

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1228

гр. София, 16.04.2025 г.

**ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД, 1-ВО ТЪРГОВСКО ОТДЕЛЕНИЕ
2-РИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на шести март през две хиляди двадесет
и пета година в следния състав:

Председател: Кристияна Генковска

Членове: Боян Балевски
Анжелина Христова

като разгледа докладваното от Боян Балевски Касационно търговско дело №
20248002902382 по описа за 2024 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 288 от ГПК.

Образувано е по касационна жалба от страна на пълномощника на „ГРИЙНЛАЙФ ФОРЕСТ“ ЕООД с ЕИК 206808300 и на „ГРИЙНЛАЙФ ПЛЕЙС“ ЕООД, с ЕИК 205419303, срещу решение № 666/04.05.2024 г. по в.гр.д. № 750/2024 г. на САС, с което е потвърдено първоинстанционното решение № 67/11.01.2024 г. по т. д. № 791/2022 г. по описа на Софийски градски съд, с което съдът е обявил, по иск с правно основание *чл. 135, ал. 1 ЗЗД*, предявен от М. Т. М., с ЕГН *****, и П. В. Н., с ЕГН *****, срещу „ГРИЙНЛАЙФ ПЛЕЙС“ ЕООД, с ЕИК 205419303, и „ГРИЙНЛАЙФ ФОРЕСТ“ ЕООД, с ЕИК 206808300, за недействителен спрямо кредиторите М. Т. М. и П. В. Н., договор за продажба на недвижим имот, сключен във формата на нотариален акт № 19 от 28.02.2022 г., том II, рег. № 03675, дело № 0208/2022 г., в частта му относно продажбата на недвижим имот - АТЕЛИЕ № 35, находящо се на шести етаж, вход Г, на кота + 15,71 м., със застроена площ от 61,55 кв.м., състоящо се от: антре, две стаи, баня с тоалетна, балкон, заедно с 0,742 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 11,12 кв. м., което ателие съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1504.2433.1.35, с адрес съгласно схема: гр. София, район „Искър“, ж.к. „Дружба“, вход Д, етаж 6, ателие 35; отхвърлил е предявения от „ГРИЙНЛАЙФ ПЛЕЙС“ ЕООД срещу М. Т. М. и П. В. Н. насрещен иск с правно основание *иск по чл. 307 ТЗ* за постановяване от съда на изменение на сключения на 24.11.2020 г. между „ГРИЙНЛАЙФ ПЛЕЙС“ ЕООД, като продавач и М. Т. М. и П. В. Н., като

купувачи предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот - Ателие № 35, в частта му относно уговорената продажна цена, като вместо уговорената от страните в размер на сумата от 68 500 евро бъде определена цена в размер на сумата от 92 475 евро, поради наличие на състояние на стопанска непоносимост; и е обявил за окончателен на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот от 24.11.2020 г. по предявения иск от М. Т. М. и П. В. Н. срещу „ГРИЙНЛАЙФ ПЛЕЙС“ ЕООД, по отношение на недвижим имот, съставляващ - АТЕЛИЕ № 35, находящо се на шести етаж, вход Г, на кота + 15,71 м., със застроена площ от 61,55 кв.м., състоящо се от : антре, две стаи, баня с тоалетна, балкон,представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1504.2433.1.35, при условие, че в 2-седмичен срок, считано от влизане в сила на съдебното решение купувачите заплатят на продавача „ГРИЙНЛАЙФ ПЛЕЙС“ ЕООД, сумата в размер на 54 800,00 евро, представляваща втора и окончателна вноска дължима по предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот от 24.11.2020 г., както и в частта за присъдените в тежест на ответниците съдебни разноски.

Изложени са оплаквания за допуснати съществени нарушения на съдопроизводствените правила и материална незаконосъобразност при постановяване на обжалваното въззивно решение и се иска обезсилването му, евентуално-отмяната му и произнасяне от ВКС в насока отхвърляне на иска по чл.135 ал.1 ЗЗД. Съображенията на касатора са следните: материалноправната предпоставка по чл. 135, ал. 1, изр. 2 ЗЗД - „знание за увреждането” у ответника - приобретател по атакувания с иска по чл. 135 ЗЗД възмезден вещно-прехвърлителен договор, има субективен характер и е в тежест на доказване за ищеца по иска.

