

РЕШЕНИЕ

№ 286

гр. София, 04.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 15-ТИ ТЪРГОВСКИ, в публично заседание на шести декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Даниела Дончева

Членове: Красимир Маринов
Капка Павлова

при участието на секретаря Росица Й. Вьонг
като разгледа докладваното от Красимир Маринов Въззивно търговско дело
№ 20211001001036 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258-273 ГПК.

Образувано е по въззивна жалба вх. № 18743/25.10.2021 г., подадена от „Евротур София“ ЕООД чрез адвокат И.К. от САК срещу решение № 260734/11.05.2021 г., постановено по търг. дело № 425/2019 г. по описа на Софийски градски съд в частта му, с която е отхвърлен предявения от жалбоподателя срещу „Томеком“ ЕООД иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяването за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 17.01.2019 г. между „Евротур София“ ЕООД като купувач и „Томеком“ ЕООД като продавач по отношение на следния недвижим имот: 9 (девети) самостоятелен етаж (а по схема от СГКК - София - 8-ми надпартерен), с идентификатор 68134.513.117.1.19, с обща площ 145 (сто четиридесет и пет) кв.м. от административно-техническа сграда, с идентификатор 68134.513.117.1, находяща се в гр. София, ул. „Опълченска“ № 112А.

Жалбоподателят счита решението в обжалваната му част за неправилно, противоречащо на материалния закон и пример за съдебен акт, за който лицата потърсили защита пред съд не получават справедливост, а още по-сериозен проблем, както и постановено при сериозно нарушение на процесуалните правила.

Излага съображения в подкрепа на твърденията си, че: по делото било установено наличието на предпоставките за обявяване на предварителния договор за окончателен и съдът възприел волеизявленията на ответника като признание на иска, но въпреки това неправилно исковете за отделните обекти били отхвърлени; съдът бил длъжен да укаже на ищеца, че липсва негово твърдение относно цената на всеки един обект и като не поискал от страните становище относно

цената на обектите, съдът допуснал съществено процесуално нарушение, тъй като не изяснил правния спор, с който било сезиран; неправилно съдът тълкувал уговорките по предварителния договор относно цената и относно волята на страните да бъдат прехвърлени само и единствено трите обекта съвкупно; сочената от съда практика на ВКС била в пълно противоречие с извършеното от самия съд в оспорваното решение и нямало основание (след като приел, че терасата не е самостоятелен обект) да откаже прехвърлянето на собствеността върху останалите обекти; неправилен бил и изводът на съда, че вписаните върху имотите възбрани били пречка за обявяване на предварителния договор за окончателен.

Също така, жалбоподателят посочва, че след постановяване на атакуваното решение, страните подписали анекс към процесния предварителен договор, който се явявал ново доказателство по смисъла на закона и поради това моли да бъде прието и обсъдено от въззивния съд при вземане на решение. Предметът на предварителния договор по волята на страните бил редуциран единствено до недвижимия имот, представляващ девети самостоятелен етаж, конкретно индивидуализиран по-горе и нямало никакви пречки за обявяване на предварителния договор за окончателен по отношение на този имот.

По тези възражения, жалбоподателят моли апелативния съд да отмени решението на градския съд в обжалваната му част и постанови ново, с което уважи иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД по отношение на недвижимия имот, представляващ девети самостоятелен етаж, конкретно индивидуализиран по-горе, като остатъкът от цената следвало да бъде заплатен едновременно с прехвърлянето на имота. Претендира и присъждане на разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК ответникът по делото „Томеком“ ЕООД изразява становище за допустимост на въззивната жалба; не оспорва, че по силата на сключения между страните предварителен договор е следвало да прехвърли собствеността върху имота в съответните срокове, но посочва пречки за невъзможността да изпълни това си задължение; както и не оспорва представения към въззивната жалба анекс от 25.06.2021 г., съгласно който процесният предварителен договор обвързва страните по него само по отношение на деветия етаж. Ответното дружество моли да не бъде обременявано с разноски, тъй като не е оспорвало и не оспорва иска.

В хода на устните състезания пред въззивния съд жалбоподателят „Евротур София“ ЕООД чрез адвокат К. поддържа въззивната си жалба и направените с нея искания.

Въззиваемото дружество „Томеком“ ЕООД чрез управителя си Д. заявява, че не оспорва иска. Моли дружеството да не бъде осъждано да заплаща разноски по делото, а от своя страна не претендира такива.

Софийският апелативен съд, след като се запозна с доводите на страните и доказателствата по делото, намира жалбата за процесуално допустима – подадена е в законоустановения срок за обжалване по чл. 259, ал. 1 ГПК от процесуално легитимирана страна, имаща правен интерес от обжалване и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, а разгледана по същество я намира за основателна поради следните съображения:

Производство пред Софийски градски съд е по реда на чл. 362-364 ГПК и е образувано по искова молба на „Евротур София“ ЕООД срещу „Томеком“ ЕООД, с която е предявени иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяването за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, сключен на 17.01.2019 г. между „Евротур София“ ЕООД като купувач и „Томеком“ ЕООД като продавач, за следните недвижими имоти, представляващи

обекти от масивна девететажна административна техническа сграда, находяща се в гр. София, кв. „Банишора”, ул. „Опълченска“ 112А, построена върху урегулиран поземлен имот, съставляващ парцел I (първи) в квартал 12 (дванадесети) по плана на гр. София, със застроена площ от 803 (осемстотин и три) квадратни метра, а именно: осми самостоятелен етаж, целият с разгърната застроена площ от 566 (петстотин шестдесет и шест) квадратни метра и с обща площ на стаите 405 (четиристотин и пет) квадратни метра, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху имота, девети самостоятелен етаж, целият с разгърната застроена площ от 145 (сто четиридесет и пет) квадратни метра и неизползваема покривна тераса, цялата с разгърната застроена площ от 442 (четиристотин четиридесет и два) квадратни метра, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху имота.

Ищецът твърди, че бил купувач по сключения с ответника предварителен договор за покупко-продажба на недвижимите имоти. В чл. 5 от предварителния договор била уговорена между страните цената на недвижимите имоти в общ размер на 280 000 лева без ДДС. В чл. 6 от предварителния договор бил уговорен начина на плащане на цената: първа вноска от 28 000 лева се заплащала в 5-дневен срок от подписване на предварителния договор, т.е. до 22.01.2019 г.; втора вноска в размер на 28 000 лева следвало да се плати в 20-дневен срок от сключване на предварителния договор, т.е. до 06.02.2019 г.; а остатъкът от цената в размер на 224 000 лева се заплащала в деня на сключване на окончателния договор. Било договорено, че окончателният договор за покупко-продажба на недвижимите имоти се сключвал във формата на нотариален акт в срок не по-късно от 18.02.2019 г. Ответникът не предприел действия за сключване на окончателен договор в предвидения срок до 18.02.2019 г., нито се явил в кантората на уговорения между страните нотариус за това. Предварителният договор не бил прекратен към момента на подаване на исковата молба и за ищеца възникнало правото да претендира обявяване на същия за окончателен на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Ответникът не изпълнил задължението си по предварителния договор, а същевременно ищцовото дружество било изправна страна и изпълнило задълженията си. Ищецът заплатил първата авансова вноска от продажната цена в размер на 28 000 лева на 21.01.2019 г. Втората авансова вноска в размер на 28 000 лева не била платена на ответника, тъй като ответникът не изпълнил задължението си по договора да представи удостоверение за наличието/липсата на тежести за имотите. Ищецът дал на ответника допълнителен срок до 28.02.2019 г. за явяване при нотариус и сключване на окончателен договор за гореописаните имоти, но това не било сторено от ответника. От 02.01.2014 г. до момента на подаване на исковата молба (06.03.2019 г.) ищцовото дружество като наемател държало имотите, предмет на предварителния договор, по силата на договор за наем от 27.12.2013 г.

Ответното дружество „Томеком“ ЕООД не оспорва, че между страните е бил сключен предварителния договор от 17.01.2019 г. и не оспорва исковата молба. Твърди, че по отношение на процесните недвижими имоти на 14.01.2019 г. бил съставен ревизионен акт, за който ответното дружество не било уведомено към датата на сключване на предварителния договор и който се обжалвал към момента на подаване на отговора на исковата молба. Това ревизионно производство поставяло ответното дружество в обективна невъзможност да се яви на насрочените дати за прехвърляне на правото на собственост върху недвижимите имоти по предварителния договор. Тази обективна невъзможност не можело да се вмени във вина на ответното дружество. Производството по обжалване на ревизионния акт създавало пречки да се яви пред нотариус, респективно да предаде необходимите документи на ищеца.

Настоящият въззивен съдебен състав на Апелативен съд – София намира, че така предявения иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е процесуално допустим и правилно е бил разгледан по същество от първоинстанционния съд, с оглед на което решението в обжалваната му част се явява допустимо, а относно законосъобразността му по същество на спора, на основание чл. 269 ГПК, въззивният съд извърши преценка в рамките на наведените с въззивната жалба доводи, при което намира следното от фактическа и правна страна:

Не е спорно, а и от събраните по делото писмени доказателства се установява, че между ответника „Томеком“ ЕООД като продавач и ищеца „Евротур София“ ЕООД като купувач, на 17.01.2019 г., в гр. София е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който продавачът се задължава да продаде на купувача следния недвижим имот: част от обекти от административно-техническа сграда, находяща се в гр. София, кв. „Банишора“, ул. „Опълченска“ 112А, а именно: осми самостоятелен етаж (а по схема от СГКК-София - седми надпартерен) с обща площ на стаите от 405 кв.м. и РЗП от 566 кв.м.; девети самостоятелен етаж (а по схема от СГКК-София - осми надпартерен), целия с РЗП от 145 кв.м. и неизползваема покривна тераса, цялата с РЗП от 442 кв.м.

Ответникът-продавач се легитимира като собственик на имотите по предварителния договор с нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 186, том V, рег. № 33599, дело № 936/13.11.2006 г. на нотариус Б. Я., с рег. № *** на НК, с район на действие - РС-София, вписан в Служба по вписванията - София под акт № 83, том 193, дв. вх. рег. № 76946/13.11.2006 г., съгласно който „Томеком“ ЕООД е закупило процесните имоти: осми самостоятелен етаж, девети самостоятелен етаж и неизползваема покривна тераса.

Страните по предварителния договор уговорили следното:

Общата цена на имота, описан в чл. 1 е в размер на 280 000 лева без ДДС, включваща изцяло съответната площ на двата етажа и площта на съответните проценти идеални части от общите части на сградата (чл. 5). Купувачът се задължава да заплати на продавача посочената в чл. 5 цена за имота на вноски като първа авансова вноски (задатък) в размер на 28 000 лева се заплаща в 5-дневен срок от подписване на предварителния договор чрез банков превод по посочена от продавача банкова сметка, а втората вноски в размер на 28 000 лева ще бъде платена от купувача в 20-дневен срок от деня на сключване на предварителния договор чрез банков превод по посочена от продавача банкова сметка, след представяне от продавача на удостоверение за тежести, отразяващо вписвания по партидата на имота за период от десет години преди сключване на сделката, от което е видно, че върху имота няма вписани тежести и права на трети лица върху имота, иски молби с предмет имота или договори с предмет отдаване ползването на имота, а така също третата вноски в размер на 224 000 лева ще бъде платена в деня на сключване на окончателен договор чрез банков превод по посочена от продавача банкова сметка (чл. 6). Страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба на имота във формата на нотариален акт в срок не по-късно от 18.02.2019 г. (чл. 10). Ако окончателен договор не бъде осъществен преди 18.02.2019 г., страните се задължават да се явяват на 21.02.2019 г. в 10 часа в кантората на нотариус А. Г., с рег. № *** на НК, намираща се на адрес: гр. София, ул. „Любен Каравелов“ № 68, партера, за сключване на окончателен договор за продажба на имота в нотариална форма (чл. 11). Продавачът декларира, че притежава изцяло и в пълен обем правото на собственост върху имота; че имотът не е прехвърлян на други лица, не са упълномощавани други лица за продажбата му; че имотът не е обременен с вещни тежести; че върху имота не са учредени

вещни права в полза на трети лица, в това число право на ползване; че за имота няма вписани иски молби, няма висящи съдебни спорове, иски, обезпечителни и изпълнителни дела; че имотът не е предмет на реституционни претенции, на делба и на други предварителни договори за покупко-продажба; че представените от продавача документи са автентични и с вярно съдържание и че няма други релевантни документи, касаещи правото на собственост върху продаваемия имот, както и че не са налице каквито и да било обстоятелства, които да доведат до пълна или частична евикция на купувача (чл. 15).

