

РЕШЕНИЕ

№ 245

****, 22.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на десети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Радостин Г. Петров

при участието на секретаря Дарина Б. Баева
като разгледа докладваното от Радостин Г. Петров Търговско дело №
20223100900139 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл.93, ал.2 от ЗЗД, а в условията на евентуалност иск по чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД от СТ. М. Х., ЕГН *****, от ****, против "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД, ЕИК 203483894, със седалище и адрес на управление ****, ул. Архимандрит Филарет № 9, представлявано заедно от двама от тримата управители А.О., Г.Т. и М.Н.Б..

Ищцата твърди, че на 10.06.2021 г. е сключила с ответното дружество Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № ***** (стар, преди извършената делба) и настоящ такъв с № 10135.2563.168.1.95 по КKKP на гр.Варна, находящ се в сграда № 1, изградена при степен на завършеност „груб строеж“, с адрес: гр.Варна, район „Приморски“, ж.к. „Бриз-Юг“, бул. „Васил Левски“ № 60, етаж 10, представляващ апартамент №79 (стар, преди извършената делба) и нов номер апартамент №95 (след делбата), с обща застроена площ от 261.20 кв.м., от които жилищна площ 170.50 кв.м., състояща се от коридор, три бани-тоалет, дневна-кухня, три спални, дрешник, две тераси и покривна тераса с площ от 90.70 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение № 66, находящо се на втори етаж, с площ

от 7.77 кв.м., както и 1,9088 %, равняващи се на 30.00 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № 10135.2563.168, с обща площ на обекта 291.20 кв.м., за обща сума в размер на 290000 с включен ДДС. Страните уговорили разсрочен план на плащане на продажната цена, като предвидили, че първата вноска в размер на 110 000 евро ще служи и като задатък и ищцата следва да я внесе в деня на подписване на договора. Остатъка от сумата, в размер на 180000 евро, трябвало да бъде заплатена в следващите 6 години, считано от датата на подписване на договора, на 25 равни 3-месечни вноски от по 7500 евро, с падеж - първа вноска 10.09.2021 г. и падеж на последна вноска - 10.09.2027г. Също така, уговорили срока за сключване на окончателен договор по нотариален ред да е до 10.09 2021 година, като купувача трябва да заплати още 35 000 евро, представляваща част от останалите 180 000 евро, а за последните 145 000 евро, вземането на продавача ще бъдат обезпечено със законна ипотека върху продавания имот, която ищцата ще учреди едновременно с изповядване на сделката. Ответникът се задължил да снабди купувача с акт 15 в срок до края на месец август 2021 г., както и да му предаде владението върху апартамента след подписване на акт образец 15. Срокът за снабдяване на сградата с Разрешение за ползване бил уговорен да е 31.12.2021 година.

При сключването на Предварителния договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот, в т.6.1. ответникът декларирал, че продавания недвижим имот е негова собственост и не е обект на делба. Декларирал е, че имота има една единствена ипотека, учредена в полза на ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД, която ще бъде заличена при изповядване на сделката по нотариален ред и учредяване от ищцата на друга законова ипотека върху имота, по отношение на остатъка от сумата в размер на 145 000 евро. Часове след като подписала договора и малко преди да заплати задатъка по договора, ищцата разбрала, че голяма част от квадратурата на имота не е собственост на ответника. Тя извършила съответните справки в АВ - имотен регистър и установила, че част от описания в предварителния договор имот, а именно площ от 90.70 кв.м., представляваща покривна тераса, включена в цената на имота и в уговорката им за покупко-продажба, не е на ответника. Управителите на дружеството уверили ищцата, че до края на месец юни 2021 г. имотът ще е придобит изцяло от дружеството, а на 10.09.2021 г. при

изпълнение на нейните насрещни задължения, ще ѝ прехвърлят собствеността на имота по нотариален ред. Като компенсация за своето неизпълнение, ответникът се съгласил ищцата да заплаща на части задатъка, така както ѝ е удобно, до момента в който собствеността на въпросната покривна тераса не премине изцяло в дружеството, т.е. до края на месец юни 2021 г., за което управителите се задължили да я уведомят. На 12.06.2021 г., ищцата заплатила 20 000 евро на ответника, като част от задатъка; на 16.07.2021 г. - 30 000 евро и на 23.07.2021 г. още 37 500 евро или обща сума в размер на 87 500 евро от общия задатък в размер на 110 000 евро. Въпреки че ответникът устно обещал да стане едноличен собственик на целия уговорен между тях имот до края на месец юни 2021 г., то това не се случило. Не се случило и до края на месец юли 2021 г. Ищцата разбрала, че между някои собствениците на обекти в сградата и ответника има сериозни спорове и конфликти по отношение на сроковете за изграждане на сградата, снабдяването ѝ с акт образец 15 и Разрешението за ползване, поради което спряла да плаща в края на месец юли 2021 г. вноските по задатъка, до изясняване на ситуацията със собствеността и в очакване на изпълнение на задълженията на ответника.

Ответникът не изпълнил срока за снабдяване на сградата с акт 15 до края на месец август 2021 г. и предаване на владението, изповядване на сделката по нотариален ред до 10.09.2021 г., снабдяване с Разрешение за ползване на сградата до 31.12.2021 г.

В края на ноември ищцата разбрала, че на 14.10.2021 г. с НА за доброволна делба № 170, том I, рег.№ 4019, дело № 155 от 2021 г. на нотариус М. П. с рег.№ 759 към НК и район на действие РС Варна собствеността на процесната тераса вече е придобита от ответното дружество, въпреки че то не я е уведомило за това своевременно. Ищцата сключила договор за специална банкова сметка по чл.25а, ал.2 от ЗННД с нотариус № 224 на НК, в която превела 37 500 евро, представляващи разликата от преведените вече 87 500 евро до 110 000 евро и две вноски по 7500 евро за падежите 10.09.2021 г. и 10.12.2021 г., като изпратила нотариална покана до ответника на 19.01.2022 г., с която го поканила в нотариалната кантора на нотариус П.П. с рег.№ 224 на НК на 04.02.2022 г. от 15.00 ч. да изпълнят задълженията си - тя, чрез нотариуса, да изпълни остатъка от задължението си, а те да ѝ предадат акт образец 15, Разрешението за ползване и да предадат ключа от апартамента. Поканата била получена на 20.01.2022 г.

Няколко дни по-късно заплатила още 20 000 евро, като поискала съгласно т.3.1.3 от предварителния договор, да ѝ бъде прехвърлена собствеността на недвижимия имот по нотариален ред, преди някой да я е възбрал. За това на 25.01.2022 г. сключила Анекс към Договора за специална банкова сметка по чл.25а, ал.2 от ЗННД от 17.01.2022 г. с нотариус П.П. с рег.№ 224 на НК и район на действие РС Варна по силата на който му превела още 20 000 евро за ответното дружество, като на 26.01.2022 г. изпратила нова нотариална покана до ответника, която била получена на 27.01.2022 г. Нито на 04.02.2022 г., нито на 10.02.2022 г. се е явил представител на дружеството за да изпълни задълженията си. Ответникът не се е явил и не е оказал съдействие, поради което договора е развален с едностранно волеизявление поради неизпълнение на задълженията от страна на дружеството.

Отправеното до съда искане е да осъди ответното дружество да заплати на ищцата сумата от 175 000 евро, представляваща двойният размер на задатъка, заплатен по Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен между страните на 10.06.2021 г, ведно със законната лихва от датата на депозиране на иска в съда, а в условията на евентуалност на основание чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД сумата от 87500 евро, представляваща дадена на отпаднало основание, ведно със законната лихва от депозиране на иска в съда, както и направените по делото разноси и разноските по ч.т.д.№ 100/2022 г. по описа на ВОС.

По делото не е постъпил отговор от ответника "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД, ЕИК 203483894.

В съдебно заседание ищцата, чрез пълномощника си адв. Е.П., поддържа исковата молба. Моли за уважаване на предявения главен иск и присъждане на съдебно-деловодни разноси, съгласно представения списък. С молба вх. №13787/10.06.2022г. признава, че с преводи от дати 6, 8 и 9 юни 2022г. ответникът е върнал на ищцата 87380.71 евро. В представените писмени бележки вх. №14420/17.06.2022г. по същество се излагат доводи за основателност на главния иск.

В съдебно заседание процесуалният представител на ответното дружество оспорва главния иск, като заявява, че дружеството е изправна страна по договора, развалил е същия с връчената на ищцата нотариална

покана, поради което не дължи връщане на задатъка в двоен размер. Не оспорва иска по чл. 55, ал. 1, предл. 3-то от ЗЗД, като заявява, че сумата от 87 500 евро ще бъде върната на ищцата в посочена от нея сметка. Заявява, че сумата от 87500 евро в левовата ѝ равностойност от 171135.13 лева е преведена по сметка на ищцата. Моли за присъждане на направените по делото разноски, съгласно представения списък.

Съдът, след като прецени събраните в процеса доказателства, поотделно и в съвкупност, и въз основа на своето вътрешно убеждение, прие за установено от фактическа страна следното:

На 10.06.2021 г. страните са сключили Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № *****, находящ се в сграда № 1, изградена при степен на завършеност „груб строеж“, с адрес: гр.Варна, район „Приморски“, ж.к. „Бриз-Юг“, бул „Васил Левски“ № 60, етаж 10, представляващ апартамент №79, с обща застроена площ от 261.20 кв.м., от които жилищна площ 170.50 кв.м., състояща се от коридор, три бани-тоалет, дневна-кухня, три спални, дрешник, две тераси и покривна тераса с площ от 90.70 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение № 66, находящо се на втори етаж, с площ от 7.77 кв.м., както и 1,9088 %, равняващи се на 30.00 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № 10135.2563.168, с обща площ на обекта 291.20 кв.м., за обща сума в размер на 290000 евро с включен ДДС. Страните уговорили разсрочен план на плащане на продажната цена, като предвидили, че първата вноска в размер на 110 000 евро ще служи и като задатък и ищцата следва да я внесе в деня на подписване на договора. Остатъка от сумата, в размер на 180000 евро, следва да бъде заплатена в следващите 6 години, считано от датата на подписване на договора, на 25 равни 3-месечни вноски от по 7500 евро, с падеж - първа вноска 10.09.2021 г. и падеж на последна вноска - 10.09.2027г. Сроктът за сключване на окончателен договор по нотариален ред е до 10.09.2021 г., като купувачът трябва да заплати още 35 000 евро, а за последните 145 000 евро вземането на продавача ще бъдат обезпечено със законна ипотека върху продавания имот. Ответникът се задължил да снабди купувача с акт 15 в срок до края на месец август 2021 г., както и да му предаде владението върху апартамента след подписване на акт образец 15. Сроктът за снабдяване на

сградата с Разрешение за ползване бил уговорен да е 31.12.2021 година.

От представените квитанции е видно, че ищцата С.Х. и Д.Х. са заплатили на ответното дружество следните суми, както следва: на 12.06.2021 г. са заплатени 15 000 евро, на 16.07.2021 г. - 20000 евро, както и още 52 500 евро без посочена дата в квитанциите, или обща сума в размер на 87 500 евро. Между страните не е налице спор, че сумата от 87500 евро е била заплатена на ответното дружество по предварителния договор от 10.06.2021 г..

С нотариална покана от 19.01.2022г., връчена на ответника на 20.01.2022 г., ищцата го е поканила да се яви в нотариалната кантора на нотариус П.П. с рег.№ 224 на НК на 04.02.2022 г. от 15.00 ч. да изпълнят задълженията си - тя, чрез нотариуса, да изпълни остатъка от задължението си, а дружеството да ѝ предаде акт образец 15, Разрешението за ползване и да предаде ключа от апартамента.

С нотариална покана от 26.01.2022г., получена от ответника на 27.01.2022 г., ищцата го поканила да се яви в кантората на нотариус П.П. с рег.№ 224 на НК на 10.02.2022 г. от 10.00 ч. за да ѝ прехвърли по нотариален ред собствеността на имот със стар идентификатор № ***** и настоящ № 10135.2563.168.1.95, с предупреждение, че при неизпълнение следва да счита Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот за прекратен.

С покана, изпратена от ответното дружество на ищцата, ответникът е заявил, че разваля предварителния договор от 10.06.2021г., поради неизпълнение задължението на ищцата да заплати продажната цена по указания в договора начин. Ответникът е поканил ищцата да посочи банкова сметка по която да ѝ бъдат върнати заплатените суми (87500 евро).

Акт образец 15 за процесната сграда е подписан на 27.05.2022г.

С три броя преводи ответникът е заплатил на ищцата 171135.13 лева, като на дати 6, 8 и 9 юни 2022г. по сметката на ищцата са постъпили общо 87380.71 евро.

Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

По иска с правно основание чл.93, ал.2 от ЗЗД:

Между страните е възникнало валидно облигационно правоотношение

по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 10.06.2021г., по силата на което ответникът се е задължил да прехвърли на ищцата правото на собственост върху имот с идентификатор № ***** представляващ апартамент с обща застроена площ от 261.20 кв.м., за обща сума в размер на 290000 с включен ДДС. Страните уговорили разсрочен план на плащане на продажната цена, като предвидили, че първата вноска в размер на 110 000 евро ще служи и като задатък и ищцата следва да я внесе в деня на подписване на договора.

Съгласно, чл.93 от ЗЗД, задатъкът служи за доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение. В случая с чл.2.1. от договора страните са уговорили, че първата вноска (задатък) следва да се заплати не по-късно от 10.06.2021г. Плащанията от ищцата са извършени на 12.06.2021г., 16.07.2021г. и последващи дати, поради което не може да се приеме, че сумата от 87500 евро е заплатена като задатък. Доколкото ищцата не е дала задатък по договора, то искът ѝ за връщане на сумата в двоен размер е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Предвид отхвърлянето на иска по чл.93, ал.2 от ЗЗД, съдът следва да се произнесе по евентуалния иск по чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД:

Не е налице спор, че ответникът следва да върне на ищцата сумата от 87500 евро. С три броя преводи ответникът е заплатил на ищцата 171135.13 лева, като на дати 6, 8 и 9 юни 2022г. по сметката на ищцата са постъпили общо 87380.71 евро. Плащанията са извършени от ответника в лева по посочената в исковата молба еурова банкова сметка на ищцата. Поради това, че ответникът е заплатил задължението си в различна валута от претендираната, то разликата между обменния курс на БНБ и банката на ищцата е за сметка на ответника. Поради това искът е основателен за сумата от 119.29 евро, а за горницата над 119.29 евро до 87500 евро следва да се отхвърли като неоснователен – погасен чрез плащане след завеждане на исковата молба.

В полза на ищцата следва да се присъди законната лихва върху сумата от 87500 евро, считано от датата на завеждане на исковата молба до 05.06.2022г., върху сумата от 61390.67 евро считано от 06.06.2022г. до 07.06.2022г., върху сумата от 30754.98 евро считано от 08.06.2022г. до 08.06.2022г., върху сумата от 119.29 евро считано от 09.06.2022г. до

окончателното ѝ изплащане.

По разноските:

И двете страни са направили възражения за прекомерност на заплатения от другата страна адв. хонорар. Заплатеният за исковото производство адв. хонорар от ищцата възлиза на 8300 лева, а от ответника на 8500 лева. Ищцата е заплатила и 4100 лева за обезпечителното производство. Заплатените адв. хонорари не са прекомерни, поради което не подлежат на намаляване.

На основание чл.78, ал.1 от ГПК и в съответствие с направеното искане, в полза на ищцата следва да се присъдят направените по делото разноси (вкл. и по ч.т.д. 100/2022г. на ВОС), съразмерно с основателната част от иска към датата на завеждане на исковата молба, в размер на 13065.41 лева, съобразно представения списък и доказателства.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК и в съответствие с направеното искане, в полза на ответника следва да се присъдят направените по делото разноси, съразмерно с неоснователната част от иска към датата на завеждане на исковата молба, в размер на 4250 лева, съобразно представения списък и доказателства.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от СТ. М. Х., ЕГН *****, от ****, против "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД, ЕИК 203483894, със седалище и адрес на управление ****, ул. Архимандрит Филарет № 9, иск с правно основание чл.93, ал.2 от ЗЗД за заплащане на сумата от **175 000 евро**, претендирана като двойния размер на задатъка от 87 500 евро, заплатен по Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 10.06.2021 г., ведно със законната лихва от датата на депозиране на иска в съда – 08.03.2022г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД, ЕИК 203483894, със седалище и адрес на управление ****, ул. Архимандрит Филарет № 9 да заплати на СТ. М. Х., ЕГН *****, от ****, следните суми, както следва:

сумата от **119.29 евро** (сто и деветнадесет евро и 29 евроцента), дадена на отпаднало основание по развален Предварителен договор за покупко-

продажба на недвижим имот от 10.06.2021 г., на основание чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД, като ОТХВЪРЛЯ иска за горницата над присъдените 119.29 евро до претендираните 87500 евро;

законната лихва върху сумата от 87500 евро, считано от датата на завеждане на исковата молба 08.03.2022г. до 05.06.2022г.;

законната лихва върху сумата от 61390.67 евро считано от 06.06.2022г. до 07.06.2022г.;

законната лихва върху сумата от 30754.98 евро считано от 08.06.2022г. до 08.06.2022г.;

законната лихва върху сумата от 119.29 евро считано от 09.06.2022г. до окончателното ѝ изплащане,

както и сумата от **13065.41 лева** (тринадесет хиляди шестдесет и пет лева и 41 стотинки), представляваща направени по делото разноси, на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА СТ. М. Х., ЕГН *****, от **** да заплати на "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД, ЕИК 203483894, със седалище и адрес на управление ****, ул. Архимандрит Филарет № 9 сумата от **4250 лева** (четири хиляди двеста и петдесет лева), представляваща направени по делото разноси, на основание чл.78, ал.3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____