Като основание за допускане до касация жалбоподателите се позовават на наличие на изпълнена хипотезата в нормата на чл. 280 ал.1,т.1 и т.3 ГПК.

Ответниците по касационната жалба М. Т. М. и П. В. Н. в писмен отговор от страна на процесуалния си представител, изразяват становище за липса на предпоставки за допускане на касационно обжалване и неоснователност на КЖ .

Върховният касационен съд, Търговска колегия, Първо отделение , като констатира, че решението е въззивно и цената на иска е над 5 000 лева, намира, че касационната жалба по отношение на решението в тази част е допустима , редовна и подадена в срок.

За да постанови обжалваното въззивно решение, решаващият спора въззивен състав е изложил в мотивите следните съображения:

Софийски градски съд е бил сезиран със субективно и обективно съединени иски с правно основание: чл. 135 ЗЗД за обявяване относителнанедействителност спрямо ищите на сключен между ответните страни договор за покупко-продажба на ателие № 35, с идентификатор 68134.15042433.1.35, който договор е вписан в СВ-София с номер от описна книга 86.04/28.02.2022 г., № от вх. рег. 12122/28.02.2022 г., № от дв. вх. рег. 11651/28.02.2022 г., Акт том 28, Акт № 18; чл. 19, ал. 3 ЗЗД предявен срещу

ответника - „ГРИЙНЛАЙФ ПЛЕЙС“ ЕООД за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот сключен на 24.11.2020 г. между него и ищците и имащ за предмет ателие № 35, с идентификатор 68134.15042433.1.35. С насрещна искова молба е предявен за разглеждане и евентуален насрещен иск с правно основание чл. 307 ТЗ за постановяване от съда на изменение на сключения на 24.11.2020 г. между „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, като продавач и М. Т. М. и П. В. Н., като купувачи предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот - Ателие № 35, в частта му относно уговорената продажна цена, като вместо възприетата такава от страните в размер на 68 500 евро бъде определена цена в размер на 92 475 евро.

От приетия като доказателство предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот от 24.11.2020 г. се установява, че ответното дружество - „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, действайки като продавач, се е задължило да построи и продаде на ищците - П. В. Н. и М. Т. М., като купувачи до степен на завършеност „груб строеж“ - ателие № 35, находящо се на шести етаж във вход Г, със застроена площ от 61,55 кв. м., в сграда 5, Комплекс „Нова Дружба“, гр. София, ведно с идеалните части от правото на собственост върху поземления имот, върхукойто е построена сградата, за продажна цена от 68 500 евро. Уговорен е бил и начина на заплащането на цената - 13 700 евро - капаро/задатък, подлежащ на плащане в деня на подписване на предварителния договор и остатъка от 54 800 евро - платими до 1-месец след представяне на Акт обр.15 за сградата. В клаузата на чл. 4 от предварителния договор от страните е заложен и срок за сключване на окончателен договор - 30.06.2022 г., а така също е определен краен момент за приключването на строителството и снабдяване на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация и това е датата - 30.09.2022 г. Според клаузата въведена с чл. 17 от приетия предварителен договор - страните се съгласяват с правото на продавача в срока на действие на настоящия договор да прехвърли правата и задълженията си по същия като страна по него на трето юридическо лице, свързано с „Грийнлайф Плейс“ ЕООД. Видно от приетите като доказателства преводни нареждания е, че П. В. Н. и М. Т. М. са осъществили плащания в полза на „Грийнлайф Плейс“ ЕООД на основание сключения предварителен договор с предмет покупка на ателие 35, вх. Г, сграда 5, както следва: на 16.11.2020 г. сума в размер на 3 911,66 лв. и на 25.11.2020 г. сума в размер на 22 883,21 лв. С писмено уведомление от 21.02.2022 г. „Грийнлайф Плейс“ ЕООД е заявил до купувачите по предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот, сключен на 24.11.2020 г., че прекратява същия, като е поискал в 7-дневен срок купувачите да му посочат банкова сметка, по която да им бъдат възстановени платените по прекратения предварителен договорсуми. Видно е от нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 19, том

I, с рег. № 03675, дело № 0208/2022 г., че „Грийнлайф Плейс“ ЕООД есключил договор за покупко-продажба с „Грийнлайф Форест“ ЕООД на

28.02.2022 г., като му е прехвърлил недвижими имоти, находящи се в „жилищна сграда с обществено обслужване, магазини и подземни гаражи в УПИ VII-513, „За жилища, ОО, магазини и ПГ“, ПИ с идентификатор 68134.1504.2434, кв. 510, местност „Дружба-разширение“, ул. Обиколна, р-н Искър, Столична община, в която са обособени три жилищни входа А, Б и В, както и в „жилищна сграда с обществено обслужване, магазини и подземни гаражи в УПИ VI-1968 „За жилища, ОО, магазини и ПГ“, ПИ с идентификатор 68134.1504.2433, кв. 510, местност „Дружба-разширение“, ул. Обиколна, р-н Искър, Столична община, в която са обособени два жилищни входа Г и Д, съответно сред тях попада и ателие № 35, с идентификатор 68134.15042433.1.35, което е предмет на предварителния договор от 24.11.2020 г. Предвидено е заплащане на продажна цена за придобиване на посочените в нотариалния акт имоти /три ателиета и един апартамент/ в размер на сумата от 175 700 лева, която следва да бъде платена от купувача на продавача в срок до един месец, считано от датата на заличаване на договорната ипотека, която е учредена върху продаваемите имоти, вкл. с частични плащания, но не по-късно от 30.06.2022 г. по банков път. Съгласно преводно нареждане за кредитен превод от 07.06.2022 г. „Грийнлайф Форест“ ЕООД е превел по сметка на „Грийнлайф Плейс“ ЕООД сумата в размер от общо 580 360 лв., а за основание относно направата на плащането е вписано - по сделки от февруари 2022 г. Според заключението на приетата в първоинстанционното производство комплексна съдебно-икономическа и оценителна експертиза, към 24.11.2020 г. индикативната пазарна стойност в условията на сделка на готов строителен продукт в степен на завършеност, уговорена в предварителния договор от 24.11.2020 г. за оценявания обект - ателие № 35, възлиза на сумата от 58 240 евро /113 908 лева/ без ДДС или по 801 евро без ДДС за кв. метър, съответно 69 888 евро (136 689 лева) с ДДС или по 962 евро с ДДС за кв. метър. Към 24.11.2020 г. индикативната пазарна стойност в условията на сделка на готов строителен продукт при отложено прехвърляне на собствеността по договор спрямо момента на договаряне цената с предварителния договор от 24.11.2020 г. за оценявания обект - ателие № 35, възлиза на сумата от 49 744 евро /97 291 лева/ без ДДС или по 685 евро за кв. метър без ДДС, съответно 59 693 евро /116 750 лева/ с ДДС или по 821 евро за кв. метър с ДДС. Към 15.07.2022 г. индикативната пазарна стойност в условията на сделка на готов строителен продукт в степен на завършеност уговорена в предварителния договор от 24.11.2020 г. за оценявания обект - ателие № 35 възлиза на сумата от 72 005 евро без ДДС /140 830 лева/ или по 991 евро за кв. метър без ДДС, съответно 86 406 евро /168 996 лева/ с ДДС или по 1 189 евро с ДДС за кв. метър. Към 15.07.2022 г. индикативната пазарна стойност в условията на сделка на готов строителен продукт при отложено прехвърляне на собствеността по договор спрямо момента на договаряне цената с предварителния договор от 24.11.2020 г. за оценявания обект - ателие № 35 възлиза на сумата от 61 502 евро без ДДС /120 287 лева/ или по 846 евро за кв. метър без ДДС, съответно 73 802 евро /144 344 лева/ с ДДС или по 1 016

евро с ДДС за кв. метър. В заключението е пояснено, че към датата на подписване на предварителния договор от 24.11.2020 г. е бил завършен изкопа на сградата, където се намира ателие № 35, съответно към 15.07.2022 г. е била изпълнена стоманобетонната конструкция на сградата, а така също са направени зидариите, положени са вароциментовите мазилки в банята и са в процес на изпълнение/или завършени В и К и електроинсталациите. Направено са изчислени и на средния процент нанарастване на средните пазарни цени на строителните материали в периода от 24.11.2020 г. до 15.07.2022 г., като същият без отчитане на транспортните разходи е 37,9 %, а с добавяне на същите е 40,2 %, респективно средния процент на промяна в часовата ставка за труд в периода от 24.11.2020 г. до 15.07.2022 г. възлиза на 38,46 %. Проследено е и изменението на средните цени на жилищните площи в район Дружба-2 за периода от м. ноември 2020 г. до няколко крайни момента: м.02.2022 г.; м.07.2022 г. и м.05.2023 г., така за времето от м.11.2020 г. до м.02.2022 г. средните цени на квадратен метър жилищна площ в посочения район бележат ръст в диапазона от 17,95 % до 21,68 %. За времето от м.11.2020 г. до м.06.2022 г. средните цени на квадратен метър жилищна площ в посочения район бележат ръст в диапазона от 23,59 % до 27,88 %, а за периода от м.11.2020 г. до м.05.2023 г. средните цени на квадратен метър жилищна площ в посочения район бележат ръст от 43,43 %. В заключението е даден вариант на изменение на цената уговорена в предварителния договор от 24.11.2020 г. с процент, който е изчислен чрез прилагане по аналогия на Методиката за изменение на цената на договора за обществена поръчка в резултат на натрупана инфлация, която методика е приета с постановление на МС от 27.09.2022 г. и същия възлиза на 27,30 %, което приложено към цената по предварителния договор прави изменение на същата от уговорената такава в размер на 68 500 евро в размер на 87 200 евро.

Въз основа на така приетите за установени факти, въззивният състав е направил следните правни изводи:

По иска с правно основание чл. 135, ал. 1 ЗЗД:

Материално легитимиран да предяви иск с правно основание чл. 135, ал. 1 ЗЗД е и кредитор с налично право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, ако той е купувач по предварителния договор, но длъжникът - продавач се е разпоредил с имота. В конкретния случай двамата ищци извеждат качеството си на кредитори спрямо ответника „Грийнлайф Плейс“ ЕООД на непарично вземане, изразяващо се в правото им да искат да им се прехвърли имота, което не може да се реализира поради извършеното разпоредително действие от първия ответник в полза на втория такъв „Грийнлайф Форест“ ЕООД.

Спорно по делото е дали отправеното едностранно волеизявление на г. от „Грийнлайф Плейс“ ЕООД до двамата ищци в качеството им на страни по предварителния договор от 24.11.2020 г., че прекратява същия, считано от получаване на изявлението му, е довело до прекратяване действието на този договор. Между страните по делото няма спор, че това изявление на ответника е достигнало до своите адресати на 21.02.2022 г. От съдържание на обсъжданото уведомление не става ясно каква е конкретната причина, респективно основание, поради които „Грийнлайф Плейс“ ЕООД прекратява действието на

предварителния договор. В самото съдържание на същия са уредени определени хипотези, които пораждат право за продавача да прекрати действието на договора, но по делото нито се твърдят конкретни факти, нито се доказват такива, от които да се заключи, че продавачът по предварителния договор се е възползвал от уговорените в него възможности за едностранното му прекратяване. По делото не установява и неизправност на купувачите по сделката, което да е свързано с допуснато от тях виновно неизпълнение на поети към продавача задължения, в това число и на основното такова - плащането на уговорената продажна цена. Поради това, съдът е категоричен, че не е възникнало в полза на „Грийнлайф Плейс“ ЕООД преобразуващо право за разваляне на договора съгласно чл. 87, ал. 1 ЗЗД. На следващо място няма данни и за постигнато между страните общо съгласие насочено към прекратяване на договорната връзка, считано от 21.02.2022 г. Едва с отговора на исковата молба ответникът - обещаел заявява, че с уведомителното писмо от 21.02.2022 г. е предприел прекратяване на сключения с ищците предварителен договор, поради наличие на невиновна невъзможност за изпълнение на поетото с договора задължение. Тази невъзможност се изразявала в настъпилото съществено изменение на цените и доставките на редица строителни материали и консумативи явяващи се със съществено значение за осъществяване строителството на обекта предмет на договора, което е довело до изгубването на интерес от изпълнение по смисъла на чл. 306, ал. 5 ТЗ. Тоест ответникът черпи основание да пристъпи към едностранно прекратяване на договорната си връзка с ищците от института на непреодолимата сила. Този институт, регламентиран в чл. 306 ТЗ, според съда, е неприложим в разглеждания случай. Твърденията за значително поскъпване на строителните материали, които следва да се влагат в изграждането на сградата, в която е договорено да се построи и придобие ателие 35, за съда не може да доведе до непреодолима сила за търговското дружество – строител, тъй като повишението на цените не е непредвидимо, няма извънреден характер, а освен това не може да доведе до обективна невъзможност да се осъществи строителството. Същото евентуално може да предизвика съществена несъразмерност на насрещните престации по договора съгласно чл. 307 ТЗ. Поради изложените съображения за съда следва, че действието на предварителния договор от 24.11.2020 г. не е било прекратено от „Грийнлайф Плейс“ ЕООД с отправеното писмено едностранно волеизявление от 21.02.2022 г. на никое от нормативно или договорно установените между страните основания. Обратно тази сделка е продължила да действа между страните и след 21.02.2022 г., в т.ч. към момента на твърдяното увреждащо действие - сключения на 28.02.2022 г. договор за продажбата на ателие 35. Последица от това е, че двамата ищци са материално легитимирани да искат обявяването за относително недействителна спрямо тях на продажбата от 28.02.2022 г. в частта ѝ, отнасяща до ателие № 35.

Съдът не е споделил довода на ответника „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, че в чл. 17 от процесния предварителен договор му е била предоставена възможност за разпореждане с обекта в полза на трето лице, тъй като този довод не отговаря на действителното съдържание на тази клауза. Съгласно чл. 17 от предварителния договор между страните е постигнато съгласие, че продавачът разполага с право в срока на действие на договора да прехвърли правата и задълженията си по същия, като страна по него на трето юридическо лице, което е свързано с „Грийнлайф Плейс“ ЕООД. Тълкуването на волята на страните вложена в така записаната от тях договорна клауза е, че обещаелът - продавач по договора, без да иска допълнително съгласие от насрещната страна по него, може да прехвърли на трето, свързано с него лице, правата и задълженията си произтичащи от предварителния

договор, а именно да построи сградата, в която е проектирано ателие 35 до уговорената с договора степен на завършеност и да прехвърли същото в полза на купувачите от предварителния договор, респективно да получи от тях оставащата част от цената /втората вноска/. Освен това, липсата към датата на сключване на договора за продажба от 28.02.2022 г. на валидно прекратяване на предварителния договор от обещаателя по него означава, че същият не може да се позовава на незнание за увреждане при предприетата от него няколко дни по-късно сделка на разпореждане. Изложените доводи водят до извод, че договорът за продажба от 28.02.2022 г., в чиито предмет попада и прехвърлянето на ателие № 35, е осъществен при наличие на знание на продавача, че същият ще има увреждащ ефект за ищците. Правата на ищците по предварителния договор, а именно да сключат окончателен договор за придобиването на ателие № 35 са били известни на длъжника, защото същият е бил обвързан от действието на този договор и е следвало да го изпълнява.

За безспорно е счетено от въззивния съд, че към момента на извършване на продажбата „Грийнлайф Плейс“ ЕООД и „Грийнлайф Форест“ ЕООД са свързани лица по смисъла на § 1, ал. 1, т. 1 от ДР на ТЗ, което обаче само по себе си не е достатъчно, за да се направи извод за наличие на знание за увреждане от сделката при третото лице - приобретател - „Грийнлайф Форест“ ЕООД. Предположение за такова знание, уредено в чл. 135, ал. 2 ЗЗД, не може да се прилага извън детайлно разписаните в съдържанието на тази норма родствени връзки на длъжника с определена категория лица, в частност не може да се прилага и по отношение на свързаните лица по смисъла на § 1 от ДР на ТЗ. В този смисъл е решение № 34/04.05.2022 г. по гр. д. № 1250/2021 г. на ВКС, ГК, III г. о. Изрично обаче е пояснено, че наличието на съответната фактическа степен на близост между свързани лица има значение и ако тя бъде доказана, може да залегне в основата на фактически извод за наличие на знание, като по отношение на юридическото лице е посочено, че то знае за увреждането, ако за това знаят лицата от състава на неговите органи. *В разглеждания случай, според съда, такова знание е доказано чрез верига от косвени доказателства, ангажирани по делото и съобразявани в тяхната съвкупност. От справки в ТРРЮЛНЦ се установява, че крайните /опосредени/ собственици на правата върху дяловете от капитала на „Грийнлайф Плейс“ ЕООД и „Грийнлайф Форест“ ЕООД са баща и син. Освен това двете дружества имат един и същия адрес на управление, както и идентичен предмет на дейност. В кратък интервал от време 18.02.2022 г. - 28.02.2022 г. между тях са сключени продажбени сделки за прехвърляне на имоти с продавач - „Грийнлайф Плейс“ ЕООД и купувач - „Грийнлайф Форест“ ЕООД в новостроящия се жилищен комплекс. От всички тези обстоятелства може да се заключи, че последното дружество е било запознато с на срещните права и задължения на страните по предварителния договор, в това число и с правото на ищците да сключат окончателен договор за имота, който е придобил с атакуваната възмездна сделка. Ето защо е успешно проведено доказване, макар и с косвени доказателства, за знание за увреждане и при ответника - „Грийнлайф Форест“ ЕООД.*

