

РЕШЕНИЕ

№ 2396

гр. Бургас, 30.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на втори ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРИСТИЯН АНТ. ПОПОВ

при участието на секретаря СВЕТЛАНА П. ТОНЕВА
като разгледа докладваното от КРИСТИЯН АНТ. ПОПОВ Гражданско дело
№ 20232120101396 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по иск на Д. И. Д. против „Свети Йоан Ризорт“ ЕООД за обявяване на окончателен склучения между страните на 17.09.2020г. предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот - апартамент ***, е т. 2, състоящ се от дневна с трапезария и кухненски бокс, спалня, баня, балкон, със застроена площ от 43.06 кв.м., ведно със съответните идеални части от общите части и от правото на строеж върху терена - поземлен имот с идентификатор *** по КККР на гр. ***, както и за осъждане на ответника да заплати на ищеца договорна неустойка от 5000 евро за неизпълнение на договора.

В обстоятелствената част на исковата молба се твърди, че по силата на предварителния договор ответникът се е задължил да построи и въведе в експлоатация апартхотел ***, представляващ две пететажни сгради в поземлен имот *** и да продаде на ищеца самостоятелен обект в сграда *** срещу сумата от 46000 евро. Ищецът е заплатил на ответника на 19.08.2020г. сумата от 2000 евро и на 22.09.2020г. сумата от 39400 евро. Третата вноска от 4600 евро следва да се заплати в срок от 10 дни след получаването на уведомление за изготвен акт 15. Акт 15 трябвало да бъде издаден до 31.07.2021г. В последствие строителството било забавено и след акт 14 то е спряно поради липса на финансиране. Ищецът твърди, че сградата е завършена в груб строеж. Ответникът не е изпълнил задължението си да прехвърли собствеността върху имота в срока по раздел III, т.1.7. от договора, нито е снабдил сградата с акт 15, не е внесъл и документи за въвеждането на

сградата в експлоатация. Ето защо, според договора, ответникът дължи на ищеца и неустойка в размер на 0.01% на ден върху платената цена от купувача след изтичането на 60 дни от датата на получаване на писмено уведомление за това от купувача до датата на отстраняване на неизпълнението, но не повече от 5000 лева евро. Счита се, че са налице условията да се обяви предварителният договор за окончателен, тъй като ищецът е изпълнил своите задължения.

Ответното дружество не е депозирало отговор на исковата молба.

Предявени са два обективно кумулативно съединени иска с правна квалификация чл.19, ал. 3 ЗЗД и чл. 92 ЗЗД.

В съдебно заседание, ищецът чрез своя процесуален представител поддържа предявените искове.

Ответникът не изпраща представител в съдебно заседание и не взема становище.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено следното от фактическа страна:

Съгласно предварителен договор за строителство и предварителен договор за продажба на недвижим имот от 17.09.2020 г., разписан от двете страни, ответното дружество, в качеството му на продавач, се е задължило да построи и въведе в експлоатация апартхотел „***“, представляващ 5-етажни сгради, които ще бъдат изградени в поземлен имот с идентификатор *** по КККР на гр. ***, както и да продаде на ищеца, в качеството му на купувач, недвижим имот - апартамент № ***, надлежно описан по-горе, както е индивидуализиран в договора. Уговорената продажна цена е в размер на 46 000 евро, от които вноска в размер на 2000 евро от продажната цена платена на 19.08.2020 г.; вноска в размер на 39 400 евро от продажната цена, платима в срок до 25.09.2020 г.; вноска в размер на 4600 евро от продажната цена, платима в срок до 10 работни дни от получаването на уведомление от страна на продавача за изготвен акт образец 15. Дължимите вноски от продажната цена се заплащат по посочена в договора банкова сметка на продавача, като плащането се счита за извършено с постъпването на сумата по банковата сметка. Уговорен е срок за изпълнението на довършителните работи и приемане на сградата с Акт – Образец 15 до 31.07.2021 г.

Представени са две платежни нареждания, видно от които ищецът е превел по сметката на ответното дружество сумата от 1802 английски паунда на 19.08.2020 г. и 36 165 паунда на 22.09.2020 г.

Представено са извлечения от водената кореспонденция между ищецът и Н. Л. – управител на ответното дружество, чрез електронна поща видно от която ответника твърди че са налице затруднения в довършването на сградата поради което е налице забава от тяхна страна.

Видно от Удостоверение издадено от АГКК и Писмо от ДНСК другите данни по делото процесната сграда, където попада процесния имот не е въведена в експлоатация и е на фаза груб строеж. Последното е видно и от

представеното по делото удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 ДОПК.

По делото е представен договор за учредяване право на строеж в нотариална форма, видно от който в полза на ответника е учредено право на строеж и последният е собственик на процесния имот. Представено е и разрешението за строеж на сградата.

Не се установява по делото продавачът да е изпълнил задължението си да прехвърли собствеността върху имота.

Въз основа на изложената фактическа обстановка и съобразявайки становището на страните, съдът достигна до следните правни изводи:

Разпоредбата на чл. 19, ал. 3 ЗЗД предвижда право за всяка от страните по един предварителен договор да предяви иск за сключването на окончателен такъв. Нормата на ал. 1 гласи, че предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който законът изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да бъде сключен в писмена форма. В тази връзка представения по делото писмен предварителен договор е валиден и като такъв е породил своите правни последици. Няма твърдения и данни същият да е развален или да е налице някакво друго основание, което да препятства изпълнението му.

В същото време не се установи продавачът да е изпълнил поетото с договора задължение, както и за извършването на довършителните работи и издаване на акт образец 15, и съответно за прехвърляне на собствеността върху имота, който към момента е със степен на завършеност след груб строеж – 100%, видно от представеното по делото удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 ДОПК, в уговорения срок до 31.07.2021 г., а и към настоящия момент. Установи се също така, че имотът към момента на сключване на договора и към настоящия момент е собственост на продавача, при все че няма данни същият да се разпоредил с него, при което искът на купувача за обявяване на предварителния договор за окончателен, като основателен следва да бъде уважен.

С горните мотиви съдът приема, че искът като основателен и доказан, следва да бъде уважен. Доколкото предмет на договора е самостоятелен обект, то към всеки такъв отделен обект принадлежат идеалните части от общите части на сграда, включително и правото на строеж върху терена. Тези идеални части следват обекта и също следва да бъдат прехвърлени на купувача.

Останалата неплатена последната вноска в размер на 4600 евро, следва да бъде заплатена от ищеца на ответника, тъй като е част от пълният размер на продажната цена. Предвид разпоредбата на чл. 362, ал.1 ГПК в случая се налага постановяването на условен диспозитив.

По отношение на иска по чл. 92 ЗЗД настоящият състав приема същият е основателен в пълен размер, тъй като съгласно раздел V, т.1 от договора при виновно неизпълнение на продавача на задължението му по т. III, т.1 продавачът дължи на купувача неустойка в размер на 0,1 % на ден върху платената до момента цена от купувача за всеки ден забава след изтичане на

60 дни от датата на получаване на писмено уведомление за това от купувача до датата на отстраняване на неизпълнението, но не повече от 5 000 евро. Съдът приема, че предпоставката уговорена в неустоечната клауза – купувачът писмено да уведоми продавача за забавата, от който момент следва да се начислява неустойката, е изпълнено с изпратено писмо по електронна поща до управителя на ответното дружество препис от което е приложен на л. 27 от делото. Това изявление представлява електронен документ по смисъла на Регламент (ЕС) № 910/2014, поради което и писмената форма се смята за спазена на основание чл. 3, ал. 2 ЗЕДЕУУ. Предвид размера на платената по договора цена и периода на забавата се установява, че се дължи максималният размер на неустойката, тъй като не са налице доказателства продавачът да е изпълнил задълженията си и към настоящия момент.

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК следва да се осъди ответника да заплати на ищеца направените по делото разноски в размер на 5003,33 лв., представляващи адвокатски хонорар и държавна такса. Съдът намира, че втория платен от ищеца хонорар на адвокатският му представител не следва да се присъжда, тъй като в представения договор за правна защита и съдействие е уговорен само един хонорар в размер на 4414 лв.

На основание чл. 364, ал. 1 ГПК следва да се осъди ищеца – купувач да заплати по сметка на съда таксата за нотариално прехвърляне на имота в размер на 2480,50 лева, определена на основание т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност във връзка с чл. 86 от ЗННД. На същото основание в негова тежест следва да се възложи и дължимия местен данък, който определен по реда на чл. 47, ал. 2 ЗМДТ във връзка с чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне размера на местните данъци на територията на Община ***, приета с решение № 45/5/23.01.2008 г., е в размер на 2704,80 лв.

Мотивиран от горното, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН , на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен на 17.09.2020 г. между Д. И. Д. с ЕГН ***** от една страна като купувач, и „СВЕТИ ЙОАН РИЗОРТ“ ЕООД с ЕИК ***, от друга страна като продавач, относно следния недвижим имот:

Самостоятелен обект в сграда № *** (***), нахоят, се на ет. *** (***) във вход ***, на кота +2,80 (плюс две- цяло и осемдесет стотни метра), с предназначение: Жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 (едно), състоящ се от: антре, дневна с трапезария и кухненски бокс, спалня, баня, балкон, при граници и съседи: на север - самостоятелен обект в сграда № ***, асансьор, на юг — стълбище, самостоятелен обект в сграда №*** на запад — стълбище, коридор, асансьор, на изток - двор и самостоятелен обект в сграда № ***, със застроена площ 43,06 кв.м. (четиридесет и три цяло и шест стотни квадратни

метра), ведно със съответните 1,042% (едно цяло четиридесет и две хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 6,84 кв.м. (шест цяло осемдесет и четири стотни квадратни метра) или общо в размер на 49,90 кв.м. (четиридесет и девет цяло и деветдесет стотни квадратни метра), ведно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху поземлен имот *** (***) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, местност "****" област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със Заповед КД-14-02-195 / 11.02.2013г. на Началник на СГКК, целият с площ 6 232: кв.м. (шест хиляди двеста тридесет и два квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, при съсед: поземлен имот с идентификатор ***, поземлен имот с идентификатор ***, поземлен имот с идентификатор ***, поземлен имот с идентификатор *** и поземлен имот с идентификатор ***,

за продажна цена в размер на 46 000 евро /четиридесет и шест хиляди евро/, **ПРИ УСЛОВИЕ**, че Д. И. Д. с ЕГН ***** заплати на „СВЕТИ ЙОАН РИЗОРТ“ ЕООД с ЕИК *** сумата от 4600 евро /четири хиляди и шестстотин евро/ в двуседмичен срок от влизане на решението в сила, на основание 362, ал.1 ГПК.

ОСЪЖДА на основание чл. 92 ЗЗД „СВЕТИ ЙОАН РИЗОРТ“ ЕООД с ЕИК ***, да заплати на Д. И. Д. с ЕГН ***** сумата от 5000 евро /пет хиляди евро/, представляваща неустойка за неизпълнение на договора в срок.

ОСЪЖДА „СВЕТИ ЙОАН РИЗОРТ“ ЕООД с ЕИК ***, да заплати на Д. И. Д. с ЕГН ***** сумата от 5003,33 лв. /пет хиляди и три лева и тридесет и три стотинки/, представляваща направените по делото разноски.

ОСЪЖДА Д. И. Д. с ЕГН ***** да заплати по сметка на Бургаския районен съд сумата в размер на 2480,50 лева /две хиляди четиристотин и осемдесет лева и петдесет стотинки/, представляваща нотариална такса, дължима на основание чл. 346, ал. 1 ГПК.

ОСЪЖДА Д. И. Д. с ЕГН ***** да заплати на Община *** дължимия местен данък на основание чл. 346, ал. 1 вр. с чл. 47, ал. 2 ЗМДТ вр. с чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне размера на местните данъци на територията на Община ***, приета с решение № 45/5/23.01.2008 г., в размер на 2704,80 лв. / две хиляди седемстотин и четири лева и осемдесет стотинки/.

ДА СЕ ВПИШЕ на основание чл. 364, ал. 1 ГПК възбрана върху недвижимия имот, подробно описан в диспозитива на решението, до заплащане на разноските по прехвърлянето на имота от Д. И. Д. с ЕГН *****.

УКАЗВА на Д. И. Д. с ЕГН *****, че следва да впише на основание чл. 112, б. з и чл. 115 ЗС настоящото решение в шестмесечен срок от влизането му в сила.

Съгласно чл. 364, ал. 2 ГПК, препис от настоящото решение може да се издаде след представянето на доказателства за заплащането на местния данък и таксата по прехвърлянето на имота.

Решението може да се обжалва пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____(П)_____