Към предварителния договор е сключен анекс от 21.01.2019 г., с който продавачът е указал на купувача банкова сметка на трето лице - „Евротур Релакс Сат ТВ“ ООД, по която да бъде заплатена договорената в чл. 6 цена.

По делото са представени от ищеца имейли, изпратени до ответното дружество, с което го кани за сключването на окончателен договор за имота, както и констативен протокол под акт № 46, том I, общ рег. № 430/28.02.2019 г. на нотариус А. Г., с район на действие - РС-София, издаден по молба на „Евротур София“ ЕООД, от който е видно, че на 28.02.2019 г. нито представляващият дружеството-продавач, нито надлежно упълномощено от него лице, се е явил в нотариалната кантора до 11.15 часа за сключване на нотариален акт за покупко-продажба, при условията на сключения между страните предварителен договор.

По делото са представени схеми на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 68134.513.117.1.18 и 68134.513.117.1.19, издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. София, както и справки от Имотния регистър за процесните имоти, видно от които върху имотите има наложени възбрани преди вписването на исковата молба - от 12.04.2011 г., от 03.10.2018 г. и от 18.01.2019 г., за които няма данни да са заличени.

Видно от представеното удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7220003316 от 10.02.2021 г., издадено от Столична Община, данъчната оценка на имота, предмет на процесния предварителен договор и анексите към него (девети етаж от административно-техническа сграда, находяща се в гр. София, ул. „Опълченска“ № 112А) е в размер на 113 736.90 лв.

Към удостоверението е приложена и справка, от която се установява, че продавачът „Томеком“ ЕООД има множество неплатени към 10.02.2021 г. данъци и други публични задължения.

Съгласно заключението на вещното лице В. Я. по приетата от съда и неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза, първи етаж на сградата е означен в кадастралната карта (КК) като нулев – „0“ и поради това етажите в КК стават с един по-малко от реално съществуващите, поради което в случая действителната кота ± 0.00 се намира на 1.10 м над прилежащия терен и етажът, който в КК е нулев, всъщност е 1-ви. Поради тази разлика в номерирането на етажите 8-ми етаж по нотариален акт се явява 7-ми по кадастралната карта и съответно 9-ти по нотариален акт съответства на 8-ми по кадастралната карта. Въз основа на данните в двата източника - кадастралната карта и нотариален акт № 186/13.11.2006 г. по отношение идентичността на имотите се установява, че осми самостоятелен етаж, целият с РЗП от 566 кв.м., включително и прилежащите общи части от стълбището и асансьорите, състоящ се от 16 стаи и една тоалетна, с обща площ на стаите 405 кв.м. е частично идентичен със самостоятелен обект в сграда 68134.513.117.1.18. Девети самостоятелен етаж, целият с РЗП от 145 кв.м., включително и прилежащите общи части от стълбището и асансьорите, състоящ се от три стаи и коридорни помещения, е частично идентичен със самостоятелен обект в сграда 68134.513.117.1.19, а

застроената част на девети етаж е разположена в източната част на високото тяло и площта ѝ е 124 кв.м. Терасата по архитектурни проекти е разположена на 9-ти етаж и заема непокритата част от етажа; покрита е с хидроизолационен материал и върху нея са разположени съоръжения на мобилни оператори. Съгласно § 5, т. 59 ЗУТ, „тераса“ е открита използвана площ, разположена върху помещения, върху колони или върху терена. Неизползваемата покривна тераса, цялата със ЗП от 442 кв.м. по описание в нотариален акт №186/13.11.2006 г., фактически представлява покрив на сградата, т.е. обща част. Схема № 15-16362/10.01.2019 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.513.117.1.18 се отнася за имот № 1 по нотариален акт № 186/13.11.2006 г. - осми самостоятелен етаж, целият с РЗП от 566 кв.м.; схема № 15-18444/11.01.2019 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.513.117.1.19 се отнася за имот № 2 по нотариален акт № 186/13.11.2006 г. - девети самостоятелен етаж, целият с РЗП от 145 кв.м. Местоположението и площта на самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 68134.513.117.1.18 и 68134.513.117.1.19 по кадастралната карта не отговарят на действителните. Достъп до неизползваемата покривна тераса е възможен единствено през коридора на девети етаж; терасата не е техническо съоръжение за обслужване на общи части, самата тя представлява обща част - покрив. По смисъла на ЗКИР „самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура“ е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение. Терасата представлява обща част - покрив и не е допустимо да бъде самостоятелен обект.

В съдебно заседание на 19.01.2021 г. вещото лице пояснява, че третият обект не е тераса, а е покрив на осмия етаж и се явява обща част на сградата; не е оформено като тераса с трайна настилка, по която може да се ходи, а е само с хидроизолация - тази част се явява покрив на сградата и представлява обща част.

Във въззивното производство е прието като писмено доказателство представен от жалбоподателя анекс от 25.06.2021 г. към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.01.2019 г., сключен между „Евротур София“ ЕООД и „Томеком“ ЕООД.

Съгласно този анекс, страните „Евротур София“ ЕООД и „Томеком“ ЕООД се съгласяват на следното: да прекратят частично сключения предварителен договор от 17.01.2019 г. по отношение на неизползваемата покривна тераса и 8 (осми) етаж от сградата, с идентификатор 34.513.117.1.18 и с площ от 566 кв.м. (чл. 1); че предварителният договор в частта, с която продавачът се задължава да продаде и прехвърли надлежно на купувача собствеността върху следния недвижим имот: 9 (девети) самостоятелен етаж (а по схема от СГКК-София - 8-ми надпартерен), с идентификатор 34.513.117.1.19, с обща площ 145 (сто четиридесет и пет) кв.м. от административно-техническа сграда, с идентификатор 68134.513.117.1, намираща се в гр. София, ул. „Опълченска“ № 112А остава действащ и обвързващ, като цената на имота (девети самостоятелен етаж, осми надпартерен) е в размер на сумата от 80 000 (осемдесет хиляди лева) лева без ДДС, а заплатеното капаро в размер на 28 000 лева се отчита като платено за описания тук имот (етаж девети, осми надпартерен) като остатъкът е платим от купувача при прехвърляне на собствеността на имота - обявяване на предварителния договор за окончателен (чл. 2); че прехвърлянето на собствеността ще се извърши по реда на обжалването на решението на СГС по търг. дело № 425/2019 г. по описа на СГС, за да се избегне ново забавяне или неявяване на продавача на датата на сделката пред нотариус и за да бъде решен от съда въпросът за разносните като продавачът декларира, че ще уведоми съда, че признава иска на купувача за обявяване на договора за окончателен относно етаж девети, осми надпартерен от сградата.

С оглед на така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав намира, че предявеният иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД се явява основателен и доказан по отношение на недвижимия имот, представляващ 9 (девети) самостоятелен етаж (а по схема от СГКК-София - 8-ми надпартерен), с идентификатор 68134.513.117.1.19, с обща площ 145 кв. м. от административно-техническа сграда, с идентификатор 68134.513.117.1, находяща се в гр. София, ул. „Опълченска“ № 112А.

За да бъде уважен предявеният иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД следва да са налице при кумулативна даденост следните предпоставки: продавачът по предварителния договор за продажба на недвижим имот да е собственик на имота, предмет на договора; предварителният договор да е действителен и да не е развален, като същият следва да съдържа действителни уговорки относно съществените условия на окончателния договор; цената да е заплатена към момента на приключване на съдебното дирене или се постановява решение, което замества окончателния договор, при условие, че ищецът изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизане в сила на решението.

В случая тези предпоставки са налице с оглед така установената от събраните по делото доказателства фактическа обстановка, кореспондираща и с направеното от ответника признание на фактите и обстоятелствата, твърдени от ищеца, поддържано от ответника и във въззивното производство.

Налице е сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба от 17.01.2019 г. съответно „Томеком“ ЕООД като продавач, а „Евротур София“ ЕООД като купувач, който договор е с предмет, с оглед и сключения между страните анекс от 25.06.2021 г., следния недвижими имот: 9 (девети) самостоятелен етаж (а по схема от СГКК-София - 8-ми надпартерен), с идентификатор 68134.513.117.1.19, с обща площ 145 (сто четиридесет и пет) кв.м. от административно-техническа сграда, с идентификатор 68134.513.117.1, находяща се в гр. София, ул. „Опълченска“ № 112А.

Предварителният договор, включително е анексите към него е сключен в изискуемата от закона писмена форма – чл. 19, ал. 1 ЗЗД, както и съдържа необходимите реквизити по чл. 19, ал. 2 ЗЗД – страните са уговорили съществените условия на договора: недвижим имот, продажна цена, начин на плащане на цената.

Доколкото продавачът е търговско дружество (ЕООД), следва и да се отбележи, че за сключването на предварителния договор е достатъчно волеизявление за разпореждането, изходящо от управителя на дружеството с ограничена отговорност, а решение на общото събрание на дружеството с ограничена отговорност по чл. 137, ал.1, т. 7 ТЗ не е необходимо условие за действителност на разпоредителната сделка с недвижимия имот, собственост на дружеството, и съответно не е пречка за обявяване на предварителния договор за окончателен по съдебен ред, съгласно задължителните указания по т. 1 от тълкувателно решение от 15.11.2013 г. по тълк. дело № 3/2013 г. по описа на ВКС, ОСГТК.

По делото не са представени доказателства и не се установява продавачът-ответник да е изпълнил задължението си да прехвърли собствеността, поради което за купувача-ищец възниква правото да иска обявяването на предварителния договор за окончателен на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Съгласно константната практика на ВКС, в рамките на особеното съдебно производство по чл. 362-364 ГПК при иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД съдът осъществява до голяма степен същите

действия, които извършва нотариусът, проверявайки дали е изпълнено задължението за прехвърляне правото на собственост върху имота; дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота, както и факта на плащане на уговорената продажна цена (която съставлява елемент от договора). След като съдът следва да замести с решението си обещания окончателен договор, то той не разполага с правото да внася каквито и да било изменения в съдържанието му, тъй като е задължен в съдебния акт да възпроизведе клаузите на обещания договор, така както те са очертани в предварителния договор, когато счете, че искът е основателен.

Извършвайки такава преценка съобразно изискванията по чл. 363 ГПК, настоящият съдебен състав намира, че в случая ответникът-продавач се легитимира като собственик на процесния недвижим имот с цитирания по-горе нотариален акт № 186 от 13.11.2006 г. на нотариус Б. Я..

Следва и да се отбележи, че наложените възбрани върху процесния имот от преди вписване на исковата молба - от 12.04.2011 г., от 03.10.2018 г. и от 18.01.2019 г., за които няма данни да са заличени, не са пречка за обявяване на предварителния договор за окончателен. Законът допуска подобна сделка и урежда нейната действителност, доколкото разпоредбата на чл. 452 ГПК сочи правните последици от сделка с имот, върху който е наложена възбрана по отношение на кредитора. Съгласно чл. 401 ГПК, наложената за обезпечение на иска възбрана произвежда действието, предвидено в чл. 451-453 ГПК - извършените от длъжника разпореждания с възбранения имот са недействителни спрямо вискателя; на вискателя не могат да бъдат противопоставени прехвърлянето и учредяването на вещни права, както и решения по иски молби, които не са били вписани преди възбраната, както е и тълкуването, дадено с ТР № 6/2013 г., т. 4, на ОСГТК на ВКС, в какъвто смисъл е и определение № 187/09.02.2015 г. по гр. д. № 58/2015 г. на IV-то г. о. на ВКС. По силата на чл. 451 и чл. 452 ГПК, действието на запора/възбраната се състои в забрана на длъжника да се разпорежда с вещта и създаване на относителна недействителност на евентуално разпореждане, спрямо кредитора, който ги е вписал. Ако и след тези указания страните държат да се осъществи сделката, нотариусът, съответно съдът в производство по чл. 362-364 ГПК, следва да извърши нотариалното действие, доколкото служебно следва да се следи за нищожността на представената за удостоверяване сделка, но не и за относителната ѝ недействителност. Следователно, след като законът е прогласил такива разпореждания за относително недействителни, то разпореждането е действително и валидно спрямо всички други правни субекти, с изключение на този, в чиято полза е наложената възбрана, но правото да претендира недействителността е субективно право и от титуляра му зависи дали и кога той да го упражни, за което обаче купувачът следва да бъде информиран при изповядване на сделката. В случая, по отношение на ищецът-купувач е налице такова информирано съгласие (че върху имота са налице възбрани), но същият изрично заявява, че желае да придобие имота чрез обявяване на процесния договор за окончателен и при наличието на тези тежести върху същия.