Поради всички гореизложени съображения, въззивният съдебен състав е счел за доказан фактическия състав, предвиден в хипотезата на чл. 135, ал. 1, изр. 2 ЗЗД за обявяване относителна недействителност спрямо двамата ищци на договора за продажба от 28.02.2022 г. С оглед на това правилно този иск е уважен от първоинстанционния съд.

По иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД:

Между страните по спора е налице валидно облигационно отношение, породено от сключения предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 24.11.2020 г.

Съдържанието на този договор включва съществените условия на бъдещия договор за продажба - индивидуализиране на имота и договорена цена. Установява се, че задължението за сключване на окончателен договор не е било изпълнено от страната на „Грийнлайф Плейс“ ЕООД в посочения в договора срок – до 30.06.2022 г. Купувачите по предварителния договор се явяват изправна страна по него. Същите са изпълнили поетите от тяхна страна насрещни задължения, а именно заплащане на части на уговорената цена за придобиване на имота по предварителния договор. Доказва се, че е осъществено плащане на сумата в размер на 13 700 евро в полза на продавача, която е уговорена като капаро при подписването на договора. Останалата част от уговорената обща цена -68 500 евро, която възлиза на сумата от 54 800 евро не е с настъпила изискуемост, която възниква в 1-месечен срок след представяне на акт 15 за сградата, където се намира обещаното за продажба - ателие 35. По делото не е спорно, че към момента на приключване на съдебното дирене пред първоинстанционния съд акт образец 15 по отношение на сграда с идентификатор 68134.1504.2433.1. все още не е издаден.

Позитивното решение по чл. 135 ЗЗД осигурява на купувачите по предварителния договор от 24.11.2020 г. възможността надлежно да упражнят преобразуващото си право, като поискат обявяване на този предварителен договор за окончателен. С уважения иск с основание чл. 135, ал. 1 ЗЗД договорът от 28.02.2022 г. в частта му за ателие 35 се обявява за относително недействителна спрямо купувачите по предварителния договор, което означава, че спрямо тях собственик на въпросното ателие продължава да бъде „Грийнлайф Плейс“ ЕООД. Установено е, че сградата, в която се намира ателие 35, е изградена до степен на завършеност „груб строеж“, за което е издадено удостоверение № 78/06.12.2021 г. по реда на чл. 181 ЗУТ и следователно посоченото ателие се явява възможен обект на договор за продажба. Според клаузата на чл. 4.1. от предварителния договор страните са постигнали съгласие, че срокът за подписване на окончателния договор под формата на нотариален акт е 30.06.2022 г. След настъпилия падеж на 30.06.2022 г., „Грийнлайф Плейс“ ЕООД не е осигурил необходимото съдействие за сключването на окончателен договор.

Ето защо, соред въззивния съд, налице са всичките предпоставки уредени във ФС на чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен при условие, че ищците заплатят на ответника „Грийнлайф Плейс“ ЕООД сумата в размер на 54 800 евро в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение.

По насрещния иск с правно основание чл. 307 ТЗ за изменение на сключения предварителен договор от 24.11.2020 г. в частта му относно уговорената продажна цена, въззивният състав е изложил следното:

За да възникне преобразуващото право за ищеца по чл. 307 ТЗ, което се упражнява по съдебен ред, следва да са налице съответните предпоставки: наличието на валиден договор, изпълнението по който е възможно; настъпили драстични изменения в обстановката, при която е сключен договора, които изменения не следва да са причинени от никоя от страните; обстановката и измененията да са били непредвидими за страните при сключване на договора, а наличието им да обуславя изпълнение, което противоречи на справедливостта и добросъвестността; страната, която иска изменение или прекратяване на договора да е изправна, т.е. да не е изпаднала в забава и причинно-следствената връзка между настъпилите промени и разорителното състояние на търговеца, при евентуално изпълнение на поетото задължение.

