

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 15834

гр. София, 12.04.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 90 СЪСТАВ**, в закрито заседание на дванадесети април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ

като разгледа докладваното от ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ Гражданско дело № 20241110106393 по описа за 2024 година

Производството е по реда на чл. 140 ГПК. Софийският районен съд е сезиран с искова молба от Е. К. П., чрез адв. Д. срещу ответника “М.Н.Строй груп“ ЕООД, ЕИК: ..., гр. София, ул. „Дм. .“ 26 А, представлявано от управителя ..., за заплащане на сумата в размер 9779.15 (девет хиляди седемстотин седемдесет и девет лева и петнадесет стотинки) лв., което е еквивалента в левове на сумата от 5000 евро /пет хиляди евро/, представляваща стопиращ депозит (стоп капаро) за покупко-продажба на недвижим имот, който следва да бъде върнат от ответника на основание т.4 от подписаното споразумение от 03.11.2023 год., ведно със законната лихва върху сумата считано от датата на депозиране на исковата молба, до окончателното изплащане.

В исковата молба са налице твърдения, че на 03.11.2023 г., ищецът Е. К. П. е предал сумата от 5000 евро /пет хиляди евро/, представляваща стопиращ депозит (стоп капаро) за покупко-продажба на недвижим имот, в процес на строителство: ... на ул. ..., собственост на “М.Н.Строй груп“ ЕООД, ЕИК: ..., чрез управителя ... Предаването на „стоп капарото“ е документирано с Разписка - споразумение от 03.11.2023 год., която е подписана от управителя на “М.Н.Строй груп“ ЕООД, ЕИК: ... .. и Е. П.. В т.2 от същото споразумение, продавачите се задължават да декларират, че са единствени собственици на имота, че имотът е чист от всякакви тежести и забрани, не са го прехвърляли на други лица, не са упълномощавали трети лица за продажбата, няма подписани други предварителни договори относно него. В т.4 е уредено, че

ако се окаже, че върху имота има тежести - ипотeki, възбрани, искиви молби и пр., или се окаже, че има неуредени документи, които биха възпрепятствали сключването на окончателен договор под формата на нотариален акт ПРОДАВАЧА се задължава да върне на КУПУВАЧА оставения депозит. Съгласно споразумението, страните са се задължили да сключат предварителен договор до 03.12.2023 г. След предаването на „стоп капарото“, ищецът започнал да проверява имота относно собствеността, етапа на строеж, очаквания срок за въвеждане в експлоатация.

На 29.11.2023 г. е посетил сградата, където се е срещнал с представители на строителя, който се явява и предишен собственик на имота - „...“ ООД, ЕИК: .... Именно на тази среща на 29.11.2023 г., двама от съдружниците на „...“ ООД, ЕИК: ... са уведомили ищеца, че относно собствеността на процесния апартамент има спор и че не е ясно кога сградата ще бъде завършена и въведена в експлоатация. Двама от съдружниците на „...“ ООД, които притежават 67% от капитала, твърдят, че имотът е придобит чрез симулативна сделка между „М.Н.Строй груп“ ЕООД, ЕИК: ... и предишния собственик „...“ ООД, ЕИК: ..., както и използването на неистински документи при нотариалното изповядване, като от сделката са увредени интересите на „...“ ООД, и на двамата съдружници. Увреждащата сделка е обективизирана в нотариален акт №8, том III, рег.№12454, дело № 380 от 2020г. За тези обстоятелства са уведомени нотариалната камара, полицията и прокуратурата, като е образувана и прокурорска преписка № 35538/2023 г. на СРП. Предприели са и действия по смяна на управителя на „...“ ООД, който бил извършил увреждащата ги сделка.

На 01.12.2023 г., на ищеца му е връчено и официално Уведомление от двама от съдружници на „...“ ООД -... и ..., с което същите уведомяват Е. П., че ще считат същия за недобросъвестен купувач по смисъла на чл.135 от ЗЗД, ако закупи процесния апартамент от „М.Н.Строй груп“ ЕООД. Наличието на съдебни спорове между съдружниците на строителната компания и предишен собственик на недвижимия имот, се установява и от справка по досието на „...“ ООД, ЕИК: ... в Търговския регистър, където има отбелязвания за вписани искиви молба, както и обявено писмо от ..., че общо събрание на съдружниците в „Йосф Естейт“ ООД, не може да бъде проведено, поради съдебни спорове между съдружниците. Тези новоустановени обстоятелства, са променили желанието на ищеца, да пристъпи към подписване на

предварителен и окончателен договор относно процесния имот, поради наличието на риск сградата и имотът да не бъдат въведени в експлоатация и риск от бъдеща евикция. В случая, ответникът по настоящата молба не е съобщил на бъдещия купувач - Е. П., съществени обстоятелства и информация относно имота и наличието на спорове, която има решаващо значение в пред договорния процес и формирането на желание на доверителя ми да закупи апартамента. Освен това, тези новоустановени обстоятелства, на основание т. 4 от подписаното споразумение за „стоп капаро“ (ипотеки, възбрани, иски молби и пр) дават право на Е. П. да откаже да продължи преддоговорните си отношения с продавач и да иска връщането на „стоп капарото“. Освен това, тези новоустановени обстоятелства, с в прот.речие и с проекта на предварителен договор, които е бил в процес на съгласуване между страните, в който съгласно чл. 5 ал. 1 изрично е посочено, че по отношение на имота не трябва да има висящи съдебни и извънсъдебни спорове. На последно място, наличието на извънсъдебен спор, възпрепятства и кредитирането на покупката на имота, понеже ищецът е следвало да заплати част от цената с банков кредит. Именно за това, ищецът е изпратил Нотариална покана до ответника, която е връчена на 08.12.2023 г., с която го е поканил доброволно да върне платеното стоп капаро. И до момента на подаване на настоящата молба, ответникът не му е върнал платеното стоп-капаро в размер на 5000,00 евро..

Към исковата молба са приложени документи, като се иска тяхното приемане като писмени доказателства по делото, за установяване на твърдените обстоятелства. Ищецът иска и да му бъдат допуснати до разпит двама свидетели при режим на довеждане, за установяване на твърдените обстоятелства, както и съдът да изиска копие на документите на пр.пр. № 35538/2023 г. по описа на СРП и да направи служебна справка в ТР за наличието на правни спорове между съдружниците на „...“ ООД.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника „М.Н.Строй груп“ ЕООД, чрез адв. Р., с които оспорва предявения иск като неоснователен. Твърди, че на 03.11.2023 год. между „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, в качеството на ПРОДАВАЧ и ищеца Е. П., в качеството на КУПУВАЧ, е сключен договор за депозит /наречен „разписка - споразумение“/, по силата на който П. е предоставил на „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД сумата от EUR 5000 /пет хиляди евро/, представляващ стопиращ

депозит за покупка на собствен на дружеството недвижим имот, представляващ апартамент №13, на 6 /шести/ стаж, находящ се в гр. София, .... Съгласно чл.1 от договора КУПУВАЧЪТ се е задължил да сключи предварителен договор за покупко-продажба на посочения имот в срок до 03.12.2023 год., при договорените в цитирания член условия. От датата на подписване на договора за депозит до крайния срок за сключване на предварителен договор, „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД е изпълнило всички условия по договора за депозит, необходими за сключване на предварителен договор за покупко- продажба на имота между страните. Въпреки това, КУПУВАЧЪТ е отказал да сключи предварителен договор за покупко-продажба на посочения по-горе имот до уговорения краен срок 03.12.2023 г. Поради тази причина, от името на ответното дружество е изпратена чрез ЧСИ ... покана, с която дружеството е уведомило ответника, че: „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД прекратява действието на договор за депозит от 03.11.2023 год.; и на основание чл.5 от договора за депозит от 03.11.2023 год., „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД задържа предоставения депозит в размер на EUR 5000 /пет хиляди евро/, като обезщетение за неизпълнение на задължението на П. за сключване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ апартамент №13, на 6 /шести/ етаж, находящ се в гр. София, ....

Ответникът намира изложените в исковата молба твърдения за неоснователни и не отговарят на истината, не са подкрепени с доказателства и не кореспондират с реалната обстановка свързана е процесния случай. В исковата молба се твърди за среща, състояла се на 29.11.2023г., между П. и два съдружници на дружество „...“ ООД. Твърди се, че двамата съдружници са изложили твърдения, че има спор между съдружници, че сградата няма да бъде въведена в експлоатация и пр. Дори и да се приеме, че се е състояла подобна среща, то ответникът счита, че всякакви изложени твърдения от съдружници на дружество „...“ ООД са неверни и несъстоятелни, неподкрепени от конкретни доказателства. Същите са голословни и не могат да обусловят неключването на предварителен договор за покупка на имот, върху който не са наложени тежести и възбрани. Наличието на спорове между съдружниците не обуславя валидността на евентуално сключване на сделка по покупко - продажба на недвижим имот. Също така, не са налице и каквито и да било влезли в сила съдебни решения по повод евентуални спорове между

съдружници. Наличието или не на спорове между съдружници, не е относимо към задълженията по сключване на окончателен договор за покупко — продажба на недвижим имот под формата на нотариален акт, който имот е собствен на „М.Н.Строй Груп“ ЕООД.

В отговора на исковата молба са налице твърдения, че процесният недвижим имот е напълно освободен от тежести. Спрямо него няма наложени никакви възбрани и други. Точно обратното, след сключване на въпросното споразумение между дружеството и ответника, дружеството е ангажирали лица за изготвяне и снабдяване със всички необходими документи за подписване на предварителен договор и реализиране на сделката. В тази връзка следва да се отбележи, че дружеството е реализирало и разходи за изготвянето на съответните документи. Не са налице, както неоснователно се твърди в предявената искова молба наличието на „новоустановени обстоятелства“, „съществени обстоятелства и информация“, относно имота, които да предопределят невъзможността да се реализира покупко - продажба на същия, да се сключи предварителен договор и да се изпълнят условията на сключеното споразумение между страните. Ответникът твърди, че в настоящия казус, неизправна страна се явява именно ищеца П.. Върху имота, няма тежести и ипотeki, възбрани, иски молби, неуредени документи, които биха възпрепятствали сключването на окончателен договор. Точно обратното, дружеството е извършило необходимите разходи за снабдяване със всички изискуеми и необходими документи, както и за период от повече от месец, не е рекламирало и предлагало имота на други лица. От датата на подписване на договора за депозит до крайния срок за сключване на предварителен договор, „М.Н СТРОЙ ТРУП“ ЕООД е изпълнило всички условия по договора за депозит, необходими за сключване на предварителен договор за покупко- продажба на имота между страните. Въпреки това, КУПУВАЧЪТ е отказал да сключи предварителен договор за покупко- продажба на посочения по-горе имот до уговорения краен срок 03.12.2023 г. Поради тази причина, дружеството основателно е задържало даденото стоп - капаро и настоящата претенция за връщане на същото, визирана в исковата молба е неоснователна.

Съдът, като прецени изложените в исковата молба фактически твърдения и съобрази формулираното искане, намира, че е сезиран с иск с

правна квалификация чл. 93, ал. 2, изр. 2 от ЗЗД.

Всяка от страните следва да докаже положителните факти, които твърди, като ищецът следва да докаже, че между страните е налице сключено валидно договорно правоотношение с уговорена клауза за задатък в определен размер, че е изпълнил задълженията си по него, че същия е развален и неизправна страна е ответника, а ответникът следва да докаже възраженията си против иска.

Между страните са налице факти, които се признават и за които да бъде прието, че не подлежат на доказване, а именно, че на 03.11.2023 год. между „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, в качеството на ПРОДАВАЧ и ищеца Е. П., в качеството на КУПУВАЧ, е сключен договор за депозит /наречен „разписка - споразумение“/, по силата на който П. е предоставил на „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД сумата от EUR 5000 /пет хиляди евро/, представляващ стопиращ депозит за покупка на собствен на дружеството недвижим имот, представляващ апартамент №13, на 6 /шести/ стаж, находящ се в гр. София, ....

Приложените към исковата молба и отговора документи са допустими като доказателствени средства и относими към предмета на доказване, поради което следва да бъдат приети като доказателства по делото.

Съдът намира за основателни исканията на страните за допускане на по двама свидетели за установяване на фактическите им твърдения. Основателно е и искането на ищеца за изискване на копие на документите на пр.пр. № 35538/2023 г. по описа на СРП, поради връзка с предмета на доказване.

Съдът намира за неоснователно искането на ищеца съда да направи служебна справка в ТР за наличието на правни спорове между съдружниците на „...“ ООД, тъй като това обстоятелство е в доказателствена тежест на ищеца.

Съдът приканва страните към доброволно уреждане на спора, чрез преговори, постигане на спогодба по делото, медиация и др. способ.

Мотивиран от горното, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**НАПЪТСТВА** страните към доброволно уреждане на спора, чрез

*преговори, постигане на спогодба по делото, медиация и др. способ.*

**ПРИЕМА** като писмени доказателства по делото приложените към исковата молба и отговора документи.

**ОБЯБЯВА ЗА БЕЗСПОРНИ** и ненуждаещи се от доказване между страните обстоятелствата, че на 03.11.2023 год. между „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, в качеството на ПРОДАВАЧ и ищеца Е. П., в качеството на КУПУВАЧ, е сключен договор за депозит /наречен „разписка - споразумение“/, по силата на който П. е предоставил на „М.Н СТРОЙ ГРУП“ ЕООД сумата от EUR 5000 /пет хиляди евро/, представляващ стопиращ депозит за покупка на собствен на дружеството недвижим имот, представляващ апартамент №13, на 6 /шести/ стаж, находящ се в гр. София, ....

**ДОПУСКА** до разпит по двама свидетели на всяка от страните за установяване на фактическите им твърдения.

**ДА СЕ ИЗИСКА** копие на документите на пр.пр. № 35538/2023 г. по описа на СРП.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца съда да направи служебна справка в ТР за наличието на правни спорове между съдружниците на „...“ ООД.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 25.09.2024 г. от 11.20 ч., за когато да се призоват страните, заедно с препис от настоящото определение. Препис от отговора на исковата молба да се изпрати на ищеца.

Определението е окончателно.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_