

РЕШЕНИЕ

№ 95

гр. С.З., 16.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – С.З., I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на десети декември през две хиляди двадесет и пета година в следния състав:

Председател: Даниела К. Телбизова-Янчева

Членове: Николай Ил. Уруков
Атанас Д. Атанасов

при участието на секретаря Таня Д. Кемерова Митева като разгледа докладваното от Николай Ил. Уруков Въззивно гражданско дело № 20255500500776 по описа за 2025 година

Производството е на основание чл.258 и сл. от ГПК.

Производството е образувано по въззивна жалба от И. П. М. от гр. С.З., чрез адв. И. И. против Решение № 569 от 11.06.2025г. по гр.д.№ 4504 по описа за 2024г. на Районен съд С.З., с която го обжалва, като неправилно и незаконосъобразно.

Излага за това следните аргументи:

Сочи, че съгласно постоянната съдебна практика и разясненията, дадени в Тълкувателно решение № 3/2014 г. на ВКС, предварителният договор може да бъде обявен за окончателен, когато: е налице валидно споразумение между страните; има ясно определени предмет и цена; има уговорено бъдещо действие - сключване на окончателен договор; ищецът е изправна страна; и не е налице правна пречка за прехвърляне на правото на собственост. В случая, посочва, че всички тези предпоставки са изпълнени.

Първоинстанционният съд е констатирал, че ищецът е изправната страна по договора, но въпреки това в решението си неправилно е приел, че имотът не е индивидуализиран достатъчно. Това, според въззивника противоречи на установената практика на ВКС.

В настоящия случай, въззивникът посочва, че предварителният договор съдържа точно описание на имота с граници, описаните граници съответстват на границите на имота, съгласно представената скица, приложени по делото. Изразената воля между страните в предварителния

договор е ясна и описания недвижим имот съответства на представения нотариален акт и скица по делото, поради което счита, че мотивът на съда, че няма описани граници на имота в предварителния договор и липсата на достатъчно индивидуализация е неправилен.

В изпълнение на договора въззивникът посочва, че е заплатил 1500 лв. при подписване на предварителния договор, а остатъкът от 2000 лв. е заплатен един ден преди датата на подписване на окончателния нотариален акт. Плащането е удостоверено с разписки, представени по делото. В договора е определено, че окончателният договор следва да бъде сключен до 21.03.2024 г. Ответницата не се е явила, не е представила документи, не е проявила воля да изпълни задълженията си по предварителния договор, поради което за въззивника това виновно неизпълнение на предварителния договор, му дава основание да се ползва от възможността по чл.19, ал.3 от ЗЗД и да поиска обявяване на предварителния договор за окончателен.

Моли съда да постанови решение, с което да отмени изцяло първоинстанционното решение, като неоснователно и незаконосъобразно и да постанови друго, с което да обяви за окончателен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 20.09.2023г., с което И. П. М. с ЕГН ***** да бъде обявен за собственик на недвижим имот, индивидуализиран в договора, а именно: дворно място, находящо се в с. К., общ. С.З., с площ от 1230 кв.м., попадащ в УПИ с площ от 1910 кв.м., съставляващ имот № П-419 в квартал № 32 по плана на село К., при граници на имота: улици, улица, УПИ Ш - 419; УПИ -1420.

Претендира присъждане на направените по делото разноски и пред двете съдебни инстанции.

Доказателствени искания не са направени.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК не е постъпил писмен отговор от другата страна К. М. К. от гр.С.З..

Въззивникът И. П. М. от гр.С.З., редовно и своевременно призван, явява се упълномощения му представител по делото адв. И. И., като по съществуващото на делото заема становище, с което молят въззивната жалба да бъде изцяло уважена, като бъде отменено първоинстанционното Решение и въззивният съд да постанови друго такова, с което да уважи изцяло предявения от въззивника иск.

Въззиваемият К. М. К., редовно и своевременно призван не се явява, вместо нея не се явява и надлежно упълномощен представител по делото.

Съдът, след като провери събраните по делото доказателства и обсъди становищата на страните, намира за установена следната фактическа и правна обстановка по делото:

Предявени са обективно съединени иски са с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД и чл.362 – чл.364 от ЗЗД.

Пред двете съдебни инстанции се установява следната фактическа обстановка:

Видно от представеното от въззивника, прието като писмено

доказателство и неоспорено от въззиваемия пред първата инстанция по делото, е представен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от датата 20.09.2023 г., от който е видно, че ответницата - като продавач се е задължила да продаде на ищеца - като купувач следния свой недвижим имот, а именно: Дворно място, находящо се в с. К., общ. С.З. с площ от 1 230.00 кв.м., попадащ в УПИ с площ от 1910.00кв.м., съставляващ имот № II-419 в квартал № 32 по плана село К., при граници на имота: улица; улица, УПИ III - 419; УПИ - I 420.

Съгласно чл. 12 и чл.13 от предварителния договор страните са договорили продажната цена да е в размера на 3 500 лв., платима както следва: 1500 лв. - при подписване на предварителния договор, 2000 лв. - преди подписване на нотариалния акт. Съгласно чл.4 от предварителния договор датата на сключване на окончателния договор е 21.03.2024г.

Съгласно представените и приети по делото разписки за получена сума се установява, че сумата от 1500 лв. по предварителния договор е платена от купувача /ищеца/ на продавача /ответника/ в деня на подписване на предварителния договор - 20.09.2023г. Остатъкът от цената по предварителния договор - сумата от 2 000 лв., е платена от купувача по него /ищеца и въззивник/ на продавача /ответника и въззиваем/ на 20.03.2024г.

Видно от представено и прието като доказателство пред първостепенния съд Удостоверение с изх. № ДОО10848БИ/25.10.2024 г. на Община - С.З. за данъчна оценка на земя в с. К., общ. С.З., планоснимачен № 419, УПИ № 2, квартал: 32, площ на земя: 1910.00 кв.м, застроена площ: 100 кв.м, се установява, че данъчната оценка на имота е 6241,90 лева (шест хиляди двеста четиридесет и един лев и 90 стотинки).

От представена и приета като доказателство скица № 2420-21.07.2022 г. издадена от Община С.З. съгласно ПУП, утвърден със заповед № РД- 02-15-46 от 05.03.2019 г. на МРРБ, се установява, че **УПИ № II 419, в кв. 32 на с. К., общ. С.З. е с площ от 1892 кв.м, в това число придаваеми от общ. място 662 кв.м и се установяват границите му: юг - парцел III-419, запад парцел I-420, изток - улица и север - улица.** Имотът по скица е собственост на въззиваемата К. М. К. съгласно посочения от нея нотариален акт с № 158/2006г. и нотариален акт с № 48/2005 г.

От представения и приет като доказателство по делото нотариален акт за собственост на недвижим имот под № 126, том II, рег. № 4108, дело № 275/2006г. от 11.07.2006г. на Нотариус П.И. с район на действие района на С. районен съд и рег.№ 308 на Нотариалната камара се установява, че ответникът К. М. К. е призната за собственик по давностно владение на следния недвижим имот, а именно: ДВОРНО МЯСТО, находящо се в с. К., общ. С.З. с площ от 1 230,00 кв.м, попадащ в УПИ с площ от 1 910,00 кв.м, обозначен като № II-419 в квартал № 32 по плана село К., при граници на имота: улица, УПИ III - 419; УПИ I - 420.

От представена и приета като доказателство справка № 425370/25.03.2025 г. на Служба по вписванията гр. С.З. се установява, че на

11.07.2006г. е вписан констативен акт, издаден по документи, а на 31.10.2024г. е вписана и искова молба.

Изложената в исквата молба фактическа обстановка и обусловените от нея твърдения, съдът квалифицира като искова претенция с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД, а именно за обявяване на сключения между страните предварителен договор за окончателен такъв.

Уважаването ѝ предполага наличието на всички елементи от следния фактически състав: валидно писмено съглашение за сключване на окончателен договор, падежът на който е настъпил, валидно съдържание на предварителния договор, съобразно критерия на чл. 19, ал. 2 от ЗЗД, както и необходимост ищецът да докаже качеството си на изправна страна. Предпоставка за уважаване на иска, по аргумент на чл. 298, ал.1 от ГПК е още и установяване на обстоятелството, че продавачът е собственик на недвижимия имот, предмет на предварителния договор към момента на постановяване на решението по чл.19, ал.3 от ЗЗД.

По делото се установи безспорно, че ищецът се явява изправната страна по процесния предварителен договор от 20.09.2023г., предвид обстоятелството, че е изпълнил задължението си да заплати на продавачът уговорената цена в размер на 3500 лв. и за него е възникнало потестативното право да иска обявяването му за окончателен. Установи се и че ответникът не се е разпоредил с процесния недвижим имот според уговорката с ищеца - въпреки, че по делото не е представен констативен протокол или други доказателства, установяващи, че ответникът не е изпълнил задължението да се яви на уговорения ден за сключване на договор на покупко-продажба на процесния недвижим имот.

С обжалваното Решение под № 569/11.06.2025г., постановено по гр. д. с № 4504/2024г. на СТРС, съдът е отхвърлил предявения иск на ищеца и въззивник по делото И. П. М., ЕГН ***** с постоянен адрес: гр.С.З., ул.“*****”, съдебен адрес чрез адв. И. от АК-С.З., гр.С.З., ул.***** срещу въззиваемата К. М. К., ЕГН ***** с постоянен адрес: гр.С.З., ул. „*****”, иск за обявяването за окончателен на предварителен договор от 20.09.2023г. за покупко-продажба на недвижим имот: Дворно място, находящо се в с. К., общ. С.З. с площ от 1 230,00 кв.м, попадащ в УПИ с площ от 1 910,00 кв.м, съставляващ имот № II-419 в квартал № 32 по плана село К., при граници на имота: улица; улица, УПИ III - 419; УПИ I - 420 за сумата от 3500лева, като неоснователен.

Срещу първоинстанционното решение е подадена въззивната жалба от процесуалния представител на ищеца адв. И. И., който е недоволен от съдебното решение, счита същото за неправилно и именно по тази причина моли въззивния съд да уважи изцяло исквата претенция на въззивника и ищец по делото М..

Въззивната жалба се явява неоснователна поради следните съображения:

Същата съдържа недоказани оплаквания и твърдения, като само формално се твърди, че съдебното решение е неправилно, поради което се иска неговата отмяна и постановяването на ново решение, с което да бъде уважен изцяло предявеният иск. Развити са съображенията, че в съдебният акт за ищеца и ответника неправилно е прието, че между страните по делото са възникнали договорни отношения, които били изпълнени от К..

В тази насока първоинстанционният съд е обсъдил изложените от страните по делото доводи, анализирал е прецизно и в съвкупност събраните доказателствата по делото и е дал съответно правилен отговор на направените искания от въззивника и ищец, които претенции на същия по същество, се явяват отново неоснователни и в настоящото въззивно производство.

В тази насока настоящата съдебна инстанция следва да отбележи, че от събраните по делото доказателства безспорно се установява, че между страните по делото действително е възникнало валидното облигационно правоотношение, по силата на постигнатите между тях договорки във връзка със закупуването процесния имот с горепосочения предварителен договор.

Съдът намира обаче, че процесният предварителен договор от датата 20.09.2023г. не задоволява и не изпълнява в цялост законовите изисквания за редовност на предварителното споразумение с оглед възможността същото да бъде обявено за окончателно, поради липсата на индивидуализиран имот с конкретно посочени граници.

Съгласно чл. 363 от ГПК когато задължението е за прехвърляне на право на собственост върху имот, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително отграничаване на процесния имот, предмет на прехвърлителната сделка, попадащ в друг недвижим имот. Тази разпоредба безспорно вменява на съда в това производство задължението на нотариуса по чл. 588, ал.1, т.3 от ГПК - да опише точно недвижимия имот с посочване на конкретните граници и местонахождението му и дали са налице особените изисквания за извършване на сделката.

В предварителния договор за процесния имот не е налице достатъчна индивидуализация. Описано е единствено, че се касае за прехвърляне на дворно място с площ от 1230 кв.м в с.К., границите на което не са посочени. Посочено е, че процесното дворно място попада в УПИ с площ от 1910кв.метра - съставляващ УПИ II-419 в кв.32 по плана на с.К., като на представената скица на УПИ II-419 не е очертано и отграничено процесното дворно място - предмет на предварителния договор. Не е уточнен и собственикът на урегулираният поземлен имот - по делото е представен един констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка с № 158/2006г., а съгласно скицата от 2022г., касаеща УПИ II-419 е отразено, че ответникът е собственик съгласно два нотариални акта: № 158/2006г. и № 48/2005г.

Отделно от това съгласно представените скица и данъчна оценка в посоченото УПИ II-419 има отбелязана застроена площ, която не е описана в предварителния договор и за съда не става ясно дали попада в дворното място,

доколкото мястото не е уточнено като празно дворно място. Предвид, че съгласно чл. 64 от ЗС, собственикът на постройката може да се ползва от земята, доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение, от предварителния договор не може да се извлече извод за недвусмислена воля на съгласие на страните относно това обстоятелство.

Съобразно приетите писмени доказателства дворното място с площ от 1230кв.метра, посочено в процесния договор като част от УПИ II-419, **не е отделено като самостоятелен поземлен имот, въпреки че представената по делото и обсъдена по-горе скица - 2420 от 21.07.2022г. е издадена за проектиране.** В този смисъл представените по делото доказателства не могат да обусловят извод на съда за идентичност на имота, описан в процесния договор, с този, находящ се в съответния урегулиран поземлен имот. Приетите доказателства сочат единствено и само на фактическо съществуване на поземлен имот, идентичен с този по процесния договор, както и на постройка. В съдебната практика е прието, че необособена и несамостоятелна реална част от съответния обект /без да са посочени граници/ не може да бъде прехвърлена с договор, което изключва възможността за придобиване на собствеността на имота - незастроена или застроена част, по деривативен способ. Всички тези пропуски при индивидуализацията на имота в договора създават сериозни пречки при изследване и на въпроса за собствеността на продавания имот, за който се претендира да се обяви предварителния договор за окончателен.

В тази връзка съдът съобразява и мотивите в задължителното за прилагане ТР с № 3/2014 на ВКС ОСГК, което гласи че „когато предмет на прехвърляне е реално определена част от недвижим имот, договорът има предмет, ако страните са постигнали съгласие, коя част се прехвърля.

Освен това специалната и императивна разпоредба на чл. 202 от ЗУТ въвежда изискването доброволната делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект, **както и правни сделки за прехвърляне на реално определени части от тях, да се извършват само ако обособените дялове или части отговарят на одобрени за това инвестиционни проекти...**“. Вещноправните последици на договор, с който се прехвърля реална част от самостоятелен обект, настъпват едва с одобряването на инвестиционния проект по чл. 202 ЗУТ, защото фактическото обособяване не се признава от закона като правнорелевантно. От това тълкуване следва, че за реално обособените части от самостоятелен обект **териториално-устройствения закон предвижда специални правила за разделяне на съществуващи обекти, за да не се създава двойствен режим за обособяване на самостоятелни обекти в зависимост от придобивния способ - оригинарен или деривативен.** В същия смисъл са: Решение № 30/07.02.2012 г. по гр. д.№ 401/2011 г., ГК, I г. о. на ВКС, Решение № 2 от 12.03.2020 г. по гр. д. № 619/2019 г., ГК, I г. о. на ВКС, Определение № 3183 от 21.06.2024 г. по гр. д. № 4309/2023 г., 2-ро г. о. на ВКС, Определение № 4154 от 18.12.2023 г. по гр. д. № 1142/2023 г., 2-ро г.

о. на ВКС, Определение № 480 от 13.10.2017 г. по гр. д. № 1150/2017 г. 1-во г. о. на ВКС и др.

В диспозитива на решението по чл. 19, ал. 3 ЗЗД съдът е длъжен също така да възпроизведе и клаузите на предварителния договор, тъй като то замества окончателния договор. От това решение произтичат гражданскоправните последици, които биха се породили между страните, ако те доброволно биха сключили окончателния договор. Затова, както в доброволно сключения окончателен договор, така и в диспозитива на решението по чл. 19, ал. 3 ЗЗД съдът трябва да възпроизведе съдържанието на този договор и да даде пълно и конкретно описание на неговия предмет с оглед пълното и ясно уреждане правоотношенията на страните, което в настоящия случай не би могъл да направи. (Решение № 30/1973 г. по гр.д. № 13/73 г., ОСГК).

Предвид изложените съображения и невъзможността сключеният между страните предварителен договор да бъде обявен за окончателен за уговорената между тях престация, предявеният иск по чл.19, ал.3 ЗЗД, първостепенният съд правилно и мотивирано е приел, следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

С оглед гореизложеното, въззивният съдът следва да отхвърли подадената въззивна жалба от въззивника М., чрез пълномощника му адв. И. против горепосоченото Решение на първоинстанционния РС С.З., като неоснователна и недоказана както и да потвърдите обжалваното съдебно решение като правилно и законосъобразно и постановено при спазването на материалния и процесуалния закон.

В заключение настоящ съд намира, че делото е изяснено от фактическата му страна, разпределена е надлежно и доказателствената тежест и съобразно събраните доказателства, Районния съд е постановил едно правилно, мотивирано, обосновано и законосъобразно съдебно решение, което следва да бъде изцяло потвърдено.

По отношение на разноските по делото пред въззивната инстанция Въззивният съд счита, че тъй като се потвърждава изцяло обжалваното първоинстанционно Решение, с което на практика се оставя без уважение въззивната жалба на жалбоподателя М. от гр.С.З., то и разноските на страните пред въззивната инстанция следва да останат в тежест на жалбоподателя, но тъй като съдът намира, че въззиваемата К. не е направила разноски по настоящото въззивното дело с № 776/2025 год. по описа на СТОС, а и не са налице и доказателства в тази насока, то такива разноски не следва да бъдат присъждани във въззивната производство.

Водим от горните мотиви, Окръжният съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло решение под № 569 от 11.06.2025г.,

постановено по гр.д.№ 4504 по описа за 2024г. на Районен съд С.З., като ПРАВИЛНО и ЗАКОНОСЪОБРАЗНО.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване в 1-месечен срок от връчването му на страните пред ВКС на РБ съгласно и при наличието на касационните основания по чл.280, ал.1, ал.2 и ал.3 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____