В случая между страните е бил сключен валиден предварителен договор от 24.11.2020 г., включващ и договор за изработка (договор за построяване на недвижим обект)

с дата 24.11.2020 г. С него „Грийнлайф Плейс“ ЕООД се е задължил към възложителите /купувачи по предварителния договор/ да изгради със собствени сили и материали обекта (ателие 35). Предвидено е, че продавачът-изпълнител ще изпълни сградата, в която се намира обекта, до степен въвеждане в експлоатация и получаване на разрешение за нейното ползване по предназначение в срок до 30.09.2022 г. Няма данни по делото този срок да е променян по волята на страните, както и поради настъпване на други обстоятелства, които да са провокирали спирането му за определени периоди от време. Спорно по делото е дали в уговорения период за изпълнение на задължението на „Грийнлайф Плейс“ ЕООД (24.11.2020 г. - 30.09.2022 г.) са настъпили драстични изменения в обстановката и инфлационни процеси, които да са оскъпили значително, над възможното прогнозиране, стойността на компонентите, необходими за изграждането на процесното ателие. Според съда, настъпилата световна пандемия от КОВИД 19 и обявено във връзка с нея извънредно положение, *е преди сключването на процесния предварителен договор*, чието изменение се иска, поради към 24.11.2020 г. дружеството- изпълнител е било наясно с тези обстоятелства. Това изключва тяхната непредвидими от страните, и същите обстоятелства е логично да са съобразени от изпълнителя, когато е поемал ангажимент да изгради посочения в договора обект, в т.ч. и при договаряне на цената му. На следващо място инфлационните процеси на цените на строителните материали и услугите в строителния бранш, развили се в периода 2021 г. - 2022 г. в размер на 35 до 40 %, в случая не са довели такова съотношение в насрещните престации по договора, което да създава разорително състояние на търговеца-изпълнител и което да противоречи на справедливостта и добросъвестността. Правилно първоинстанционния съд е съобразил основните характеристики на договора за строителство на бъдещ имот: тази сделка се сключва от страните към момент, когато вещта предмет на договаряне все още не е построена, като всяка от страните поема определен стопански риск свързан с обстоятелствата, които би могло да се реализират в предвидения период за изпълнение на задължението да се построи дадения имот. В случая ишците са заплатили на изработващия определена част от уговорената цена за придобиване, като това е направено към момента на сключване на договора (20 % от уговорената цена), с което са спомогнали за финансирането в определена степен дейностите по изграждане на сградата. Размерът на продажната цена, според съда, е нормално да е по-ниска, когато даден имот се договаря към етап, преди да бъде изграден, в сравнение с момент когато същият вече е завършен и купувачът може да започне да го използва и да черпи ползи от това в кратък интервал от време след сключването на сделката. В тази насока при съпоставката между пазарната стойността на ателието, която е посочена в оценителната експертиза, към 15.07.2022 г. - сумата от 73 802 евро с включен ДДС и сумата от 68 500 евро, уговорена цена за придобиване на имота по предварителния договор, има разлика в размер на 5 302 евро или 7,74 % по- висок размер. Посоченият размер, според съда, не може да се възприеме, като фрапантно изменение в стойността на насрещните престации, което да обуслови заключение за настъпване на разорително състояние при изработващия и необходимост от актуализиране на цената по реда на чл. 307 ТЗ. С оглед така изложеното, въззивната съдебна инстанция достига до извод, че в случая не е допуснато съществено нарушаване между еквивалентността на насрещните престации, което да е предизвикано от инфлационните процеси в строителния сектор в периода 2020-2022 г. Респективно изпълнението за длъжника - строител по договора не би било разорително или прекомерно обременително, съответно не се налага промяна в размер на уговорената между страните продажна цена. С оглед изложеното и искът, предявен като насрещен, с правно основание чл. 307 ТЗ е счетен за неоснователен.

В изложението по касационна жалба от страна на пълномощника на касаторите на основанията, на които се претендира допускане на касационно обжалване, се твърди наличие на изпълнена хипотезата в нормата на чл. 280 ал.1, т.1 и т.3 ГПК по обобщено формулирания първи въпрос: “Прехвърлянето на имоти между свързани лица по смисъла на пар. 1, ал. 2 от ДР на ТЗ на цена, съвпадаща с данъчната оценка и под средната пазарна такава, следва ли да се приеме за косвено доказателство за наличието на знание за увреждане на кредитора, предявил иска по чл. 135 от ЗЗД, при положение, че в производството по този иск същите тези отношения не са разглеждани и на страните по атакуваната сделка не е разпределена доказателствена тежест в тази насока?”

