

РЕШЕНИЕ

№ 18

гр. Бургас , 19.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС в закрито заседание на деветнадесети май, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Антоанета Д. Андонова
Парашкевова

като разгледа докладваното от Антоанета Д. Андонова Парашкевова
Търговско дело № 20202100900330 по описа за 2020 година

Ищецът „ГАРАНТ КОНСУЛТ“ ООД с ЕИК 102828411 със седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул.“Константин Величков“ № 34, ет.4, е предявил иск против „ЕКСПЕРТ БИЛД“ ЕООД-в несъстоятелност, ЕИК 147225617, със седалище и адрес на управление: гр.Несебър, 8240, КК Слънчев бряг, хотел „Сапфир“, за обявяване за окончателен сключен на 31.07.2019 г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в договор за новация от същата дата, за следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.29.2.28 по КККР на гр.Несебър – жилище. Претендира разноски. Представя доказателства.

Предявеният иск е с правно основание в чл.19, ал.3 от ЗЗД във вр. с чл.286 от ТЗ.

Ответникът „ЕКСПЕРТ БИЛД“ ЕООД - в несъстоятелност, ЕИК 147225617, със седалище и адрес на управление: гр.Несебър, 8240, КК Слънчев бряг, хотел „Сапфир“ чрез вписания му в електронния ТР назначен синдик Владимир Вакрилов, в подадения в законния срок писмен отговор, счита предявения иск за основателен, заявява готовност да признае основателността на иска като постигне съгласие с насрещната страна, че ищецът няма да

претендира присъждане на сторените от него в настоящото производство разноси. Признава, че е налице договор за новация, по същество даване вместо изпълнение от 31.07.20219 г., съобразно който ответникът се задължава да продаде на ищеца самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.29.2.28 по КККР на гр.Несебър, представляващ жилище. Заявява, че не е прекратявал процесния договор тъй като е бил вписан като постоянен синдик на 04.11.2020 г.; посочва, че е извършил справка в счетоводството и е установил че по процесния предварителен договор е заплатена сумата, посочена в него; в счетоводството е налице и приложено банково бордеро за плащане по банков път; осчетоводено е закупуване на жилище при платен аванс. Заявява, че не оспорва приложените към исковата молба доказателства; не може да изтъкне съображения за антидатиране на договора, тъй като банковият превод е извършен на 07.03.2012 г. и е налице осчетоводяване на предварителния договор от 31.07.2019 година. Развива подробни правни съображения по същността на предварителния договор за покупко-продажба на недвижимия имот и отражението на разпоредбата на чл.637 от ТЗ върху правото да се обяви той за окончателен. Не представя и не ангажира доказателства.

В допълнителна искова молба ищецът заявява, че с оглед постъпилия по делото отговор със заявено становище от страна на синдика, оттегля искането си ответното дружество да бъде осъдено да заплати сторените по делото съдебно-деловодни разноси.

В срока за допълнителен отговор, такъв не е бил подаден, нито ответникът се е възползвал от възможностите по чл.373, ал.2, изр.2 от ГПК.

Бургаски окръжен съд,като обсъди доводите на страните и представените и събрани по делото доказателства ,приема за установено от фактическа страна следното:

Не са спорни между страните следните обстоятелства: На 07.03.2012г. между страните е бил сключен договор за предоставяне на временна възмездна парична помощ, по силата на който ищцовото дружество се е задължило и е предало на същата дата-07.03.2012 год. , на ответното дружество в заем по банков път сума в размер на 20 000 лева, заемателят се е задължил да върне заемната сума срещу възнаграждение/лихва/ в размер на 10% годишно от

заемната сума при краен срок на връщане – 07.03.2013 г.; ответното дружество на падежа не е върнало нито заемната сума, нито е изплатило договорената лихва; страните са се споразумели с анекс от 06.03.2013 год. да удължат срока за ползване на заемната сума до 07.03.2014 год.; удължаването след това е извършвано периодически ,всяка година с анекс. На 31.07.2019 г. е подписан договор за новация за уреждане отношенията по повод заемната сума. Съгласно този договор, предадената заемна сума от 20 000 лева се счита като заплащане на цена по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по който заемотателя-ищец е купувач, а заемотателя-ответник – продавач,а по отношение на дължимите лихви по договора за паричен заем от 07.03.2012 год. страните са декларирали, че са сключили отделно споразумение. Договорът се отнася за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.29.2.28 по КККР на гр.Несебър – жилище. Окончателен договор не е сключен.

От справка в електронния търговски регистър по партидата на ответното дружество е видно,че по отношение на него е висящо производство по несъстоятелност,за което е било образувано т.д.№ 411 по описа за 2019 год. на настоящия съд. По горното дело е било постановено решение № 421 от 16.10.2019 год. със съдържанието по чл.632,ал.1 от ТЗ, включващо и спиране на производството по несъстоятелност. С решение № 260049 от 21.09.2020 год. е постановено възобновяване на производството по несъстоятелност. Назначеният с това решение Владимир Вакрилов за временен синдик, с последващо определение № 260302 от 08.10.2020 год. след редовно проведено първо събрание на кредиторите е бил назначен за постоянен синдик, какъвто е и понастоящем.

След служебна справка в деловодната програма на настоящия съд е видно, че т.д.№ 411 по описа за 2019 год. е образувано на 07.08.2019 год. по подадена от ответното дружество молба по чл.625 от ТЗ за откриване по отношение на него на производство по несъстоятелност. Следователно производството по т.д.№ 411 по описа за 2019 год. е образувано около 8 дни след подписване на договора за новация от 31.07.2019 год.

От писмения отговор и входящата на 10.05.2021 год. по делото молба/постъпила на електронната поща на съда на 07.05.2021 год./ от

синдика се констатира, че той не е прекратявал процесния договор от 31.07.2019 год., както и че всички счетоводни операции във връзка с него са взети в счетоводството на ответното дружество-при заплатена по банков път сума с приложено банково бордеро за плащане от 20000 лв. -документа на лист 8 от делото, находящ се в счетоводството на ответното дружество, е осчетоводено закупуване на жилище при платен аванс.

При установената по-горе фактическа обстановка съдът направи следните изводи от правна страна:

Налице е валиден предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от дата 31.07.2019 год. съгласно изричната воля на страните по настоящото дело, изведена при тълкуване на подписания на същата договор за новация. Въз основа на него правоотношенията по действителен към този момент договор за заем от 2012 год. помежду им за сумата от 20000 лв. ,са погасени и на тяхно място е възникнала облигационна връзка с ново съдържание-предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, съдържаща уговорки за съществените елементи на окончателен договор. Не е спорно, а и от приложените писмени доказателства е видно, че договорената цена от 20000 лв. е платена. Не са направени възражения за нищожност или унищожаемост на предварителния договор, а и съдът служебно не констатира той да противоречи на императивни правни норми. Синдикът на ответното дружество заявява изрично, че не е прекратявал или развалял така сключения договор. Няма спор, че имотът е собственост на ответното дружество към момента на вписване на исковата молба, а в потвърждение на това обстоятелство са и всички приложени писмени доказателства- нотариални актове, договор за доброволна делба на вещно право на строеж, разрешение за строеж, заповед на главен архитект на община Несебър и др., сред които актуални към образуване на производството по настоящото дело са схема от 23.05.2019 год. и удостоверение за данъчна оценка от 03.07.2020 год., в които като собственик е вписано именно ответното дружество. Въпросът за собствеността не е оспорен и от синдика на ответното дружество, който на основание чл.658, ал.1, т.5 от ТЗ има правомощия да издирва и уточнява имуществото на длъжника в несъстоятелност.

Предвид гореизложеното, съдът намира иска за основателен и доказан,

поради което следва да го уважи. Налице е валидно сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот-апартамент, при договорена продажна цена от 20000 лв., неизпълнено задължение за прехвърляне на собствеността върху него в уговорения срок-до 30.09.2019 год., ответното дружество е собственик на обекта, договорената продажна цена е изцяло заплатена. При това положение следва да се постанови обявяване на предварителния договор за окончателен. С прехвърлянето на собствеността чрез настоящото съдебно решение ще бъде заместен окончателния договор, който съгласно уговорките между страните е следвало да бъде финализиран в срок до 30.09.2019 год. – чл.3 от договора за новация от 31.07.2019 год. Обявяването на договора за окончателен не следва да бъде извършено под условие, тъй като задължението на купувача е изпълнено и продажната цена е изцяло заплатена.

С настоящия съдебен акт, ищецът на основание чл. 364 ал.1 от ГПК, следва да бъде осъден да заплати сумата от 545,90 лв. по сметка на Бургаския окръжен съд, представляваща дължима държавна такса по т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, сумата от 63,08 лв. по сметка на Агенцията по вписванията-служба по вписванията-град Несебър, представляваща дължима такса по чл. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, както и сумата от 1892,36 лв. по сметка на Община Несебър, представляваща дължим данък по силата на чл.47 ал.2,предл.1 във вр. с чл.46,ал.2,т.1,предл. последно от ЗМДТ във вр. с чл.41,ал.2 вр. с чл.40,ал.2,т.1, предл.последно от Наредба № 14 за определяне размера на местните данъци на Общински съвет-Несебър. Всички посочени по-горе дължими данъци и такси са определени върху данъчната оценка на процесния имот от 63078,70 лв., тъй като тя е по-висока от уговорената продажна цена на имота в предварителния договор от 20000 лв. -съгласно чл.46, ал.2 ,т.1,предл. последно от ЗМДТ и чл.96 ал.1 и ал.3 и ал. 2 от ЗННД.

Съгласно разпоредбата на [чл. 364, ал.2 от ГПК](#), заверен препис от влязлото в сила съдебно решение следва да се издаде само след представяне на доказателства за заплатени разноси по прехвърлянето, и дължимите данъци и такси за имота, а видно от удостоверението за данъчна оценка на лист 56 от делото има дължими местен данък и такса битови отпадъци за предходни години.

Следва, освен това, да бъде наредено вписването на възбрана върху гореописаният недвижим имот до заплащането на определените по-горе в тежест на ищеца разноси.

Ищецът в допълнителна искова молба чрез управителя си, както и в проведеното по делото единствено открито съдебно заседание на 10.05.2021 год. чрез пълномощника си адв. Радост Сребрева е заявил, че оттегля искането си ответното дружество да бъде осъдено да му заплати сторените разноси, поради което и съдът не дължи произнасяне по въпроса за отговорността за разноските.

По изложените съображения и на основание чл.19,ал.3 от ЗЗД, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен, по иска с правно основание в чл. 19, ал. 3 ЗЗД, сключения между „ГАРАНТ КОНСУЛТ“ ООД с ЕИК 102828411 със седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул.“Константин Величков“ № 34, ет.4, в качеството му на купувач, и „ЕКСПЕРТ БИЛД“ ЕООД-в несъстоятелност, ЕИК 147225617, със седалище и адрес на управление: гр.Несебър, 8240, КК Слънчев бряг, хотел „Сапфир“, в качеството му на продавач, предварителен договор, съдържащ се в документ, озаглавен „договор за новация“, подписан на 31.07.2019 год., за покупко – продажба за сумата от 20000 лв. на следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 51500.505.29.2.28 по КККР на гр.Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-02-325/25.02.2010 г. на Началника на СГКК-гр. Бургас, с адрес на имота гр.Несебър, п.к. 8230, Слънчев бряг Плаза, ет.2, ап.2-08, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор № 51500.505.29, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 50.33 кв.м.; прилежащи части: 13,37 кв.м. плюс тераса-11,96 кв.м., ниво: 1; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: №51500.505.29.2.27; №51500.505.29.2.29; под обекта

№ 51500.505.29.2.118; над обекта: № 51500.505.29.2.51; № 51500.505.29.2.52.

ОСЪЖДА „ГАРАНТ КОНСУЛТ“ ООД с ЕИК 102828411 със седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул.“Константин Величков“ № 34, ет.4, да заплати следните суми: сумата от 545,90 лв. в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Бургаския окръжен съд, представляваща дължима държавна такса по т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, сумата от 63,08 лв. по сметка на Агенцията по вписванията - служба по вписванията - град Несебър, представляваща дължима такса по чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, както и сумата от 1892,36 лв. по сметка на Община Несебър, представляваща дължим данък за възмездно придобиване на имот по чл.47,ал.2,предл.1 във вр. с чл.46,ал.2,т.1, предл. последно от ЗМДТ във вр. с чл.41,ал.2 вр. с чл.40,ал.2,т.1, предл.последно от Наредба № 14 за определяне размера на местните данъци на Общински съвет-Несебър.

ДА СЕ ВПИШЕ възбрана върху следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 51500.505.29.2.28 по КККР на гр.Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-02-325/25.02.2010 г. на Началника на СГКК-гр. Бургас, с адрес на имота гр.Несебър, п.к. 8230, Слънчев бряг Плаза,ет.2,ап.2-08, самостоятелният обект се намира в сграда №2, разположена в поземлен имот с идентификатор №51500.505.29, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта:1; посочена в документа площ: 50.33 кв.м.; прилежащи части: 13,37 кв.м. плюс тераса-11,96 кв.м., ниво: 1; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: № 51500.505.29.2.27; № 51500.505.29.2.29; под обекта № 51500.505.29.2.118; над обекта: № 51500.505.29.2.51; № 51500.505.29.2.52 до изплащане на горните разноски.

Препис от настоящото решение, след влизането му в сила, ведно със заверено копие от схема №15-453887/23.05.2019 г. на гореописания самостоятелен обект, с писмо да се изпратят на Агенцията по вписванията - Служба по вписванията – град Несебър, за извършване на необходимите действия по вписване на наложената от съда възбрана.

УКАЗВА на ищеца „ГАРАНТ КОНСУЛТ“ ООД с ЕИК 102828411 със

седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул.“Константин Величков“ № 34, ет.4, че препис от настоящото съдебно решение, след влизането му в сила, няма да му бъде издаден преди да представи доказателства за заплащане на посочените по-горе разноси по прехвърлянето-посочените суми в полза на Бургаския окръжен съд, Община Несебър и Агенцията по вписванията - Служба по вписванията-град Несебър, както и дължимите до настоящия момент данъци и такси за имота, за дължимостта или недължимостта на които може да се снабди с документ от Община Несебър.

ДАВА на ищеца „ГАРАНТ КОНСУЛТ“ ООД с ЕИК 102828411 със седалище и адрес на управление: гр.Бургас, ул.“Константин Величков“ № 34, ет.4 на основание чл.115 ал.2 от ЗС шестмесечен срок от влизане на настоящото съдебно решение в сила, да го отбележи по представен препис от него в Агенция по вписвания-Служба по вписвания гр. Несебър, като му **УКАЗВА**, че след изтичането на този срок, вписването на исковата молба губи действието си.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския апелативен съд в двуседмичен срок от връчване препис от него на ищеца чрез пълномощника му адв. Радост Сребрева и на ответника чрез синдика Владимир Вакрилов.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: _____