

РЕШЕНИЕ

№ 494

гр. Варна, 10.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Д.а К. Стоянова

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева
като разгледа докладваното от Д.а К. Стоянова Търговско дело № 20233100900113 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявени от по предявени от Община Варна срещу „Стройбилд“ ЕООД

иск с правно основание **чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД** да бъде прогласен за нищожен договор № Д-7-9200/1558/ от 26.09.2007г., на основание решение № 5039-2/55/13.Об.2007г. на ОбС - Варна за прехвърляне на имот, частна общинска собственост, представляващ УПИ/урегулиран поземлен имот/ 1-3, с площ 245 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Дунавски лебед“, подрайон 14, квартал 560, при граници на имота: ул. „Дунавски лебед“, УПИ 111-23, УПИ 1-3, УПИ III-3А „жил. строителство, обществено обслужване и трафопост“, актуван с АЧОС № 3449/14.07.2005г. и АЧОС № 1238/23.06.1999г., срещу цена представляваща 31 % от бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане върху продавания терен/жилища, гаражи, търговски обекти и др./ или вече изградени жилищни или нежилищни имоти в същия подрайон, с пазарен еквивалент в размер на 160 088 лева поради противоречие със закона – Закона за общинската собственост

иск с правно основание **чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД** да бъде прогласен за нищожен договор № Д-7-9200/1559/ от 26.09.2007г., на основание решение № 5040-2/55/13.Об.2007г. на ОбС - Варна за прехвърляне на имот - частна

общинска собственост, представляващ УПИ/урегулиран поземлен имот/ П-2,2А, с площ 175 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Дунавски лебед“, подрайон 14, квартал 560, при граници на имота: ул. „Дунавски лебед“, УПИ П-2,2А, УПИ Ш-за „жилищно строителство, обществено обслужване“, съгласно АЧОС № 3448/14.07.2005г. и АЧОС № 1242/24.06.1999г. и АЧОС № 3853/02.05.2006г., срещу цена представляваща 31 % от бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане върху продавания терен/жилища, гаражи, обекти за обществено обслужване и др./, достигната на проведения на 19.09.2007г. търг с явно наддаване в изпълнение и при ред и условия на Решение № 5040-2/55/13.06.2007г. на Общинския съвет - Варна и Заповед № 2761/14.08.2007г. на Кмета на Община Варна, с паричен еквивалент в размер на 160 088.13 лева поради противоречие със закона – Закона за общинската собственост.

В исковата молба се твърди, че със сключен договор № Д-7-9200/1558/ от 26.09.2007г., на основание решение № 5039-2/55/13.Об.2007г. на Общински съвет - Варна и резултатите от проведен търг с явно наддаване, протокол от 19.09.2007г. е извършена продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ/урегулиран поземлен имот/ 1-3, с площ 245 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Дунавски лебед“, подрайон 14, квартал 560, при граници на имота: ул. „Дунавски лебед“, УПИ 111-23, УПИ 1-3, УПИ Ш-3А „жил. строителство, обществено обслужване и трафопост“, актуван с АЧОС № 3449/14.07.2005г. и АЧОС № 1238/23.06.1999г., срещу цена представляваща 31 % от бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане върху продавания терен/жилища, гаражи, търговски обекти и др./ или вече изградени жилищни или нежилищни имоти в същия подрайон, с пазарен еквивалент в размер на 160 088 лева.

Със сключен договор № Д-7-9200/1559/ от 26.09.2007г., на основание решение № 5040-2/55/13.06.2007г. на Общински съвет - Варна и резултатите от проведен търг с явно наддаване, протокол от 19.09.2007г. е извършена продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ/урегулиран поземлен имот/ П-2,2А, с площ 175 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Дунавски лебед“, подрайон 14, квартал 560, при граници на имота: ул. „Дунавски лебед“, УПИ П-2,2А, УПИ Ш-за „жилищно строителство, обществено обслужване“, съгласно АЧОС № 3448/14.07.2005г. и АЧОС № 1242/24.06.1999г. и АЧОС № 3853/02.05.2006г., срещу цена представляваща 31 % от бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане

върху продавания терен/жилища, гаражи, обекти за обществено обслужване и др./, достигната на проведения на 19.09.2007г. търг с явно наддаване в изпълнение и при ред и условия на Решение № 5040-2/55/13.06.2007г. на Общинския съвет - Варна и Заповед № 2761/14.08.2007г. на Кмета на Община Варна, с паричен еквивалент в размер на 160 088.13 лева.

Между Община Варна и ответника е сключен анекс № 1 № Д-7-9200/1558/ от 02.06.2009г. към договор № Д-7-9200/1558/ от 26.09.2007г. и договор № Д-7-9200/1559/ от 26.09.2007г. във връзка с обособяване на нов имот УПИ IV-2,2А,3, КВ. 560, 14 м.р., гр. Варна, с площ 428,78 кв.м. върху двата имота УПИ П-2,2а и УПИ 1-3, предмет на продажбите по горепосочените два договора, съгласно влязъл в сила ПУП-ПРЗ и РУП одобрен със заповед № Г-244/25.07.2008г. на Зам.-кмета на Община Варна и е съставен нов АОС 5494/13.01.2009г. за същия, както и одобрен идеен проект за жилищна сграда в УПИ IV-2,2А,3, кв. 560, по плана на 14 м.р., гр. Варна. По кадастралната карта и кадастралните регистри имотът представлява поземлен имот с идентификатор 10135.1030.369 с площ 419 кв.м.

Съгласно този анекс: „- текстът на чл. 1, Раздел I от договор № Д-7-9200/1558/ от 26.09.2007г. и договор № Д-7-9200/1559/ от 26.09.2007г. да се чете: чл. 1. С настоящия договор „продавачът“ продава, а „купувачът“ купува имот - частна общинска собственост, представляваща УПИ IV-2,2а,3, кв. 560, 14 подрайон, с площ 428,78 кв.м. срещу цена представляваща 31 % бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане върху продавания терен с пазарен еквивалент, равен на сбора от пазарните еквиваленти на УПИ 1-3 и УПИ П-2,2А, в размер на общо 320 1 76 лева".

Изменен е и чл. 1, Раздел I от договор № Д-7- 9200/1558/ от 26.09.2007г. и договор № Д-7-9200/1559/ от 26.09.2007г., като е предвидено правото на собственост върху имота да бъде прехвърлено на „СТРОЙБИЛД" ООД, след прехвърляне в собственост на Община Варна на жилищни и нежилищни имоти, съгласно подписан анекс по чл. 10.1 от настоящия договор.

Между страните е подписан и анекс № 2 № Д-7-9200/1558/ от 11.05.2010г. към договор № Д-7-9200/1558/ от 26.09.2007г. и договор № Д-7-9200/1559/ от 26.09.2007г., с който от бъдещата жилищна сграда, с РЗП 2271,86 кв.м. над кота нула и 421,60кв.м. - сутерен, или бруто РЗП 2693,46 кв.м., Община Варна следва да получи в собственост/ОБЩО 17 ОБЕКТА/, ответника 33 обекта.

Към датата на завеждане исковата молба няма въведени експлоатация обекти и предаден на ищеца.

Ищецът твърди, че двата договора са нищожни поради противоречие със закона.

Насрещната престация на основание чл.35, ал. 2 от Закона за общинската собственост следва да е парична. В случая насрещната престация е уговорена като 31 % от бруто РЗП на сградата. Ищецът прави извод, че сключеният договор не представлява такъв за продажба, а за замяна, а в чл. 35, ал. 1 ЗОС няма възможност да се договаря друг вид престация от страна на купувача, различна от такава за парична сума.

С оглед на това, че договорите са нищожни, имотите не са прехвърлени валидно на ответника. От своя страна същият не е могъл да прехвърли имотите на трето дружество – „Булстрой инвест“ ООД, както се е случило с нот. акт №40, том 37, дв.вх.рег.№13950/28.05.2021г.

По изложените съображения се моли да бъдат прогласени договорите за нищожни като противоречиви на закона.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител поддържа исковата молба, моли съдът да уважи предявените искиви претенции. Моли за присъждането на съдебни разноски.

По делото е постъпил отговор от ответника „Стройбилд“ ЕООД в срока по чл.367 от ГПК, в който изразява становище за допустимост на предявените искове и неоснователност на същите.

Не се оспорва обстоятелството, че между страните са сключени процесните два договора и анекси към тях, с които се прехвърля право на собственост върху два имота, общинска собственост, обединени в един имот в последствие.

Излага се тезата, че чл.34, ал.4 от Закона за общинската собственост /редакцията към датата на сключване на договорите/ е позволява сключване на продажба, замяна, дарение, извършване на делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права. Замяна е изключена като способ за разпореждане с общинско имущество след сключване на процесните договори по силата на изменението на чл.40, ал.1 от Закона за общинската собственост /ДВ бр. 10 06.10.2009г./.

По изложените съображения договорите не са нищожни поради противоречие със закона.

