

# РЕШЕНИЕ

№ 972

гр. Бургас, 28.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на двадесет и втори август през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Дарина Анг. Костова

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова  
като разгледа докладваното от Дарина Анг. Костова Гражданско дело № 20232100100631 по описа за 2023 година

Производството по настоящото дело е образувано по повод искова молба, подадена от М. С. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и Г. П. Т., ЕГН \*\*\*\*\* – и двамата с постоянен адрес: \*\*\*\*\* против „Промод 2014“ ЕООД, ЕИК 202912426, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Екзарх Йосиф“ № 5, представлявано от управителя Десислава Славчева Райкова с искане да бъде осъдено ответното дружество да заплати на ищците сумата от 24 700евро, представляваща дадена на отпаднало основание - развален предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ ателие № 2 със застроена площ от 34.40кв.м. /понастоящем с идентификатор 07079.608.73.4.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас/, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, сключен между нас на 12.01.2015г., ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на настоящия иск до окончателното изплащане на сумата. Молят за присъждане на направените по делото разноски. Представят и ангажират доказателства.

Ищците твърдят, че на 12.01.2015г. между тях в качеството им на купувачи и „Промод 2014“ ЕООД в качеството му на продавач бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който „Промод 2014“ ЕООД се задължил да им прехвърли собствеността върху ателие № 2 със застроена площ от 34,40кв.м. /понастоящем с идентификатор 07079.608.73.4.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас/, ведно със съответните части от общите части на сградата за сумата от 38 000евро, платима на пет вноски, подробно описани в т. 5 от предварителния договор. С платежни нареждания от 12.01.2015г.; 16.04.2015г.; 03.08.2015г. заплатили по банков път общо сумата от 24 700 евро, а остатъкът от цената в размер на 13 300евро следвало да заплатят както следва: 9 500евро или левовата им равностойност по фиксинг на БНБ,

представляваща 25% от продажната цена – в десетдневен срок от уведомяването им за достигане на степен на завършеност съобразно акт 15, подписан от всички лица, съобразно българското законодателство, отразяващ безпрепятствено предаване на сградата на възложителя и 3 800евро или левовата им равностойност по фиксинг на БНБ, представляваща 10% от продажна цена – в десетдневен срок от уведомяването на ишците за фактическо въвеждане на сградата в експлоатация с протокол обр. 16 и Разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация и представяне на съответния документ.

Удостоверението за въвеждане на сградата в експлоатация било издадено на 22.11.2018г.

Съгласно т. 7 от предварителния договор прехвърлянето на имота следвало да се осъществи в срок до 10 работни дни от въвеждането на имота в експлоатация, при условие, че са изплатени всички вноски по продажната цена, като в т. 7.1. от подписаното между страните съглашение ответното дружество се задължило да им прехвърли имота – предмет на договора чист от вещни тежести, включително, но не изчерпателно, ипотеки, вписани договори за наем, вписани иски молби, възбрани и други.

В началото на м. август 2018г. били уведомени за наличието на издаден протокол обр. 15 и по искане на управителя на ответното дружество постигнали устно споразумение да заплатят четвърта вноска от продажната цена на имота – предмет на предварителния договор в размер на 30% от продажната цена, вместо договорените 25 %, срещу ангажимент на ответното дружество да сключи окончателен договор, като шестата вноска съответно да се намали на 5% от продажната цена, вместо 10% както било уговорено. За целта депозирали необходимите документи пред нотариуса. На 03.08.2018г. последният информирал ишците, че след извършена справка в СВ – гр. Бургас установил, че върху ателието била наложена възбрана от НАП за неизплатени публични задължения на ответното дружество в размер на 88 224,89лв., датиращи още от 19.12.2016г. Ишците незабавно уведомили управителя на дружеството за така констатираната тежест върху вещта – предмет на сключения между страните предварителен договор и заявили, че няма как да сключат окончателен такъв предвид разписаното в чл. 7.1 от съглашението задължение на „Промод 2014“ ЕООД да им прехвърли имота чист от вещни тежести. Още повече, че при наличие на възбрана, разпореждането с вещта би се оказало недействително по отношение на Държавата – по аргумент на чл. 206, ал. 1 ДОПК във вр. с чл. 452, ал. 2 и чл. 453 ГПК. От страна на управителя било обещано в кратък период от време - след завръщане на счетоводителката им от САЩ, че ще се сключи окончателният договор. Това не се случило, като дори били вписани следните пет възбрани:

- Възбрана, вписана в СВ – Бургас под вх. рег. № 3231/19.03.2019г., том 1, акт № 216, въз основа на обезпечителна заповед № 95/18.03.2019г., издадена от БОС
- Възбрана, вписана в СВ – Бургас под вх. рег. № 12598/03.10.2019г., том 3, акт № 191 по искане на ЧСИ Таня Маджарова по изп. дело № 1200/2019г.;
- Възбрана, вписана в СВ – Бургас под вх. рег. №14689/14.11.2019г., том 4, акт № 14 по

искане на ДСИ Мая Синкова по изп. дело № 881/2019г. по описа на СИС при БРС;

- Възбрана, вписана в СВ – Бургас под вх. рег. №11662/09.10.2020г., том 3, акт № 132 по искане на ЧСИ Иванка Миндова по изп. д. № 919/2020г.;
- Възбрана, вписана в СВ – Бургас под вх.рег.№17738/18.11.2021г., том 4, акт № 106 по искане на ЧСИ Тания Маджарова по изп. дело № 2212/2019г.

Въпреки че възбраните така и не били вдигнати, въпреки уверенията на г-жа Райкова, ищите били принудени да закупят имота на публична продажба, като същият им бил възложен по силата на Постановление за възлагане на недвижим имот с изх. № 6951/14.03.2022г. по описа на ЧСИ Тания Маджарова за сумата от 70 000лв. Поради изложеното ищите считат, че сключеният между страните предварителен договор бил развален, поради което и за тях възникнал правен интерес да поискат връщане на даденото по разваленото съглашение, а именно сумата от 24 700евро.

Ответникът, редовно уведомен с препис от исковата молба и приложените доказателства, не подава отговор на исковата молба, не представя доказателства, не оспорва представените доказателства, не изразява становище по твърденията на ищеца, не изразява становище по допустимостта и основателността на предявените претенции.

Бургаският окръжен съд, като съобрази, че са налице процесуалните предпоставки за допустимост на исковата молба и липсват процесуални пречки за разглеждането на спора, приема, че предявеният установителен иск е допустим.

Бургаският окръжен съд, след съвкупна преценка на доказателства по делото, с оглед изразените становища и съобразно закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са субективно съединени искове по чл.55, ал.1, предл.трето във връзка с чл.87, ал.2 от ЗЗД и чл.86 от ЗЗД от М. С. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и Г. П. Т., ЕГН \*\*\*\*\* – и двамата с постоянен адрес: \*\*\*\*\* против „Промод 2014“ ЕООД, ЕИК 202912426, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Екзарх Йосиф“ № 5, представлявано от управителя Десислава Славчева Райкова с искане да бъде осъдено ответното дружество да заплати на ищите сумата от 24 700евро, представляваща дадена на отпаднало основание - развален предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ ателие № 2 със застроена площ от 34.40кв.м. /понастоящем с идентификатор 07079.608.73.4.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас/, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, сключен между нас на 12.01.2015г., ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на настоящия иск до окончателното изплащане на сумата. Представя писмени доказателства.

Не се оспорва действителността на сключения предварителен договор и от представеното копие на същото може да се установи, че същият е редовен от външна страна и доказва възникването на твърдяното от ищите правоотношение. Не са оспорени представените от ищите доказателства за наличието на вписани възбрани върху имота,

както и представеното постановление за възлагане № 6951/ 14.03.2022 год. по изп.д.№ 2212/2019 год. по описа на ЧСИ Таня Маджарова, с рег.№ 803 и район на действие , съдебният район на Окръжен съд Бургас, , по силата на което ищците са придобили собствеността на имота на различно основание.

Видно от представените три платежни нареждания от 12.01.2015;16.04.2015 и 03.08.2015 год. ищците са заплатили на ответника , като аванс на цена по предварителния договор в общ размер на 24700 евро, като по този начин е заплатена цената на имота по начина и в сроковете, уговорени от страните в предварителния договор.

По делото не са представени доказателства за изпълнение на задължението на ответника да прехвърли в срок собствеността на имота , такива действия не се и твърдят от страните.

В качеството си на изправна страна по договора по смисъла на чл.87, ал.1 от ЗЗД, ищците имат право да отправят изявление за разваляне на договора, което са направили чрез подаване на настоящата искова молба, както беше заявено от процесуалния им представител в открито съдебно заседание.

Предпоставки за основателност на претенцията по чл.55, ал.1 предл. трето от ЗЗД са наличието на валидно сключен договор , по който да е налице престация от страна на ищеца, договорът да е развален от изправната страна и платеното на отпаднало основание да не е върнато.

Безспорно е налице сключен предварителен договор, извършено плащане на цена в общ размер от 24700 евро и безспорно сумата не е върната. Последното обстоятелство – връщане на платената цена , съдът приема за ненастъпило , с оглед на обстоятелството , че доказването му е в тежест на ответника и не е сторено.

В следствие на упражняване на правото да развали договора , след като е упражнил това свое право , ищецът имат правото и да получи обратно даденото по договора. По делото не се спори, че процесната сума от 24700 евро е платена, поради което в този размер искът е основателен и доказан.

Поради уважаване на претенциите на ищеца, основателни се явяват и претенциите за заплащане на законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба 30.03.2023 год. и претенцията за заплащане на направените разноси, в размер съгласно представения списък на разноските от ищеца в размер от 2932,36лв., за които за представени доказателства.

Мотивиран от изложените съображения, Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА „Промод 2014“ ЕООД, ЕИК 202912426, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Екзарх Йосиф“ № 5, представлявано от управителя Десислава Славчева Райкова да заплати на М. С. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и Г. П. Т., ЕГН \*\*\*\*\* – и

дватама с постоянен адрес: \*\*\*\*\* сумата от 24 700/двадесет и четири хиляди и седемстотин/евро, представляваща дадена на отпаднало основание - развален предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ ателие № 2 със застроена площ от 34.40кв.м. /понастоящем с идентификатор 07079.608.73.4.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас/, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, сключен между нас на 12.01.2015г., ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска – 30.03.2023 год. до датата на окончателното изплащане на сумата, както и направените по делото разноси в размер на 2932,36 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Апелативен съд Бургас в двуседмичен срок от връчването му.

**Съдия при Окръжен съд – Бургас:** \_\_\_\_\_