

Решение № 60053

Номер 60053

Година 23.07.2021

Град Смолян

Районен Съд - Смолян

На 23.06

Година 2021

В публично заседание в следния състав:

Председател:

Секретар:

Прокурор:

като разгледа докладваното от Райна Русева

Гражданско I инстанция дело

номер

20195440100793

по описа за

2019

година

За да се произнесе, взе предвид следното:

В исквата молба на "*****" ООД се твърди, че по силата на нот. акт №**, том **, р. №**, н.д. №*** на Н.К., ищецът „*****“ ООД е собственик на **поземлен имот с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастрални регистри на с.С.**, одобрени със заповед № РД-18-8/16.02.2006г. на Изпълнителния директор на АГКК с адрес: с.С.. м. „***“, с трайно предназначение на територията - горска с начин на трайно ползване -ливада , П. съседни имоти с идентификатори ***.***.***, който имот образува УПИ **** .отреден за имот -сто и шестдесет- курортна дейност в кв.* по действащата ПУП -ПРЗ курортно туристическо ядро „****“ в курортен комплекс „****“ .община С., одобрен със заповед № РД- 02-14-39/24.-01,2007г. на МРРБ София, П. съседни на урегулирания поземлен имот: от 2 страни улична регулация,урегулиран поземлен имот ***-за спорт и атракции и урегулиран поземлен имот ***-курортна дейност. Със заповед № КД- 14-21-347 /25.07.2013г. на Началника на СГКК С. плана на с.С., общ. С. е изменен, като от поземлен имот с идентификатор ***** са образувани 2 поземлени имота: 1/ поземлен имот с идентификатор *** с площ *** кв.м. с трайно предназначение на територията- урбанизирана и с начин на трайно ползване — за друг курортно — рекреационен обект П. съседни:***, **. ** и ** и 2/поземлен имот с идентификатор *** с площ *** кв.м. с трайно предназначение на територията- урбанизирана и с начин на трайно ползване - за друг курортно -рекреационен обект П. съседни:***, ***, **.

Твърди се, че върху описания имот в периода 1992- 1995 година от ищеца е построен „***“. От 2011 г. започнали да отдават ски- гардероба под наем на ответника, като първия договор за наем между тях е сключен на 24.11.2011г., такъв сключили и през декемри 2012г. за ски- гардероб със застроена площ от ** кв.м.

На 09.12.2013г. с ответното дружество сключили предварителен договор, по силата на който ищецът се задължил да продадат на ответника ЗАСТРОЕНО МЯСТО, представляващо обособена част -,***, кота -*от * кв.м., който недвижим имот е част от обект „*** „*****“, находящ се в м. „***“, к.к. ..***“ .целия обект със застроена площ съгласно проект за узаконяване от * кв м , представляващ ПИ № *** с площ от ** кв.м. по плана на с.С..общ.С..обл. С.,одобрен със Заповед № РД-18-8/16.02.2006г. на Изпълнителния директор на А1 КК София с трайно предназначение на територията - „горска и начин на трайно ползване-„ливада“ П. граници и съседни:ПИ №*** ПИ № **. ПИ № ** и ПИ № **. Към

момента на сключване на предварителния договор строежа не бил узаконен. Извършения от дружеството строеж „****“, представляващ сграда е идентификатор ***.], попадащ в поземлен имот с идентификатор *** по КККР на с.С. ,одобрен и със Заповед № РД-18—8/16.02.2016г. на ИД на АГКК София, който образува УПИ ****-курортна дейност , кв.] по ПУП-ПРЗ на ктя „****“ КК ***.одобрен със Заповед № РД-02-14-455/13.05.2013г. на Зам. министъра на МРРБ София , с акт за узаконяване № 35/24.11.2014г. бил узаконен. На 22.01.2016г. за ски гардероба на ищеца било издадено издадено удостоверение по чл.202 от ЗУТ, в което е отбелязано, че обекта е собственост на дружеството „*****“ ООД и същия е със застроена площ от 73.62 кв.м.

По силата на чл.3.02 от предварителния договор окончателния договор следвало да бъде сключен не по-късно от 30.03.2014г.

Междувременно, процедурата по узаконяване на обекта и издаването на удостоверение по чл.202 от ЗУТ се забавила. Дружеството имало задължения към НАП, което създадо пречки П. изповядване на сделката по нотариален ред да подпише декларация по чл. 264,ал.1 ДОПК и в уговорения в предварителния договор краен срок не могло да сключат окончателен договор. Поради това, през 2016 година ответното Дружество предявило пред Окръжен съд С. иск по чл.19,ал.3 ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен. С Решение № 138/31.07.2018г.. постановено от четвърто г.о на ВКС по Г.д. № 2861/2017г. иска на ответника е уважен и на основание чл.19,ал.3 ЗЗД сключения помежду им на 09.12.2013г. предварителен договор за продажба на процесния ски гардероб е обявен за окончателен за сумата от 90 090лв. От ВКС е прието, че от посочената сума купувачът- ответното дружество е изплатил на продавача- ищец към момента на постановяване на решението си сумата от 80 000 лв. и обявяването на предварителния договор за окончателен е П. условие, че „****“ ЕООД заплати на „*****“ ООД сумата от 10 090лв. представляваща неизплатената част от продажната цена в двуседмичен срок от влизане в сила на решението на ВКС. Сумата от 10 090 лв. ответното дружество изплатило с платежно нареждане от 03.08.2018 година.

По чл.5.02 от предварителния договор следвало владението на имота да се предаде в деня на подписване на предварителния договор с приемателно предавателен протокол, в който се описват всички параметри и други констатации на страните по отношение състоянието на имота. Тъй като такъв приемателно предавателен протокол не е съставен , владението на имота не било предадено, като и след сключването на предварителния договор наемните им отношения продължили и сключили нов договор за наем от 22.12.2015г. Ответното дружество продължило да е техен наемател и след това до момента на окончателното плащане на цената съгласно решението на ВКС, като ищцовото дружество имало ключ от имота до момента, в който ответното дружество закупило ски-гардероба, докато плати окончателната цена, в какъвто смисъл били показанията на сина на ответното дружество С. С. С. по Г.д, №1178/2018г. по описа на Смолянския районен съд. Едва от датата 03.08.2018г. „...“ ЕООД е владеец на имота.

В диспозитива на решението на ВКС е отбелязано, че по предварителния договор ски- гардероба е с площ от 60 кв.м., а по схема № 15-312249/29.06.2016г. на СГКК С. площта му е *** кв.м. В мотивите на решението си ВКС прие, че в хипотезата на установена по-голяма площ на продаваемия имот от приетата между страните, продавачът няма право да се откаже от договора, а има право само да иска съответно увеличение на цената.

В случая е налице значителна разлика в площта на продадения от нас имот като по предварителен договор тя възлиза на * кв.м., по схема от кадастъра и удостоверение по чл.202 от ЗУТ -**кв.м., т.е продадения имот е с площ ** кв.м. по-голяма от посочената в предварителния договор, което обуславя и много по-голяма реална цена на продаваемия имот от посочената в предварителния договор цена от 90 090 лв. Действителната цена на ски- гардероба с площ от ** кв.м, е 110 540.43, лв. без ДДС, т.е за продадения имот ищецът е получило в по-малко /ощетено е/ със сумата 20 450,43 лв.

Претенцията по исковата молба е ответното дружество да бъде осъдено да заплати сумата от 20 450,43 лева, представляваща разликата между заплатената от ответника продажна цена по предварителния договор и действителната продажна цена според реалната квадратура на имота, ведно със законната лихва върху нея, считано от датата на предявяване на иска ни в съда, с правното основание на чл.210, ал.2 от ЗЗД и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

В съдебно заседание за ищеца процесуалните представители адв.М. и адв.Х. поддържат иска. Представя се писмена защита.

За ответника адв.Н. ос порва иска. Прави се изявление в случай, че съдът уважи претенцията на ищеца за увеличаване на продажната цена на процесния имот, за отказ от договора и последиците от този отказ за разваляне на договора за покупко-продажба. Също прави и изявление за задържане върху процесния имот до връщане на сумата за продажната цена в размер на 90 090 лева. Представя се писмена защита.

С писмения отговор от ответника „*****“ ЕООД се правят възражения за недопустимост на предявения иск, алтернативно за неоснователен.

Съгласно чл.211 от ЗЗД, исквете за упражняване на правата по чл.210 от същия закон, трябва да бъдат предявени в едногодишен срок от предаването на имота.

Прекулзивният характер на срока в посочената законова разпоредба обуславя задължение на съда, дори и без възражение от страна, служебно да съобрази неговото евентуално изтичане. В конкретния случай този срок е изтекъл.

В действителност от 2011 г. ответникът е бил наемател на процесния ски- гардероб. На 09.12.2013 г., обаче, между страните е подписан предварителен договор за покупко- продажба, със срок за сключване на окончателния договор - 30.03.2014 г. Считано от подписване на предварителния договор, ищецът е предал имота на ответника и от този момент последния е престанал да бъде наемател, а осъществяването от него държане се е трансформирало във владение. Посоченото е установено между страните с влязло в сила съдебно решение №431/06.11.2018 г. по Г.д.№320/2019 г. на ОС С., по предявен иск с правно основание чл.55 от ЗЗД, за връщане на получена без основание наемна сума. Окръжният съд е потвърдил Решение №208/20.05.2019 г. по Г.д.№1178/2018 г. на РС С.. С посочените съдебни решения съдилищата изрично са приели, че владението върху ски-гардероб а, на основание т.5.02. от предварителния договор за покупко- продажба е предадено на ответника още П. сключването на договора, от който момент е прекратено и наемното правоотношение между страните.

Ответната страна оспорва твърдението в исквата молба, че ски-гардеробът не е предаден на ответника и той е продължил да бъде наемател до пълното заплащане на продажната цена през август 2018г. В действителност между страните е било образувано и още едно съдебно производство с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД. С решение на ВКС №138/31.07.2018 г. по Г.д. №2861/2017 г. постановено по реда на чл.290 от ГПК предварителния договор е обявен за окончателен, по предявен иск от ответника и отказ от страна на ищеца за сключване на окончателен договор, поради разлика в площта и неплатени публични задължения.

Представеният договор за наем от 22.12.2015 г. не е подписан от ответника, поради което оспорва положения подпис. По това време наемно правоотношение между страните не е съществувало. Липсва всякаква логика, след подписване на предварителен договор и заплащане на продажната цена, купувачът да продължи да бъде наемател и да заплаща наем за продавания обект. Ответникът не би могъл едновременно да съвместява и двете качества.

Предвид изложеното, ответникът иска съдът да приеме, че едногодишния срок по чл.211 от ЗЗД е изтекъл. Правото на продавача да иска увеличаване на продажната цена на недвижим имот по реда на чл.201, ал.2 от ЗЗД, (както и правото на купувача да се откаже от договора) е ограничено със срок, тъй като Ч. него законът е гарантирал възможността на ощетеното лице по собствена преценка да внесе промяна във веднъж породените права и задължения на страните по договора, а не да остави открита възможността за такава промяна през неопределен период от време, като по този начин лиши от стабилност вече уредени от правните субекти граждански правоотношения.

Едногодишният срок за предявяване на настоящата съдебна претенция е изтекъл, включително и считано от момента, в който страните са узнали за разликата в квадратурата на процесния обект. Процедурата по узаконяване на обекта и обособяването на ски-гардероба като самостоятелен обект е завършила с акт за узаконяване №35/24.11.2014 г. и одобряването на инвестиционни проекти на 10.07.2015 г. Предвид изложеното, пет години по-късно, ищецът в качеството си на продавач няма право на претенция по посочената разпоредба от ЗЗД, както и купувача няма право да иска разваляне на договора. Идеята на законодателя свързана с фактическото предаване на имота е момента, от който за купувача възниква възможността да направи пълен и цялостен оглед на имота, да се запознае с неговите параметри и да разбере получил ли е това, за което е договарял и съответно платил. А за продавача - какъв имот е предал, с конкретни параметри и уговорил ли е адекватната продажна цена за него. Още в края на 2014г./2015 г. точната квадратура на обекта е била ясна и същият е обособен като самостоятелен такъв. Независимо от извършеното по-ранно предаване на имота, това е най-късния момент, от който е възникнала възможността за упражняване на правата по чл.211 от ЗЗД. Както правилно са констатирани съдилищата в приключилото между страните съдебно производство по чл.19, ал.3 от ЗЗД, от страна на продавача е било направено искане само за разваляне на предварителния договор за покупко- продажба, но не и искане по реда на чл.210 от ЗЗД, П. което пък, купувачът от своя страна е имал право да се откаже от сключване на окончателния договор. В хода на приключилото съдебното производство ищецът е направил възражение за доплащане разликата в квадратурата, но съдът не го е взел предвид, защото не е направено по надлежния ред, Ч. насрещен иск.