Настоящият състав на ВКС, Първо т.о. намира, по така формулирания въпрос следното: Съгласно указанията по приложение на процесуалния закон, дадени в Тълкувателно решение № 1/2009 г. на ОСГТК на ВКС, допускането на касационно обжалване предпоставя произнасяне от въззивния съд по материалноправен и/или процесуалноправен въпрос, от значение за изхода на спора, по отношение на който е налице и някоя от визираните в т.1 – 3 на чл.280, ал.1 ГПК допълнителни селективни предпоставки. В мотивите към т.1 от ТР на нормативно тълкуване са разграничени основанията за достъп до касация от предвидените в чл.281, т.3 ГПК основания за неправилност на въззивното решение, поради което поддържаните основания по чл.280, ал.1 ГПК не биха могли да се основават на доводи за неправилност на решението. Съобразявайки задължителните указания по тълкуване на ГПК относно касационното обжалване в цитираното ТР настоящият състав на Първо т.о. на ВКС излага следните съображения: Така формулираният въпрос е изцяло по правилността и обосноваването на решението, с оглед конкретните за специфичния спор и приети за установени факти и не се отнася до търкуването на правна норма в конкретна правна разпоредба, с цел изясняване на нейното съдържание-т.е. въпросът не се явява правен такъв, като първа обща предпоставка, съгласно чл.280 ал.1 ГПК.

Вторият въпрос е за това, кое съответствие на престациите, породено от инфлационните процеси са явява такова, че противоречи на справедливостта и добросъвестността; Този въпрос е изцяло извън предмета на спора, тъй като за да приеме липсата на изпълнен фактически състав на нормата в чл.307 ТЗ, въззивният съд се е позовал на следното: Настъпилата световна пандемия от КОВИД 19 и обявено във връзка с нея извънредно положение, *е преди сключването на процесния предварителен договор*, чието изменение се иска, поради към 24.11.2020 г. дружеството- изпълнител е било наясно с тези обстоятелства. Това изключва тяхната непредвидимост от страните, и същите обстоятелства е логично да са съобразени от изпълнителя, когато е поемал ангажимент да изгради посочения в договора обект, в т.ч. и при договаряне на цената му. Освен това договорът за строителство на бъдещ имот притежава съответните специфични характеристики: тази сделка се сключва от страните към момент, когато вещта предмет на уговаряне все още не е построена, като

всяка от страните поема определен стопански риск свързан с обстоятелствата, които би могло да се реализират в предвидения период за изпълнение на задължението да се построи дадения имот. В случая: ишците са заплатили на изработващия определена част от уговорената цена за придобиване, като това е направено към момента на сключване на договора (20 % от уговорената цена), с което са спомогнали за финансирането в определена степен дейностите по изграждане на сградата. Ето защо съдът е приел, е нормално размерът на продажната цена, да е уговорен в по-нисък размер, когато даден имот се договаря към етап, преди да бъде окончателно изграден, в сравнение с момент когато същият вече е завършен и купувачът може да започне да го използва и да черпи ползи от това в кратък интервал от време след сключването на сделката. Следователно, нито законът /чл.307 ТЗ/, нито в обжалваното решение се поставя като единствен и твърд критерий за стопанска непоносимост разликата в цената, договорена в предварителния договор преди построяването на сградата, с размера на цената към датата на сключване на окончателния договор, с който се прехвърля правото на собственост върху вече построенния имот, поради което и така формулиран въпросът се явява необуславящ за изхода по спора.

С оглед всичко изложено не се обосновава основание за допускане на касационно обжалване по чл.280 ал.1 т.1 и т.3 ГПК.

Разноски на ответника по КЖ под формата платено адв. възнаграждение за процесуално представителство не следва да се присъждат, доколкото липсва списък по чл.80 ГПК, а и направата на такива не се установява.

С оглед изложеното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НЕ ДОПУСКА касационно обжалване на въззивно решение № 666/04.05.2024 г. по в.гр.д. № 750/2024 г. на САС.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____