Относно изискването на императивната разпоредба на чл. 264 ДОПК, което в случая не е спазено, доколкото продавачът не е представил декларация, че няма непогасени подлежащи на принудително изпълнение задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски, а същевременно от приложената справка към удостоверението за данъчна оценка е видно, че са налице такива, следва да се отбележи, че това не води до извод за неоснователност на предявения иск. Съгласно утвърдената практика на ВКС по въпроса, изразена в решение № 102/21.07.2017 г. по т. д. № 702/2016 г. на II-ро т. о. и цитираните в него съдебни актове, която напълно се споделя и

от настоящия съдебен състав, наличието на неплатени, от страна на продавача по предварителния договор, данъчни задължения за имота и/или непогасени други негови публични задължения, както и липсата на актуална данъчна оценка за имота, не съставлява пречка за уважаване на конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД по аргумент от изричната разпоредба на чл. 364, ал. 2 ГПК, съдържаща се в Глава 31 на ГПК в която е регламентирано особеното исково производство за сключване на окончателен договор. Съгласно цитираната разпоредба съдът не издава препис от решението, с което се уважава конститутивния иск за обявяване на предварителен договор за продажба на недвижим имот за окончателен, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота. Липсата на актуална данъчна оценка прави невъзможно цифровото определяне на дължимия данък за възмездно прехвърляне на имуществото към момента на уважаване на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, но същевременно не е налице пречка в решението да се определят правилата за изчисляването му, а ищецът да представи пред първостепенния съд актуална данъчна оценка на имота, евентуално ползвана за изчисляването му.

С оглед на това, че купувачът не е заплатил на продавача остатъка от продажната цена на имота, то на основание чл. 362, ал. 1 ГПК „Евротур София“ ЕООД предварителният договор следва да бъде обявен за окончателен под условие, че в двуседмичен срок от влизане в сила на решението купувачът „Евротур София“ ЕООД заплати на продавача „Томеком“ ЕООД сумата от 52 000 лв., представляваща остатък от продажната цена на имота, включително чрез прихващане на платените от ищеца за сметка на ответника задължения към държавата.

В случай, че в посочения срок ищецът не изпълни задължението си, съдът по искане на ответника ще обезсили решението на основание чл. 362, ал. 2 ГПК.

Следва и да се има предвид, че по силата на чл. 44, ал. 1 и чл. 45, ал. 1 ЗМДТ при придобиване по възмезден начин на недвижими имоти приобретателят следва да заплати данък, чийто размер се определя с Наредба на съответния Общински съвет (чл. 1, ал. 2 от закона). Регламентирана е и основата за определяне на данъка (чл. 46 ЗМДТ), а това е оценката на имуществото към момента на прехвърлянето, равна на уговорената цена, или данъчната оценка. Актуалната данъчна оценка съставлява основа за определяне на дължимия данък за прехвърляне на имуществото само в случай, че уговорената цена е по-ниска от данъчната. Съгласно чл. 35, ал. 2 от Наредба за определяне на размера на местните данъци на територията на Столична община, при възмездно придобиване на имущество данъкът е в размер на 3 на сто върху оценката на прехвърляното имущество, като основа за определяне на размера на местния данък би могло да се вземе предвид актуалната данъчна оценка, представянето на каквато се дължи от ищеца преди издаване на препис от решението, само в случай, че данъчната оценка е по-висока от договорената между страните продажна цена.

Предвид гореизложените съображения, настоящият съдебен състав намира за основателна въззивната жалба и поради несъвпадане в изводите на двете съдебни инстанции, на основание чл. 271, ал. 1 ГПК решението на първоинстанционния съд в обжалваната му част следва да бъде отменено и вместо него постановено ново, с което се уважи предявения иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД съобразно гореизложеното.

Предвид изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 1 вр. чл. 273 ГПК, „Томеком“ ЕООД следва да бъде осъдено да заплати на „Евротур София“ ЕООД, както следва: сумата от 15 525.38 лв., представляваща направени разноски в първоинстанционното производство и сумата от 2 274.74 лв., представляваща направени разноски във въззивното производство.

