

РЕШЕНИЕ

№ 2851

гр. София, 20.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ, в публично заседание на трети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Любомир В.

Членове: Калина Анастасова
Стойчо Попов

при участието на секретаря Донка М. Шулева
като разгледа докладваното от Калина Анастасова Въззивно гражданско дело
№ 20221100504724 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 – чл. 273 ГПК.

С Решение № 20018340 от 02.03.2022 г. по гр.д. № 62363/2020 г. по описа на СРС, 166 с-в са осъдени Й. В. И., ЕГН ***** с поС.ен адрес гр. Самоков, ул. „***** и С. М. И., ЕГН ***** с поС.ен адрес гр. София кв. Симеоново, ул. „***** да заплатят на Р. И. К., ЕГН ***** с поС.ен адрес гр. Русе, ул. „***** на основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД вр. чл. 89 ЗЗД сумата от 21514,13 лева, представляваща левовата равностойност на 11000 евро - платена на отпаднало основание развален предварителен договор от 11.06.2019 г. за покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор 11538.504.151 по кадастралната карта на гр. Свети Влас с адрес гр. Свети Влас, с.о. Инцараки с площ от 520 кв.м., ведно с изградената върху него полумасивна сграда с идентификатор 11538.504.151.1, с площ от 18 кв.м., ведно със законната лихва от 11.12.2020 г. до окончателното плащане на сумата и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 3208,57 лева - разноски в обезпечителното и исковото производства.

Срещу постановеното съдебно решение в частта, с която са уважени исквете по чл. 55, ал.1, пр.3 ЗЗД, е депозирана въззивна жалба от ответниците Й. В. И. и С. М. И. с излагане на доводи, че решението в обжалвана част е недопустимо и неправилно. Заявяват, че съдът се е произнесъл по непредявен иск, тъй като съдът не е бил сезиран с иск за разваляне на предварителния договор, вследствие на което недопустимо е

присъдил заплатената по договора сума на отпаднало основание. Поддържат, че постановеното решение е неправилно, тъй като съдът не е уважил своевременно релевираното от тях възражение за липса на представителна власт на пълномощника при подаване на исковата молба, както и при съставяне на КП при нотариус А.. Неправилно, освен това, в своето решение съдът е приел, че ответниците не са упражнили надлежно правото си да развалят предварителния договор. Тази им воля е несъмнена и с оглед извършената от тях продажба на недвижимия имот на друго лице. Посочват, че договорът може да бъде развален и чрез конклюдентни действия, както и че при опит да връчат нарочно уведомление на ищеца, последния е пребивавал извън пределите на страната. Последното е затруднило изпращане на уведомление за разваляне.

Молят за обезсилване на постановеното решение, алтернативно – за отмяната му и отхвърляне на исковете. Претендират разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от ищеца Р. И. К., в който изразява становище за неоснователност на жалбата. Заявява, че постановеното решение в частта на уважаване на исковете чл.55, ал.1, пр.3 ЗЗД е валидно, допустимо и правилно, поради което следва да бъде потвърдено. Излага, че правилно районният съд приел, че исковата молба е произвела действие за разваляне на договора, поради което се дължи връщане на заплатената цена по него. Поддържа, че при постановяване на решението си СРС е обсъдил правилно и в съвкупност събраните доказателства и е формирал правилни и законосъобразни изводи на база правилна и вярно установена фактическа обстановка. Моли за потвърждаване на решението на СРС, като правилно и законосъобразно. Претендира разноски.

Софийският градски съд, като прецени събраните по делото доказателства и наведените от страните доводи по реда на въззивното производство и при така очертавания от жалбите предмет, приема следното:

Софийският градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е процесуално допустима. Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта- в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Настоящият съдебен състав приема, че обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо в обжалваните му части. Не е допуснато и нарушение на императивни материални норми.

Доводите на въззивника за произнасяне на съда по непредявен иск са неоснователни. Съгласно Решение № 33 от 16.02.2016 г. по гр. д. № 4575/2015 г., Г. К.,

III Г. О. на ВКС, постановено по реда на чл. 290 от ГПК, което настоящият състав възприема: "Произнасяне по непредявен иск е налице само когато в нарушение на диспозитивното начало съдът е разгледал иск, с който не е сезиран или е определил предмета на делото въз основа на обстоятелства, на които страната не се е позовала." В настоящия случай не се касае до недопустим съдебен акт, дотолкова доколкото първоинстанционният съд не е разгледал други факти, различни от заявените от страните, предвид което се е произнесъл именно в параметрите, очертани от страните по спора като същевременно е дал вярна и правилна правна квалификация. Съгласно Решение № 306/01.04.2010 г. по гр. д. № 4715 по описа за 2008 г., на II ГО, ВКС въззивният съд следва да прави разлика между случаите на произнасяне по непредявен иск и случаите на неправилна правна квалификация. В тези случаи той е длъжен да даде вярната правна квалификация и да реши делото по същество.

Съдът е бил сезиран с искове по чл. 55, ал. 1, предложение трето от ЗЗД – за връщане на суми заплатени по договор на отпаднало основание поради разваляне на договора при неизпълнение, по които с постановеното решение се е произнесъл по същество на спора. При условие, че един договор е развален извънсъдебно не може да се иска унищожаването му по съдебен ред, предвид обратното действие на унищожаването освен изключението по чл. 88, ал. 1 пр.1 ЗЗД /в този смисъл е и решение № 456 от 19.06.2013 г. на ВКС по гр. д. № 1294/2011 г., IV ГО/. Следва обаче да се изхожда от обстоятелството дали е налице действително извънсъдебно развален договор, доколкото потестативното право по чл. 87, ал. 1 ЗЗД за разваляне на договор може да бъде упражнено само от изправната страна, която в случая е купувача-ищец в настоящето производство.

Решението на СРС е правилно, като на основание чл.272 ГПК въззивният състав препраща към мотивите, изложени от СРС. Независимо от това и във връзка с доводите във въззивните жалби е необходимо да се добави и следното:

За да се претендира връщане на даденото при отпадане на основанието по чл. 55, ал. 1, предложение трето от ЗЗД - поради разваляне на договора при неизпълнение, е необходимо ищецът да е установил, при условие на пълно главно доказване, надлежно упражнено право на разваляне на договора. Правното действие на волеизявлението за разваляне на договора може да настъпи само в случаите, когато са били налице законовите предпоставки на правото на изправната страна по чл. 87 от ЗЗД, а именно: виновно неизпълнение на задължението от страна на длъжника, за което последният носи отговорност и изправност на кредитора. Последният следва да е изпълнил насрещното си задължение или да е бил готов да изпълни и съответно да е предложил изпълнение, респ. да е оказал необходимото съдействие за реализиране на дължимата престация. Преобразуващото право да се развали договора в хипотезите на чл. 87, ал. 1 и, ал. 2 от ЗЗД се упражнява с едностранно волеизявление и при наличие на неизпълнение от страна на длъжника. В първата хипотеза възможността за разваляне

на договора е обвързана с предоставяне от изправната страна на допълнителен /подходящ/ срок за изпълнение, с изрично предупреждение, че след изтичането на срока ще се счита, че договорът е развален. В разпоредбата на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД са предвидени хипотези, при които кредиторът може да развали договора без отправяне на искане за изпълнение в подходящ срок. Става въпрос за безусловно изявление за разваляне на договора, което е приложимо при настъпила невъзможност за изпълнение, за която длъжникът носи отговорност, или при безполезност на изпълнението, настъпила в резултат на забава на длъжника, или когато е уговорено, че ще се изпълни в точно определено време /фикс сделки/. Формата на разваляне на договора е в зависимост от формата на сключения договор. Когато с договора се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, развалянето му става по съдебен ред - чл. 87, ал. 3 от ЗЗД. Договорите, извън посочените в разпоредбата на чл. 87, ал. 3 от ЗЗД подлежат на извънсъдебно разваляне.

Сключеният в границите на чл. 9 от ЗЗД договор обвързва страните със силата на закон, съгласно чл. 20а, ал. 1 от ЗЗД и изисква от всяка от тях да изпълнява поетите задължения по начина, указан в чл. 63, ал. 1 от ЗЗД - точно и добросъвестно, без да пречи на другата страна и тя да изпълнява задълженията си по същия начин. Виновното неизпълнение на произтичащите от договора задължения съставлява основание за носене на договорна отговорност, а развалянето е предвидено като крайно средство за ликвидиране на възникналото между страните правоотношение.

Настоящият въззивен състав споделя изводите на първоинстанционния съд, обусловили уважаване на исковете с правно основание чл. 55, ал. 1, предл.3 ЗЗД. Решението е правилно при спазване разпоредбата на чл. 154 ГПК, по силата на която всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания и възражения, както и поради спазване на материалния закон - чл. 87, ал. 2 ЗЗД. Разпределението на доказателствената тежест в процеса въз основа на исканията и възраженията на страните е обусловено от претендираното материално право, чиято защита ищецът търси чрез предявения иск, или от възраженията на ответника, целящи отричане на съществуването на правото на ищеца, тъй като не е валидно възникнало, погасило се е или ответникът разполага със свое право, противопоставимо на претенцията на ищеца. При фактическия състав по чл. 55, ал. 1, предл.3 ЗЗД ищецът следва да въведе като твърдение и да докаже предаването на вещ, респективно плащането, както и фактите и обстоятелствата, обуславящи отпадане на основанието с обратна сила, а ответникът следва да докаже основания за задържане на полученото.

В конкретния случай ищецът е доказал плащане на сумата от 11000 евро по сключения предварителен договор от 11.06.2019 г. в полза на ответниците, както и обстоятелството, че е упражнил правото си на едностранно разваляне на договора поради виновно неизпълнение на ответниците.

В производството не е спорно, че окончателен договор за покупко-продажба на имота между страните не е бил сключен, както и че на посочената крайна дата 31.08.2020 г. е бил съставен Констативен протокол от 31.08.2020 г. на С. А. - Нотариус с рег. № 208 в Регистъра на нотариалната камара с район на действие Районен съд Несебър.