Другото възражение на ответника в отговора е, че в чл.210 от ЗЗД са посочени последиците от отклоненията в площта П. продажбата на недвижим имот. Цитираната правна норма урежда правилата за изменение на цената или за разваляне на договора в случаите, когато е налице отклонение в площта на вещта с повече от 1/10 по- малко от действителното пространство.

Отклоненията обаче са без значение и не се приемат за съществени, ако разликата се дължи на различните начини на измерване на площта: П. сградите и обектите в сгради - измерване на застроената площ и измерване на светли площи с включване или изключване на отворени части, принадлежности и други. Следователно, в конкретният случай не е налице принципно визираното в чл.210 от ЗЗД основание за увеличение на продажната цена, тъй като разликата в площта на процесния ски-гардероб се дължи на различните начини на измерване на площта. Посоченият въпрос е засегнат, макар и частично в съдебното производство по обявяване на предварителния договор за окончателен по реда на чл.19, ал.3 от ЗЗД, в което вещото лице е обяснило различните начини на изчисляване на площта - светла и застроена площ.

Неправилна е интерпретацията на ищеца на постановените съдебни решения. И в решението на ОС С. №571/08.12.2016 г. по Г.д.№15/2016 г. и в решението на ВКС №138/31.07.2018 г. по Г.д. №2861/2017 г. постановено по реда на чл.290 от ГПК (с което по същество се споделят изводите на окръжния съд) изрично съдилищата сочат, че несъответствието на площта на продавания обект в предварителния договор, схемата, издадена от СГКК Г.С. и удостоверение по чл.202 от ЗУТ е резултат от разликата в различните начини на измерване. А в този случай съгласно установената съдебна практика отклоненията са бѐде значение, защото реално параметрите на обекта към момента на обещаенето за продажба и самата продажба са едни и същи.

Невярно е твърдението, че застроената площ на процесния ски-гардероб е **кв.м., въз основа на която площ ищецът е калкулирал исквата си претенция. От назначената в преходното съдебно производство СТЕ, е установено, че светлата площ на помещението по одобрения инвестиционен проект е ***кв.м., П. фактическото измерване на място е ** кв.м., а бруто застроената площ е от ***кв. м. вещото лице е посочило, че в предварителния договор е вписана светла площ от *кв.м., поради което е налице разлика от само *кв.м.

С оглед изложените възражения, ответната страна поддържа становище, че предявеният иск е недопустим, алтернативно неоснователен, поради което производството по делото подлежи на прекратяване или отхвърляне на иска.

Съдът, след преценка на изложеното в исквата молба, отговора на ответника, становищата на страните в съдебно заседание, писмените защиты, и като обсъди събраните по делото писмени и гласни доказателства, заключенията по назначените съдебно- графологическа и техническа експертизи, намира, че иска подлежи на отхвърляне по следните съображения:

Между страните няма спор, че по силата на нотариален акт №** . том ** р. № **, дело № 96/2011г. на Нотариус К.а, ищцовото дружество „*****“ ООД е признато за обственик на **Поземлен имот с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастрални регистри на с.С.**, одобрени със заповед № РД-18-8/16.02.2006г. на Изпълнителния директор на АГКК с адрес: с.С.. м. „***“, с трайно предназначение на територията - горска с начин на трайно ползване -ливада , П. съседи имоти с идентификатори ***.***.***, който имот образува УПИ ***, отреден за имот -сто и шестдесет- курортна дейност в кв.*по действащия ПУП -ПРЗ курортно туристическо ядро „****“ в курортен комплекс „****“ .община С., одобрен със заповед № РД- 02-14-39/24.-01,2007г. на МРРБ София, П. съседи на урегулирания поземлен имот: от 2 страни улчна регулация,урегулиран поземлен имот **-за спорт и атракции и урегулиран поземлен имот***-курортна дейност.

Няма спор, че след изменение на плана изменен, като от описания поземлен имот с идентификатор ***** са образувани 2 поземлени имота: 1/ поземлен имот с идентификатор *** и поземлен имот с идентификатор *** като процесния обект, за който се претендира сумата по така предявения иск- обект ски- гардероб с идентификатор ***.** всъщност попада в поземления имот с идентификатор *** по ККК на с.С..

Не е спорно също , че между страните имало наемно правоотношение още от 2011 г., по силата на което наемодателят „*****“ ООД отдава под наем на наемателя ски- гардероб, находящ се на приземния етаж от семеен хотел ***** в к.к.П., местност *** , със застроена площ от ** кв.м. Последното се установява от приложените по делото заверени копия от договори за наем – от 24.11.2011г. за срок от 5 месеца, от 24.12.2012г. със същия предмет и срок на действие 4 месеца от датата на подписването му.

И в двата приложения договора за наем се сочи площ на отдадения под наем обект – 60 кв.м.

На 09.12.2013г. страните сключили предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, видно от който „*****“ООД представлявано от управителите М. Х. Б. и Д. В. П., като продавач и „***“ООД Г. представлявано от управителя С. С. С., като купувач са постигнали съгласие за сключване на окончателен договор за покупко- продажба на следния недвижим имот: ЗАСТРОЕНО място, представляващо обособена част - „ски гардероб“ кота -*** от ** /**/ кв.м, който недвижим имот е част от обект „*** „*****“, находящ се в м. “**** “, к.к.***, целия обект със застроена площ съгласно проект за узаконяване от ** кв.м, представляващ ПИ № ***, с площ от *** (*** кв.м, по плана на с.С., общ. С., обл.С., одобрен със Заповед № РД-188/16.02.2006г. на Изп. директор на АГКК-София, с трайно

предназначение на територията - „горска“ и начин на трайно ползване - „ливада“, П. граници и съседни: ПИ № ***, ПИ **, ПИ ** и ПИ **.

Съгласно т.1.02 от предварителния договор имота се продава без идеални части както от застроената и предстояща за узаконяване сграда и без идеални части от ПИ №***.

По т.1.03 от предварителния договор за покупко- продажба страните са постигнали съгласие за цената 90 090 лева, платима П. условията на договора.

Според т.3.01. продавачът декларира, че е получил от купувача сумата от 90 090,00 лева, или цялата цена по т.1.02 от предварителния договор.

С т.3.03 страните са уговорили сключването на окончателен договор по посочената в т.1.02 цена не по-късно от 30.03.2014г., който срок може да бъде продължен с толкова време, с колкото процедурата по узаконяване на целия обект и обособяването на предмета на договора по независещи от страните причини се забави. В този случай страните сключват анекс към договора с уговорен нов срок за прехвърляне на имота с окончателен договор.

Според Раздел 5- т.5.02 “Владението на имота се предава на купувача в деня на подписване на настоящия предварителен договор, с приемо-предавателен протокол, в който се описват всички параметри и други констатации по отношение състоянието на имота“.

В т.5.10 от предварителния договор, страните са уговорили, че договора съдържа всички задължения и уговорки между страните в рамките на неговия предмет и от датата на влизането му в сила той прекратява и обезсилва всички предишни споразумения и преговори, отнасящи се до този предмет. В т.5.11. е предвидено, че сключването на окончателния договор няма да води до промяна на което и да е право и/или задължение на страните по предварителния договор.

Съгласно т.5.15 предварителния договор за покупко- продажба влиза в сила на датата на сключване, посочена в него и страните поемат всички свои права и задължения, произтичащи от договора.

Няма спор, че предварителния договор за покупко- продажба е обавен за окончателен с Решение № 138/31.07.2018г., постановено по Г.д.№ 2861/2017г. по описа на ВКС, по предявен от „****“ ЕООД срещу „*****“ ООД иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД П. условие, че „****“ ЕООД-Г.С. заплати на „*****“ ООД-к.к.*** сумата 10 090 лева, представляваща неизплатена част от продажната цена в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение.

Към исковата молба са представени доказателства за платени суми за покупката на ски- гардероба от С.С., които не се оспорват разписка за платени 50 000 лева на 09.12.2013г., 10 000 лева на 01.07.2014г. с квитанция, 20 000 лева с квитанция от 24.11.2014г.- общо 80 000 лева, както и по представеното извлечение от отчет по сметка с титуляр „*****“ ООД 10 090 лева – неизплатената част от продажната цена съгласно горесцитираното Решение 2861/2017г. по описа на ВКС на 03.08.2018г., както и платежно нареждане от 03.08.2018г.

Свидетелят Т. дава показания, ч след 2010г. С. взел под наем ски- гардероба, а преди това наемател бил свидетеля. Свидетелства, че в ски- гардероба влизал М., отключвал го да дава инструменти на свидетеля. Последно свидетелят Т. влезнал през лятото на 2018, когато косяли. След лятото на 2018г. М. казал, че е на С.. Налагало се е да взема инструменти от имота и през 2017-2018г. М. си отключвал помещението. Едно време преди М. винаги си държал ключ дори когато свидетелят Т. бил наемател. Според свидетеля Т. помещението е около **кв.м.

Свидетелят А. сочи, че не може да каже до кога 8сапунджиев бил наемател, и Сапунджиев и ***** ползвали помещението. Помещението е от около 60- 70 кв.м, използвало се за ски- гардероб. М. вземал инструменти от гардероба- бормашины, 5шлайфове, гаечни ключове. М. имал достъп до гардероба до към края на лятото на 2018г. – август- септември. Свидетелят А. обаче заявява, че не му е известно М. и С. как са се договорили, като казва, че са ползвали помещението и двамата.

Свидетелят Я. свидетелства, че С.в ползвал ски- гардероба под наем през 2011г.- до 2013г. до началото на сезона на 2013г., което е м.декември. В началото на сезона станало ясно, че помещението е в процес на закупуване. След 2013г. само С. имал ключ от помещението, С. сложил катинар и ключ. Не е виждал друг да влиза след края на 2013г.

Свидетелят И. С. –син на С.С., Помещението се ползвало като ски- гардероб. Преди това и дава показания, че плащали наем до 2013г., когато закупили гардероба, било края на годината. Площта на гардероба била *** кв.м. Сключили предварителния договор , като платили по- голямата част от сумата, след това доплатили и останалата част на вноски. Трябвало да се узакони хотела, за да се обособи помещението като отделна част, за да може да го прехвърлят. След закупуването през 2013г. не са плащали наем, били във владение и го ползвали, само те имали ключ. Преди това и „*****“ имали ключ. Докато го ползвали под наем в помещението имало ски на техни познати, но след като го закупили, ги изместили от страни в друго помещение до парното.

По делото се представя и договор за наем от 22.12.2015г. пак между страните за отдаване под наем на същия обект, със същата застроена площ, и срок – 4 месеца, срещу заплащането на наемна

цена 200 лева, платими в края на изтичане на договора.

По делото е назначена съдебно-техническа експертиза за измерването на застроената площ на обекта, с оглед отразената площ в Решението на ВКС, както и съдебно-графологическа експертиза за изследване подписа за С.С. за наемател „****“ ЕООД.

В приложената схема №15-312249/29.06.2016г. за площта от 76.3,62 кв.м. за обект ски-гардероб се сочи-посочена в документа площ. А в Решението на ВКС всъщност се цитира тази схема на обекта от 29.06.2016г.