РЕШИ:

Отменя решение № 260734/11.05.2021 г., постановено по търг. дело № 425/2019 г. по описа на Софийски градски съд **в обжалваната му част** - с която е отхвърлен предявения от „Евротур София“ ЕООД срещу „Томеком“ ЕООД иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяването за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 17.01.2019 г. между „Евротур София“ ЕООД като купувач и „Томеком“ ЕООД като продавач по отношение на следния недвижим имот, представляващ обект от масивна двуетажна административна техническа сграда, находяща се в гр. София, кв. „Банишора“, ул. „Опълченска“ № 112А: девети самостоятелен етаж, целият с разгърната застроена площ от 145 (сто четиридесет и пет) квадратни метра, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата **и вместо него в тази му част постановява:**

Обявява за окончателен, на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, предварителен договор от 17.01.2019 г. с анекси към него от 21.01.2019 г. и от 25.06.2021 г., сключен между „Евротур София“ ЕООД, гр. София-1784, ул. „Михаил Тенев“ № 12, Бизнес център „Евротур“, ет. 10, ателие 9, с ЕИК:121820789 като купувач и „Томеком“ ЕООД, гр. София-1142, ул. „Хан Крум“ № 32, ет. 6, с ЕИК:175078640 като продавач, за покупко-продажба на следния недвижим имот: самостоятелен обект от административно-техническа сграда, с идентификатор 68134.513.117.1, находяща се в гр. София, кв. „Банишора“, ул. „Опълченска“ № 112А, а именно: 9-ти (девети) самостоятелен етаж (а по схема от СГКК-София - 8-ми надпартерен), с идентификатор 68134.513.117.1.19, с обща площ 145 (сто четиридесет и пет) кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, при съседни: на същия етаж – няма, под обекта – самостоятелен обект с идентификатор 68134.513.117.1.18, над обекта – няма; за сумата от 80 000 лв. (осемдесет хиляди лева), от която купувачът е заплатил на продавача сумата от 28 000 лв. (двадесет и осем хиляди лева), **при условие**, че в двуседмичен срок от влизане в сила на решението купувачът „Евротур София“ ЕООД заплати на продавача „Томеком“ ЕООД сумата от 52 000 лв. (петдесет и два хиляди лева), представляваща остатък от продажната цена на имота, включително чрез прихващане на платените от ищеца за сметка на ответника задължения към държавата.

При неизпълнение от страна на „Евротур София“ ЕООД на условието да плати остатъка от купуната цена на продавача „Томеком“ ЕООД, съдът по негово искане може да обезсили решението.

Осъжда „Евротур София“ ЕООД, гр. София-1784, ул. „Михаил Тенев“ № 12, Бизнес център „Евротур“, ет. 10, ателие 9, с ЕИК:121820789 **да заплати** на Столична община по местонахождението на имота **данък** за възмездно прехвърляне на имущество в размер на **3 %** върху оценката на прехвърленото имущество (върху продажната цена или върху данъчната оценка на имота, ако тя е по-висока от договорената между страните продажна цена).

Преписи от решението да се издават **след** като купувачът „Евротур София“ ЕООД представи **удостоверение за данъчна оценка** на имота към датата на влизане в сила на решението, както и **доказателства, че са погасени** непогасените към момента публични задължения на дружеството продавач „Томеком“ ЕООД, а също и **доказателства за платени** дължими данъци и такси за имота и данък за възмездното му прехвърляне.

Да се **впише възбрана** върху имота до заплащане на дължимия за прехвърлянето на имота данък.

Осъжда „Томеком“ ЕООД, гр. София-1142, ул. „Хан Крум“ № 32, ет. 6, с ЕИК:175078640 **да заплати** на „Евротур София“ ЕООД, гр. София-1784, ул. „Михаил Тенев“ № 12, Бизнес център „Евротур“, ет. 10, ателие 9, с ЕИК:121820789, както следва: сумата от **15 525.38 лв.** (петнадесет хиляди петстотин двадесет и пет лева и тридесет и осем стотинки), представляваща направени **разноски** в първоинстанционното производство и сумата от **2 274.74 лв.** (две хиляди двеста седемдесет и четири лева и седемдесет и четири стотинки), представляваща направени **разноски** във въззивното производство.

Настоящото решение **подлежи на касационно обжалване** при наличие основанията по чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчване на препис от същото на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____