

РЕШЕНИЕ

№ 86

гр. Карнобат, 03.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КАРНОБАТ, VII СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мариела Ан. И.ова

при участието на секретаря Дарина Б. Енева
като разгледа докладваното от Мариела Ан. И.ова Гражданско дело № 20232130100793 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по повод искова молба от „Емона пейпър“ ЕООД с ЕИК **** със седалище и адрес на управление гр. **** срещу Ж. Д. Д., ЕГН ***** от гр. ****, с която е направено искане да се обяви за окончателен сключеният на 12.03.2013г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, собствен на ответника, представляващ терен с площ от 400 кв.м. ид.ч. от УПИ V „за автомивка и автосервиз“ в кв. 17 по плана на гр. Карнобат за Промислена зона „Север“, с площ на целия имот от 1 400 кв.м., и при граници на целия парцел: изток - УПИ IV и УПИ I, запад - УПИ III, север - улица, юг - УПИ II, с правото на купувача да ползва реално тези идеални части в североизточната част на урегулирания поземлен имот, с лице към улицата от 16 м и дълбочина от 25 м, измерени от източната регулационна линия, представляваща граница с УПИ IV в кв. 17, със следните граници на реалното ползване: изток - УПИ IV „Цех за разфасовка на санитар. хиг. хартия“, запад - част от УПИ V „за автомивка и автосервиз“, север - улица, юг - УПИ II „За бензиностанция“. Заявена е претенция за разноски.

В с.з. исковата молба се поддържа.

В срока за отговор ответникът е депозирал писмен отговор, с който

прави изявление за разваляне на процесния договор от 12.03.2013г. на основание чл.8 във връзка с чл.1, ал.2 от същия договор, поради това, че ищецът не е платил продажната цена до 12.03.2015 г., нито е изразил готовност за плащане на цената, включително и на разноските по изменение на регулационния план. Твърди, че предмет на предварителния договор е реално обособен терен с площ и граници като УПИ, а не ид.ч. от него, като окончателният договор и предварителния такъв следва да имат за предмет един и същ имот. Също така прави и възражение за погасяване по давност на предявения иск. Заявена е претенция за разноси.

В с.з. се поддържат направените възражения.

Карнобатският районен съд, като взе предвид искането на молителя, събрания по делото доказателствен материал и като съобрази закона, намира за установено от фактическа страна следното.

На 12.03.2013г. „Емона пейпър“ ЕООД-в качеството си на купувач, сключва с ответника Ж. Д., в качеството му на продавач, предварителен договор за покупко-продажба на собствения на продавача недвижим имот, описан като: Терен с площ от 400 кв.м, празен, незастроен, който заема североизточната част от УПИ V „терен на КОО“ в кв. 17 по плана на гр. Карнобат за Промислена зона „Север“, при граници на продаваната част: изток - УПИ IV „Цех за разфасоване на санит. хиг. хартия“, запад - част от УПИ V „терен на КОО“, север - улица, юг - УПИ II „За бензиностанция“, и при граници на целия парцел: изток - УПИ IV и УПИ I, запад - УПИ III, север - улица, юг - УПИ II. Уточнено е в договора, че продаваната част от поземления имот има лице към улицата от 16 м и дълбочина от 25 м, измерени от източната регулационна линия, представляваща граница с УПИ IV в кв. 17.

В чл. 1 от предварителния договор е уговорена цена за въпросните 400 кв.м в размер на 9000 лв., която сума продавача се съгласява да получи в срок до две години от подписване на настоящия договор или до 12 март 2015 година.

В чл. 3 от предварителния договор страните се задължават да изработят проект за изменение на УПИ № V кв.17 по начин от същия да се образуват два нови урегулирани поземлени имоти с възможност и за ключово застрояване. Предвидено е задължение на продавача да подаде искане за

изменение на поземления имот веднага след като купувачът заяви готовност да извърши плащане на продажната цена. Изменението на плана е уговорено за сметка на двете страни по сделката, които ще си поделят по равно разносните за проектиране и одобрение. Страните по договора се задължават да извършат всички необходими действия за частично изменение на плана за регулация с оглед създаване на реални условия за придобиване на закупения терен от купувача чрез правна сделка.

Изменението на плана за регулация е предвидено да бъде съобразено с означения, направени от страните върху копие от скица изх.№ 374/30.05.2009г. презаверена на 11.03.2013 г. от Община Карнобат, която се подписва от тях и представлява нераздел на част от договора.

В чл.4 от договора продавачът се задължава да прехвърли на купувача правото на собственост върху имота с нотариален акт до 30 работни дни от деня, в който влезе в сила изменението на плана за регулация и застрояване, уговорено в чл. 3 от договора. Купувачът се задължава в деня на сделката да подпише нотариално заверено съгласие в полза на продавача за строеж на сгради в поземления му имот на границата със закупения от купувача имот. Ако не стори това, продавачът има право да откаже сключването на окончателен договор, без да дължи каквото и да е обезщетение.

В чл.8. е уговорено правото на продавача да развали договора в случай, че купувачът не заяви желание за плащане на уговорената продажна цена в рамките на 2-годишен срок, т.е. до 12.03.2015 година, както и когато не изплати продажната цена на имота при сключване на окончателния договор.

При така установена фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Предявеният иск с правно основание чл. 19, ал.3 ЗЗД е неоснователен и следва да бъде отхвърлен по следните съображения:

Както се посочи и по-горе в чл. 8. от договора страните са предвидили правото на продавача да развали договора в случай, че купувачът не заяви желание за плащане на уговорената продажна цена в рамките на 2-годишен срок или до 12.03.2015 година.

По делото не са събрани доказателства, че в този срок купувачът е заявил желание и готовност да заплати цената по сделката.

Според чл. 87,ал.1 ЗЗД когато длъжникът по един двустранен договор

не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. Предупреждението трябва да се направи писмено, когато договорът е сключен в писмена форма.

В ал. 2 на с.р. е посочено, че кредиторът може да заяви на длъжника, че разваля договора и без да даде срок, ако изпълнението е станало невъзможно изцяло или отчасти, ако поради забава на длъжника то е станало безполезно или ако задължението е трябвало да се изпълни непременно в уговореното време.

В срока за отговор на исковата молба ответникът- продавачът, е направил изявление за разваляне на сключения предварителен договор именно поради неизпълнението на купувача-ищец, в предвидения срок. Безспорно изявлението за разваляне на предварителния договор е отправено в писмена форма, доколкото същото се съдържа в отговора на исковата молба и е достигнало до своя адресат, тъй като съдът е разпоредил връчване на отговора на насрещната страна.

Съдът намира, че доколкото в предварителния договор страните са посочили изричен краен срок, в който купувачът да заяви желание за заплащане на уговорената продажна цена и той е изтекъл, то продавачът може да развали договора в условията на чл. 87, ал. 2 ЗЗД и без да дава подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален.

По изложените съображения съдът намира, че ответникът е развалил сключения между страните предварителен договор и същият не може да бъде обявен от съда за окончателен.

Следва да се посочи, че съгласно чл. 87, ал.5 ЗЗД правото да се разваля договорът се погасява с петгодишна давност. Този срок е започнал да тече на 13.03.2015г. и е изтекъл на 13.03.2020г., но насрещната страна не е направила възражение за погасяване на правото по давност, поради което съдът следва да зачете направеното волеизявление.

Независимо от горните съображения и за пълнота на съдебния акт съдът намира, че в случая е налице и друго основание за отхвърляне на иска за обявяване на предварителния договор за окончателен, тъй като ищецът не

разполага с изискуемо право, което да бъде годеи обект за защита.

Искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е конститутивен и правото за неговото предявяване се поражда с настъпване (изтичането) на срока, в който е следвало да се сключи окончателният договор, а когато не е уговорен срок, правото на иск се поражда от момента на сключване на договора.

По същия начин чл. 114 ЗЗД свързва началото на давностния срок с изискуемост на вземането, когато вземането е правото да се иска сключване на окончателен договор на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, то произтича от сключен между страните предварителен договор с определени от закона - чл. 19, ал. 2 и ал. 1 ЗЗД съдържание и форма, следователно от написаните в договора уговорки зависи моментът, в който задължението трябва да бъде изпълнено, когато е уговорен срок - то правото възниква с настъпването или изтичането на срока и съгласно чл. 114 ЗЗД от този момент започва да тече погасителна давност, когато не е уговорен срок, то всяка една от страните може да упражни правото си по чл. 19, ал. 3 ЗЗД от момента на сключването на предварителния договор и следователно съгласно чл. 114 ЗЗД от този момент - на сключването на предварителния договор започва да тече погасителна давност –в този смисъл и Решение № 40 от 23.04.2020 г. на ВКС по т. д. № 2110/2019 г., II т. о., Решение № 72 от 6.03.2012 г. на ВКС по гр. д. № 443/2011 г., IV г. о., ГК, Решение № 204/08.05.2006 г. по гр. д. № 1196/2005 г., на ВКС, II г. о Решение от 28.09.2011 г. по гр. д. № 1055/2010 г. на ВКС, III г. о

В чл.4 от договора страните са договорили, че продавачът се задължава да прехвърли на купувача правото на собственост върху имота с нотариален акт до 30 (тридесет) работни дни от деня, в който влезе в сила изменението на плана за регулация и застрояване, уговорено в чл. 3 от договора.

В случая страните не са предприели действия за изменението на плана за регулация и застрояване на град Карнобат, няма издадена заповед на трето по договора лице-кмета на Община Карнобат, за изменение на плана, поради което и предвидения в чл. 4. срок от 30 работни дни, в който ответникът следва да прехвърли собствеността върху имота изобщо не е започвал да тече.

По изложените съображения съдът намира, че възражението за настъпила погасителна давност за предявяване на иска е неоснователно, доколкото давност също не е започвала да тече.

Но доколкото и за продавача не е започвал да тече срок за прехвърляне на имота, предмет на предварителния договор, то и вземането /правото да се иска сключване на окончателен договор на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД/ на купувача също не е изискуемо, което също обуславя неоснователност на иска.

При този изход от спора ищецът няма право на разноски, но дължи и сторените от ответника такива в размер на 3000лв.-адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Емона пейпър“ ЕООД с ЕИК **** със седалище и адрес на управление гр. **** против Ж. Д. Д. с ЕГН ***** от гр. **** иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД да се обяви за окончателен сключения на 12.03.2013г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, собствен на ответника, представляващ терен с площ от 400 кв.м ид.ч. от УПИ V „за автомивка и автосервиз“ в кв. 17 по плана на гр. Карнобат за Промислена зона „Север“, с площ на целия имот от 1 400 кв.м., и при граници на целия парцел: изток - УПИ IV и УПИ I, запад - УПИ III, север - улица, юг - УПИ II, с правото на купувача да ползва реално тези идеални части в североизточната част на урегулирания поземлен имот, с лице към улицата от 16 м и дълбочина от 25 м, измерени от източната регулационна линия, представляваща граница с УПИ IV в кв. 17, със следните граници на реалното ползване: изток - УПИ IV „Цех за разфасовка на санитар. хартия“, запад - част от УПИ V „за автомивка и автосервиз“, север - улица, юг - УПИ II „За бензиностанция“.

ОСЪЖДА „Емона пейпър“ ЕООД с ЕИК **** със седалище и адрес на управление гр. **** да заплати на Ж. Д. Д. с ЕГН ***** от гр. **** сумата от 3000лв. съдебно-деловодни разноски.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ претенцията на „Емона пейпър“ ЕООД с ЕИК **** със седалище и адрес на управление гр. **** за присъждане на съдебно-деловодните разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд Бургас в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Районен съд – Карнобат: _____