В случай, че съдът приеме тезата, че договорите са за продажба, а не за замяна се твърди се, че по договора е заплатена реално продажна цена в размер на 144595.00лв. по първия договор /-1558/ и 136441.13лв. по втория договор /1559/. Съгласието относно цената на имотите е обективизирано от страна на продавача с писмо изх. №РД17019245ВН/03.10.2017г., адресирано до „Строй билд“ ЕООД, а от страна на купувача със заявление до община Варна вх.№РД17019245ВН-017ВН/25.04.2018г. с приложени платежни нареждания.

Община Варна е върнала платени суми, само по причина, че е предявила иск за разваляне на договорите.

По изложените съображения моли съдът да отхвърли предявените иски.

По изложените съображения молят предявените иски да бъдат отхвърлени.

В съдебно заседание ответникът редовно призован чрез процесуалния си представител поддържа подадения отговор, моли за постановяване на съдебно решение, с което да бъдат отхвърлени исковите за нищожност.

СЪДЪТ, след като взе предвид представените по делото доказателства – по отделно и в тяхната съвкупност, съобрази становищата на страните и нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, намира за установено следното от фактическа правна страна:

По предявените иски с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД

От доказателствата по делото се установява, а и страните нямат спор, че са сключени договор № Д-7-9200/1558/ от 26.09.2007г. за прехвърляне на имот, частна общинска собственост, представляващ УПИ 1-3, с площ 245 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Дунавски лебед“, подрайон 14, квартал 560 срещу цена представляваща 31 % от бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане върху продавания терен/жилища, гаражи, търговски обекти и др./ или вече изградени жилищни или нежилищни имоти в същия подрайон, с пазарен еквивалент в размер на 160 088 лева и договор № Д-7-9200/1559/ от 26.09.2007г. за прехвърляне на имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ II-2,2А, с площ 175 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул.

„Дунавски лебед“, подрайон 14, квартал 560, срещу цена представляваща 31 % от бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане върху продавания терен/жилища, гаражи, обекти за обществено обслужване и др./.

За да се отговори на правния въпрос противоречат ли договорите на Закона за общинската собственост следва първо да се определи какъв е техния вид.

Анализът на уговорките в тях, както и вида на предвидените насрещни престации обосновават извод, че между страните не са сключени договори за продажба на частни общински имоти. Договорите разкриват елементи и уговорки на такива по чл.222 от ЗЗД за замяна /или бартер по чл.130 от ЗДДС/.

При договора за продажба според правилото на чл.183 от ЗЗД продавачът се задължава да прехвърли на купувача собствеността на една вещ или друго право срещу цена, която купувачът се задължава да му заплати. Следователно насрещната престация/ цената/ по този договор трябва да бъде определена в "пари".

От своя страна при договора за замяна дефинитивно по чл.222 от ЗЗД страните се задължават да си прехвърлят взаимно собствеността върху вещи или други права. Тук едновременно и двете страни са и продавачи и купувачи, но насрещната престация не е уговорена като цена в пари, а в друга вещ или друго право, което се прехвърля.

Или изводът е в хипотеза когато насрещната престация, срещу която се прехвърля собствеността върху недвижим имот представлява не парична сума, а задължение за например за изграждане, оборудване, обзавеждане и въвеждане в експлоатация на сгради, сключеният договор не представлява продажбено правоотношение по смисъла на чл.183 от ЗЗД.

Следователно специалните норми, които уреждат продажбата на общински имоти частна собственост, в това число и чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост, на който ищеца се позовава, са неотносими към действителността на договора. Без значение е, че фактически са се реализирани елементи с административни-правен характер, включени във фактическия състав по този текст, а именно чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Предвид горното съдът пристъпва към изследване на въпроса договор за замяна предвиден ли е като отчуждителна сделка към датата на сключване на двата договора по отношение частни общински имоти, каквито са настоящите процесни.

Съгласно чл.34, ал.4 /редакцията ДВ, бр. 101 от 2004 г.), която е приложима към датата на сключване на договорите общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна,

дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, чрез апортиране в капитала на търговски дружества или по друг начин, определен в закон. Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

Следователно законът към датата на сключване на двата договора не е изключвал замяната като отчуждителна сделка, напротив предвиждала я и то без ограничения.

Едва с новата редакция на чл.40, ал.1 от Закона за общинската собственост /от 2008г. и тази ДВ, бр. 10 от 2009 г./ се разрешавала замяна само в изричните хипотези на чл.40, ал.2, а именно са прекратяване на съсобственост, за изпълнение на задължения произтичащи от международен договор или за изпълнение на проект по уедряване на земи по чл.37е и чл.37з от ЗСПЗЗ. Извън тези специални случаи замяната е била изключена. За разлика от цитираните редакции, първоначалната такава към 2004г. не предвиждала подобни ограничения.

Действителността над договора се преценява по онзи материално правен закон, който е действал към датата на неговото сключване.

Горното налага окончателния извод, че доколкото Закона за общинската собственост е предвиждал такъв ред за разпореждане, процесните договори не страдат от порок нищожност поради противоречие с материално правната норма на чл.35 от Закона за общинската собственост.

Съдът само в допълнение следва да посочи, че доводите на ответника, че страните са постигнали съгласие в по – късен етап за изменение на тяхната воля и уговаряне на насрещна престация в пари чрез водената между тях кореспонденция не намират правна опора. По същество се твърди обективна новация, т.е промяна на основанието на договора, от замяна в продажба, но това следва да бъде извършено във формата, в която е сключен договора, а не чрез размяна на писма.

По изложените правни съображения предявеният иск се явява недоказан по своето основание и подлежи на отхвърляне.

По разноските:

Предвид изходът от спора и направеното искане от ответника за присъждането на разноски на основание чл. 78, ал.3 от ГПК такива му се следват в размер на 3500.00лв., адвокатско възнаграждение. Съдът намира за основателно направеното възражение за прекомерност на уговореното адвокатско възнаграждение от 6000.00лв. Минималното адвокатско възнаграждение е в размер на 3003.10лв. по чл.7, ал.2, т.4 от НАРЕДБА № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Съдът като прецени фактическата и правна сложност приема, че следващият

се хонорар следва да се определи на 3500.00лв.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски окръжен съд:

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Община Варна, Булстат: 000093442, с административен адрес бул. „Осми Приморски полк“ №43 срещу „Стройбилд“ ЕООД, ЕИК103898042, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Младост, ж.к. „Трошево“, бл.12, вх.В, ет.3, ап.47 иск с правно основание **чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД** да бъде прогласен за нищожен договор № Д-7-9200/1558/ от 26.09.2007г., на основание решение № 5039-2/55/13.Об.2007г. на ОбС - Варна за прехвърляне на имот, частна общинска собственост, представляващ УПИ/урегулиран поземлен имот/ 1-3, с площ 245 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Дунавски лебед“, подрайон 14, квартал 560, при граници на имота: ул. „Дунавски лебед“, УПИ 111-23, УПИ 1-3, УПИ III-3А „жил. строителство, обществено обслужване и трафопост“, актуван с АЧОС № 3449/14.07.2005г. и АЧОС № 1238/23.06.1999г., срещу цена представляваща 31 % от бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане върху продавания терен/жилища, гаражи, търговски обекти и др./ или вече изградени жилищни или нежилищни имоти в същия подрайон, с пазарен еквивалент в размер на 160 088 лева **поради противоречие със закона – Закона за общинската собственост**

ОТХВЪРЛЯ предявения от Община Варна, Булстат: 000093442, с административен адрес бул. „Осми Приморски полк“ №43 срещу „Стройбилд“ ЕООД, ЕИК103898042, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Младост, ж.к. „Трошево“, бл.12, вх.В, ет.3, ап.47 иск с правно основание **чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД** да бъде прогласен за нищожен договор № Д-7-9200/1559/ от 26.09.2007г., на основание решение № 5040-2/55/13.Об.2007г. на ОбС - Варна за прехвърляне на имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ/урегулиран поземлен имот/ II-2,2А, с площ 175 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Дунавски лебед“, подрайон 14, квартал

560, при граници на имота: ул. „Дунавски лебед“, УПИ П-2,2А, УПИ Ш-за „жилищно строителство, обществено обслужване“, съгласно АЧОС № 3448/14.07.2005г. и АЧОС № 1242/24.06.1999г. и АЧОС № 3853/02.05.2006г., срещу цена представляваща 31 % от бруто РЗП на сградата, предвидена за изграждане върху продавания терен/жилища, гаражи, обекти за обществено обслужване и др./, достигната на проведения на 19.09.2007г. търг с явно наддаване в изпълнение и при ред и условия на Решение № 5040-2/55/13.06.2007г. на Общинския съвет - Варна и Заповед № 2761/14.08.2007г. на Кмета на Община Варна, с паричен еквивалент в размер на 160 088.13 лева **поради противоречие със закона – Закона за общинската собственост.**

ОСЪЖДА Община Варна, Булстат: 000093442, с административен адрес бул. „Осми Приморски полк“ №43 **ДА ЗАПЛАТИ НА** „Стройбилд“ ЕООД, ЕИК103898042, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Младост, ж.к. „Трошево“, бл.12, вх.В, ет.3, ап.47 сумата от **3500.00лв./три хиляди и петстотин лева/**, представляваща сторени съдебно деловодни разноси и адвокатско възнаграждение на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Варненски апелативен съд в двуседмичен срок от връчване му на страните.

Решението да се връчи на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____