П. така събраните доказателства, съдът намира за основателно възражението на ответната страна, че претенцията се явява предявена след изтичане на установения в чл.211, ал.1 от ЗЗД срок, а именно-едногодишен от предаването на имота. За последното съдът изхожда от сключения предварителен договор за покупко-продажба на имота, като към датата на подписването му имота е бил предаден на купувача „****“ ООД. В т.5.02 страните са постигнали съгласие, че владението на имота се предава на купувача в деня на подписване на предварителния договор. Всички събрани доказателства, обсъдени във взаимовръзка едно с друго, установяват, че след датата на сключване на предварителния договор имота е бил предаден на купувача. В тази връзка са всички ангажирани гласни доказателства, като в показанията на всички изброени по-горе свидетели се сочи, че имота се е ползвал от С.. Независимо, че в показанията на св.Т. и А. се сочи, че М. също имал ключ, то последното не изключва възможността М. да е оставял свои вещи в помещението.

Обстоятелството, че купувачът платил последна вноска от продажната цена на 03.08.2018г. също не означава, че имота не е предаден по смисъла на разпоредбата на чл.211, ал.2 от ЗЗД.

Видно от приложените доказателства купувачът е платил на продавача 80 000 от продажната цена още към датата 24.11.2014г. /приложената квитанция на л.25 от делото/. В предварителния договор за покупко-продажба не се съдържа задължение за плащане на цената за имота ски-гардероб до определена дата. До 24.11.2014г. купувачът „****“ ООД е платил почти пълната уговорена цена и съобразно уговореното по предварителния договор имота е бил предаден. А следва да се отчете също и че продавачът е декларирал, че с подписването на договора е получил от купувача сумата от 90 090 лева или това е цялата уговорена цена по чл.1.02. Последната уговорка косвено свидетелства, че страните не са имали съмнение или колебание за доверие между тях.

Явно, тъй като страните са били наясно за необходимостта от узаконяване на обекта, обособяването му като отделен, както сочи и свидетелят С. в показанията си, са постигнали уговорка и за възможността за продължаване на срока за сключване на окончателния договор по чл.3.03 именно с цел приключване на процедурата. П. това, не може да се приеме и че купувачът е бил неизправен, тъй като задължение на продавача по договора е било да предприеме нужните действия за финализиране на процедурата и сключване на окончателен договор.

Неоснователно се сочи от ищцовата страна, че имота не е предаден, тъй като липсвал приемо-предавателен протокол съобразно уговорката на страните по т.5.02 от предварителния договор за покупко-продажба. Съставянето на такъв приемо-предавателен протокол не е задължително с оглед да се приеме или не фактическото предаване на имота, въпреки уговорката. По-скоро приемо-предавателния протокол има значение с оглед констатиране състоянието на имота, но не е от значение за извода за реално предаване на имота, което всъщност е относимо по настоящото дело, предвид възражението на ответника за срока по чл.211, ал.1 от ЗЗД-за предявяване на иска в предвиденияногодишен срок.

Към момента на сключване на предварителния договор за покупко-продажба на ски-гардероба, наемното правоотношение между страните е прекратено по право, като ответникът-купувач вече има качеството на недобросъвестен владеец.

Следва да се посочи и че ищцовата страна не установи по договора за наем от 2015г. да са плащани суми като наем за сезон след 2015г. до влизане в сила на съдебното Решение за обявяване на предварителния договор за окончателен, или да са отразени такива вземания към „****“ ООД в счетоводството на ищцовото дружество „*****“ ООД. Последното не се и твърди. А освен това, служебно известно на съда е, че тези отношения между страните са уредени с влязло в сила Решение по Г.дело №1178/2018г. по описа на РС-С., а именно дали се дължи наем и за кой период.

От значение е и обстоятелството, че през един дълъг период, предвид сключваните договори за наем, ищцовото дружество-наемател е следвало да е наясно със застроената площ на обекта, който отдава под наем и съответно продава. Навсякъде в цитираните договори за наем още от 2011г., 2012г. имота е отразяван като такъв със застроена площ от ** кв.м. Ищецът-продавач през целия този период както още в течение на наемните правоотношения и след сключване на предварителния договор за покупко-продажба, който е от м.12.2013г., е могъл да се запознае, да изследва точните параметри на обекта, застроената площ и да упражни правата си по чл.211 от ЗЗД в случай на констатирано различие в застроената площ съобразно предвидената хипотеза в чл.210, ал.2 от ЗЗД. Плащането на почти пълната продажна цена на имота от купувача, приета от ищцовата страна /80

000 лева/ за осъществяване на окончателната сделка, сочи, че взаимоотношенията между страните ще се развиват именно по този начин , а именно посредством финализиране на сделката, като имота се ползва от купувача „****“ ООД.

Предаването на имота се осъществява Ч. физическото му предаване. Възможно е вещта да бъде предоставена във фактическо държане и с оглед преддоговорните правоотношения между страните, какъвто е и конкретния случай, а именно предвид сключения предварителен договор за покупко-продажба, и впоследствие да бъде прехвърлена собствеността /така Решение №156/30.11.2010г. на ВКС по търг.дело №69/2010г./.

Или, извода от изложеното е, предвид събраните доказателства- писмени и гласни, е, че фактическото предаване на имота е станало още към сключването на предварителния договор за покупко- продажба. Няма други доказателства по делото, които да водят на обратния извод. Ищецът е разполагал с възможността да извърши необходимите действия за точно измерване на застроената площ и своевременно да уведоми купувача П. необходимост, като се има предвид, че купувачът е изплатил немалка сума до м. ноември на 2014г.

Предвид посочените доводи, тъй като по делото не се установи категорично въпроса относно положението подпис за наемател в договора за наем от 2015г. с оглед различните внесени заключения по СГЕ, следва да се посочи, че сключването на такъв договор за наем през 2015г. е без значение, предвид изложеното за фактическото предаване на имота.

Горните съображения налагат като резултат да се приеме за основателно възражението на ответника за предявяване на претенцията извън едногодишния срок по чл.211, ал.1 от ЗЗД, поради което и само на това основание претенцията следва да се отхвърли, без да се обсъжда спора по същество относно реалното измерване на застроената площ на ски- обекта и дължимостта на процесната сума, ведно с претендираната законна лихва като акцесорен иск.

В допълнение следва само да се посочи, предвид установената със заключението по СТЕ по-голяма застроена площ, че е възможно несъответствие, предвид различно измерване. А следва да се отчете и че според предварителния договор за покупко- продажба имота се продава без идеални части от застроената и предстоящата за узаконяване сграда /т.1.02/.

С оглед изхода на делото, на ответника следва да се присъдят направените по делото съдебни разноси, които са в размер на 1 300,00 лева съобразно представения по делото списък.

По горните мотиви, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „*****“ ООД, ЕИК***, седалище и адрес на *** к.к.***, комплекс ***, представлявано от Д. П., иск по чл.210, ал.2 от ЗЗД , срещу „****“ ЕООД, ЕИК***, седалище и адрес на ***представлявано от С.С., за осъждане на „****“ ЕООД, ЕИК***, да заплати на „*****“ ООД, ЕИК***, сумата в размер на 20 450,43 лева- разлика между заплатената продажна цена по предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 09.12.2013г., сключен между тях, и действителната продажна цена на застроено място, представляващо обособена част - „ски гардероб“ кота - 2.60 от 60 /шестдесет/ кв.м, находящ се в м. “*** “, к.к.***, с идентификатор ***, находящ се в поземлен имот с идентификатор *** в землище с.С., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрен със Заповед № РД-188/16.02.2006г. на Изп. директор на АГКК-София, който недвижим имот е част от ***, целия обект със застроена площ съгласно проект за узаконяване от ** кв. м, изграден в ПИ № ***, с площ от ** (***) кв.м, по плана на с.С., общ. С., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска 02.08.2019г. до окончателното й изплащане.

ОСЪЖДА „*****“ ООД, ЕИК***, седалище и адрес на У. к.к.***, комплекс **, представлявано от Д. П., иск по чл.210, ал.2 от ЗЗД , да заплати на „****“ ЕООД, ЕИК***, седалище и адрес на ***, представлявано от С.С.,съдебни разноси по делото в размер на 1 300,00 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Окръжен съд- С. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

РАЙОНЕН СЪДИЯ: