**РЕШЕНИЕ № 3824 ОТ 10.05.2016 Г. ПО ГР. Д. № 5240/2015 Г. НА СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД**

РЕШЕНИЕ

гр. София, 10 май 2016 г.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

Софийски градски съд, Гражданска колегия, І отделение, 7 състав, в публично съдебно заседание на 19 април две хиляди и шестнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:ЖОРЖ ГИГОВ

При секретаря И. А., като разгледа докладваното от съдия Гигов гр. дело № 5240/2015 г., за да се произнесе взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД от "М. Е. Т."ЕООД против М. М. Б. и Н. Д. Г. за разваляне на договор от 08.08.2013 г., обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот под № 123, т.І, рег. № 18730, дело № 95 от 2013 г. на нотариус Д. А., рег. №\* на НК.

В исковата молба ищцовото дружество посочва, че е продало на двамата ответници по време на брака им недвижим имот-ресторант в гр.\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* за продажна цена 100 000лв., със задължението на ответниците, като купувачи да я заплатят по банков път в срок до 31.12.2013 г.

Ответниците не са заплатили продажната цена, нито в срока по договора, нито и досега по банков път, нито другояче. Налице са условията за разваляне на този договор, поради непълно неизпълнение от страна на ответниците Претендира разноски за производството.

Ответниците - М. М. Б. и Н. Д. Г. не изразяват становище по исковата претенция и не ангажират доказателства.

След преценка доводите на страните и доказателствата по делото, с оглед на разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Представен е нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот под № 123, том І, рег. № 18730, дело № 95 от 08.08.2013 г. на Д. А., нотариус с рег. №\* от рег. на НК, съгласно който Н. Д. Г., в качеството си на едноличен собственик и управител на "М. Е. Т."ЕООД , в качеството си на продавач и М. М. Б. и Н. Д. Г., в качеството си на купувачи са се договорили за продажба на недвижим имот-ресторант, находящ се в гр.\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, съгласно описанието по нотариалния акт за сумата от 100 000лв., която сума купувачите ще изплатят на дружеството-продавач по банков път, в срок до 31.12.2013 г.

Представено е удостоверение за сключен граждански брак на ТОА"О." при СГО от 03.10.1993 г. от което е видно, че Н. Д. Г. и М. М. Б. са сключили граждански брак на 03.10.1993 г.

В разпоредбата на чл. 87, ал. 3 ЗЗД е установено право в полза на всяка от страните по двустранен договор да развали едностранно договора в случай на виновното му неизпълнение от насрещната страна, като предостави подходящ срок за изпълнение на задължението на своя длъжник, освен ако изпълнението е станало невъзможно или безполезно за длъжника или е следвало да бъде изпълнено непременно в уговорения срок.

Предпоставка за възникването и упражняването на правото на разваляне на договора е наличието на виновно неизпълнение на определено договорно задължение, за което отговаря неизправната страна.

По изричното разпореждане на закона - чл. 87, ал. 3 ЗЗД, развалянето на договори за прехвърляне, учредяване, признаване или прекратяване на вещни права върху недвижими имоти се осъществява по съдебен ред - чрез предявяване на конститутивен иск.

Договорът за покупко-продажба, съгласно легалната дефиниция на чл. 183 ЗЗД е договор, с който продавачът се задължава да прехвърли на купувача собствеността върху една вещ или друго право срещу цена, която купувачът се задължава да му заплати.

Същественото съдържание на договора за продажба включва двете посочени задължения на продавача и купувача - за прехвърляне на собствеността и за плащане на цената, които са корелативно свързани и виновното неизпълнение на всяко от тях съставлява основание за разваляне на договора по реда на чл. 87 ЗЗД.

Органното представителство на юридическото лице/ЮЛ/ е начин на волеизявление, тъй като органът е част от самото ЮЛ, а проявата на действията на органа към трети лица, е проявата на самото ЮЛ. Органният представител при влизане в правоотношения с трети лица, изявява не свое волеизявление, като отделен правен субект, а волеизявление принадлежащо на самото ЮЛ.

**Когато е налице сключването на договор между едноличния собственик на капитала и самото дружество, когато то се представлява от него не е налице ограничението на чл. 38, ал. 1 ЗЗД/ за да се изисква собственикът, той и управител, да си дава сам на себе си изрично съгласие/. Единственото изискване в тази хипотеза е това на нормата на чл. 147, ал. 3 ТЗ - самият договор да е в писмена форма, за действителност, което е спазено** предвид на това, че процесния договор за покупко-продажба на недвижим имот е оформен с нотариален акт.

От страна на ответниците М. Б. и Н. Г. не се представиха доказателства, в настоящото производство, че са заплатили продажната цена за процесния недвижим имот в размер на сумата 100 000лв., на ищцовото дружество по банков път, в срок до 31.12.2013 г., съгласно договореното по нотариален акт № 123/08.08.2013 г., което съставлява дължимата престация, срещу която е прехвърлено правото на собственост, като липсват ангажирани доказателства от ответниците за заплащане на продажната цена и към настоящия момент.

Съответно виновното неизпълнение на това задължение е основание за разваляне на сключения договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот-ресторант, а именно по причина свързана с купувачите - неплащането на уговорената цена. По изложените съображения съдът приема, че иска по чл. 87, ал. 3 ЗЗД следва да бъде уважен, като основателен и доказан.

С оглед изхода но спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на ищцовото дружество общо сумата в размер 8 148.32лв,/включваща следните суми - 4291.04лв., за заплатена държавна такса-107.28лв., за вписване на исковата молба и 3750лв., възнаграждение за един адвокат/.

Водим от горното СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД

РЕШИ:

РАЗВАЛЯ на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД сключения на 08.08.2013 г. с нотариален акт № 123, том І, рег. № 18730, дело № 95 на Д. А.-нотариус с рег. № \*, от рег. на НК - договор за покупко-продажба на недвижим имот между М. Е. Т."ЕООД , ЕИК \*\*\*\* с едноличен собственик и управител Н. Д. Г., ЕГН-\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* със седалище и адрес на управление \*\*\* от една страна-продавач и от друга - М. М. Б., ЕГН-\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*,\*\*\* и 2 и Н. Д. Г., ЕГН-\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*,\*\*\* от друга страна -купувачи, въз основа на който "М. Е. Т."ЕООД действащо чрез управителя си Н. Д. Г. е продало на М. М.-Б. и на Н. Д. Г. притежавания от дружеството недвижим имот, а именно: ресторант, находящ се в гр.\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, разположен на три нива, със застроена площ съгласно документа за собственост от 61.50кв.м. и разгъната застроена площ от 145.50кв.м., а след преустройството, съгласно разрешение за строеж № 238 от 26.11.2004 г. на СО-район"Средец", и съгласно обяснителна записка към архитектурния проект- със застроена площ от 67.84кв.м. и разгъната застроена площ от 271.36кв.м., състоящ се от сутеренно ниво/кота-2.00м./, първо ниво/кота 0.00м./, второ ниво/кота +2.50м./ и трето ниво/кота + 5.00м./, представляващо тераса, заемаща покрива на второ ниво, при съседи:ул. "\*\*\*\*\*\*", калкан, къща, двор, който недвижим имот, съгласно скица представлява сграда, с идентификатор 68134.108.80.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-33/15.06.2010 г., на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота:гр.\*\*\*\*\*\*\*\*\*, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.108.80, брой етажи 3, застроена площ:69кв.м., с предназначение:сграда за обществено хранене, заедно с 8/100 идеални части от дворното място, в което е построена сградата, цялото с площ от 467.17кв.м., по нотариален акт, съставляващо УПИ ІХ-4, в квартал 13 А, по плана гр. С., м."ІІІ-та извънградска част" при съседи: ул. \*\*\*\*", УПИ ІІІ-3, УПИ Х-5, УПИ VІІ-10, УПИ VІ-9 и УПИ ІV-7, което дворно място, съгласно скица представлява поземлен имот, с идентификатор 68134.108.80, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени сън заповед №РД -18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота:, гр.\*\*\*\*\*", ул. "\*\*\*\*" №\*\*, с площ от 481кв.м., с трайно предназначение на територията:урбанизирана с начин на трайно ползване:ниско застрояване/ до 10м./, стар, идентификатор: няма номер по предходен план: 4, квартал 13 А, парцел ІХ, при съседи: 68134. 108.86, 68134. 108.85, 68134.108.83, 68134.108.81, 68134.108.77, 68134.108.79.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК М. М. Б., ЕГН-\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*,\*\*\* и 2 и Н. Д. Г., ЕГН-\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*,\*\*\* да заплатят на "М. Е. Т."ЕООД , ЕИК \*\*\*\*, представлявано от управителя Н. Д. Г., ЕГН - \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*,\*\*\*, съдебен адрес:\*\*\* сумата 8 148.32лв., за направени по делото разноски, включително и за възнаграждение за един адвокат.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: