са се задължили да сключат окончателен договор в нотариална форма в срока по чл.5 ал.1 от същия. Изводът на първостепенният съд, че конкретната бъдеща сделка, за която се иска разрешението по чл.130 ал.3 СК, се може да бъде установена от предварителния договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г. е неправилен, не само с оглед новонастъпилия след постановяване на първоинстанционното решение факт на подписан Анекс на 19.05.2022г. към Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г., с който е продължен срока по чл.6 от предварителния договор – до 30.06.2023г., но и доколкото към момента на приключване на устните състезания в първоинстанционното производство, нито са били изложени твърдения, нито са били събрани доказателства да е било упражнено от купувача предвиденото в чл.6 негово потестативно право на едностранно прекратяване на предварителния договор. Действително, по делото не се установява твърдяната в молбата нужда от парични средства у молителката, която да налага извършване на акта на разпореждане, за който се иска разрешение от съда,

доколкото ограничено запретената ползва социална услуга, с която базовите ѝ жизнени потребности са задоволени, както и притежава спестявания в достатъчен размер.

След съвкупна преценка обаче на събраните по делото доказателства съдът приема, че акта на разпореждане – покупко – продажба, за който се иска даване на разрешение от съда, не противоречи на интереса на поставената под ограничено запрещение, поради което молбата с правно основание чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК се явява доказана по основание и следва да бъде уважена.

На първо място, налице е очевидна полза за ограничено запретената молителка от акта на разпореждане – покупко – продажба, за който се иска даване на разрешение, с оглед размера на уговорената със сключения Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г. продажна цена за дела ѝ от 405/1510 идеални части от процесния недвижим имот в размер на 64 370,86 евро, която нахвърля 8,99 пъти данъчната му оценка, която продажна цена молителката би получила и която, съгласно чл.168 ал.2 изр.2 СК, следва да бъде внесена на нейно име в банка и разпореждането с получените парични средства от продажбата е по реда на чл.130 ал.3 СК. На следващо място, акта на разпореждане, за който се иска разрешение от съда, не противоречи на интереса на ограничено запретената и доколкото същата, с оглед здравословното си състояние /лице с увреждане втора група/ и факта, че е лице, поставено под ограничено запрещение, обективно не може да полага реални грижи за имота, а същевременно с това същият ѝ генерира единствено тежести. Фактът, че имота е притежаван от ограничено запретената молителка в съсобственост с още три лица, притежаващи повече от половината идеални части от него, диктува и безспорният ѝ правен интерес от прекратяване на съсобствеността върху имота, а от там обуславя и извод, че продажбата на имота, за която се иска разрешение от съда, не противоречи на интереса на молителката. Съдът споделя и аргументите, изложени във въззивната жалба, че желанието на останалите съсобственици на имота да го продадат, би довело евентуално до инициране на производство по съдебна делба, в което изплащането на дела, съответстващ на идеалните части, притежавани от Н. Д. П., е възможно да бъде на по-ниска цена, и понасянето на разноските е съобразно правилото по чл.355 ГПК, докато, съгласно чл.4 ал.1 от процесния Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г. разноските по сключване на окончателен такъв в нотариална форма се поемат изцяло от купувача и молителката при бъдещата покупко – продажба няма да е обременена с разноси.

В обобщение, продажбата на притежаваните от молителката 405/1510 идеални части от процесния недвижим имот е в нейна очевидна полза, с оглед уговорената за дела ѝ от имота продажна цена, многократно надхвърляща данъчната му оценка, както и безспорният интерес на ограничено запретената от прекратяване на съсобствеността върху имота, обуславят извод, че акта на разпореждане, за който се иска разрешение, не противоречи на интереса на молителката, поради което и молбата ѝ с правно основание чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК се явява основателна и доказана и следва да бъде уважена.

Поради несъвпадение в правните изводи на двете инстанции, обжалваното решение

следва да бъде отменено като неправилно, вместо което молбата с правно основание чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК уважена като основателна и доказана.

Мотивиран от горното и на основание чл.538 ал.2 вр. чл.278 ал.2 ГПК, Великотърновски окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение №247/26.04.2022г., постановено по Ч.гр. д. №502/2022г. по описа на РС – Горна Оряховица, вместо което ПОСТАНОВЯВА:

На основание чл.168 ал.2 вр. чл.165 ал.4 вр. чл.130 ал.3 СК **РАЗРЕШАВА** на **Н. Д. П.**, с ЕГН *****, настанена в „Дом за пълнолетни лица с умствена изостаналост“ с адрес: община Горна Оряховица, с.Драганово, ул.“Георги Сава Раковски“ №25, **поставена под ограничено запрещение, действаща лично и със съгласието на попечителя си М.Н. Ч.**, с ЕГН *****, с адрес: гр.София, район Витоша, ул.“Княжевска“ №47, **да извърши разпореждане чрез покупко – продажба** на притежаваните от **Н. Д. П.**, с ЕГН *****, 405/1510 идеални части от недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1895.131 по КKKP на гр.София, с адрес: гр.София, район „Витоша“, кв.“Карпузица“, ул.“Княжевска“ №47, с площ от 1551 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 131, квартал:24, парцел V, съседи: поземлени имоти с идентификатори 68134.1895.132, 68134.1895.851, 68134.1895.853, 68134.1895.133 и 68134.1895.840, при условията на сключен с „КА ХОУМС“ ЕООД със седалище и адрес на управление гр.София, ул.“Добруджански край“ №33, Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 24.06.2021г. и срещу получаване на уговорената в същия продажна цена от 64 370,86 евро, съответстваща на продаваемите притежавани от ограничено запретената идеални части от имота, която получена от поставената под ограничено запрещение продажна цена следва да бъде внесена на нейно име в банка по банкова сметка, чийто титуляр е същата.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____