Установено е, че недвижимият имот предмет на сключения предварителен договор, представляващ поземлен имот с идентификатор 11538.504.151 по кадастралната карта на гр. Свети Влас с адрес гр. Свети Влас, с.о. Инцараки с площ от 520 кв.м., трайно предназначение: урбанизирана територия, начин на трайно ползване: за вилна сграда, ведно с изградената върху него полумасивна сграда с идентификатор 11538.504.151.1, с площ от 18 кв.м., предназначение: еднофамилна жилищна сграда, е бил прехвърлен от ответниците /продавачи/ на трето лице на 08.09.2020 г.

С оглед това, неизпълнението на ответника, за което по делото липсват данни да е невиновно, се явява годно да породи целените от ищеца, направил волеизявление за разваляне последици, което обуславя извод, че предпоставките по чл. 55, ал. 1, предл.3 ЗЗД са налице.

По отношение на довода на въззивника, че предварителният договор не е надлежно развален от ищеца в хипотезата на чл. 87, ал. 2 ЗЗД, следва да се посочи, че правното действие на волеизявлението за разваляне на договора може да настъпи само в случаите, когато са били налице законовите предпоставки на правото на кредитора по чл. 87 ЗЗД, а именно: виновно неизпълнение на задължението от страна на длъжника, за което последният носи отговорност и изправност на кредитора. В случаите, в които изявлението не съдържа срок или срокът е недостатъчен, ефектът на развалянето настъпва, ако длъжникът не изпълни до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок. Съгласно константната практика на ВКС / решение № 37/22.03.2011 г. по гр. д. № № 920/2009 г., ГК, решение № 81/03.06.2015 г. по т.д. № 1591/2014 г., ТК, решение № 706/30.12.2010 г. по гр. д. № 1769/2009 г., ГК и др./ предявяването на исковата молба за връщане на даденото по договора съдържа в себе си имплицитно предупреждение по смисъла на чл. 87, ал. 1 ЗЗД и волеизявление за разваляне на договора, независимо, че не е определен срок за изпълнение или посоченият срок е недостатъчен. Договорът се счита развален с исковата молба, ако длъжникът не изпълни в хода на производството по делото до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок, като в тази хипотеза не е нужно кредиторът да доказва наличието на някоя от предпоставките по чл. 87, ал. 2 ЗЗД, тъй като той изобщо не ги е и твърдял. Необходимост да се доказват тези предпоставки би възникнала само, ако длъжникът изпълни в рамките на разумния срок след получаване на изявлението на кредитора. В конкретния случай от връчването на препис от исковата молба на ответниците до приключване на устните състезания пред СРС ответниците не са изпълнили задължението си по предварителния договор. Както бе

посочено преди този период същите са се разпоредили с имота, предмет на сключения договор с ищеца. Бездействието на ответника да изпълни задължението си по предварителния договор, има за последица разваляне на предварителния договор с обратна сила.

С позоваването на ищеца на договорното неизпълнение на ответниците и искането да бъде върната сумата, платена като цена на имота и за сключване на окончателен договор, се касае за направено и поддържано изявление за разваляне на предварителния договор между страните по реда на чл. 87 от ЗЗД.

За възможността от претенция за връщане на сума като недължима да се извежда изявление за разваляне на договор е налице и задължителна съдебна практика по чл. 290 от ГПК (Решение № 452 от 16.11.2011 г. по гр. д. № 621/2010 г. на ВКС, ГК, IV г.о, Решение № 37 от 22.03.2011 г. по гр. д. № 920/2009 г. на ВКС, ГК, IV г.о. и Решение № 186 от 15.07.2014 г. по гр. д. № 6836/2013 г. на ВКС, ГК, III г.о.), които се възприемат от настоящия състав. Не е необходимо да се доказва, че е направено изрично изявление за разваляне на договора. Счита се, че такова изявление е направено, когато се заяви претенция за последиците от развалянето - връщане на даденото. Възражението на ответниците, че в случая няма изявление за разваляне е неоснователно

Развалянето на договора в случая следва да се приеме и настъпило.

С оглед гореизложеното, атакуваното решение следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

По разноските:

С оглед изхода на спора в полза на въззивника не следва да бъдат присъдени разноски за въззивното производство.

На основание чл.78, ал.1 ГПК в полза на въззиваемат астрана – ищец в производството следва да бъдат присъдени разноски за въззивната инстанция в размер на 1500.00 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Софийски градски съд,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 20018340 от 02.03.2022 г. по гр.д. № 62363/2020 г. по описа на СРС, 166 с-в.

ОСЪЖДА Й. В. И., ЕГН ***** с поС.ен адрес гр. Самоков, ул. „***** и С. М. И., ЕГН ***** с поС.ен адрес гр. София кв. Симеоново, ул. „***** да заплатят на Р. И. К., ЕГН ***** с поС.ен адрес гр. Русе, ул. „***** на основание чл.78, ал.1 ГПК сумата 1500.00 лв. – разноски за въззивната инстанция.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВКС в едномесечен

срок от съобщаването му на страните при условията на чл.280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____