

РЕШЕНИЕ

№ 1003

гр. София, 28.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-14 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Маргарита Апостолова

при участието на секретаря **КРАСИМИРА Б. ГЕОРГИЕВА** като разгледа докладваното от Маргарита Апостолова Гражданско дело № 20221100104605 по описа за 2022 година

При участието на секретаря Красимира Георгиева като разгледа докладваното от съдия М.Апостолова, гр.дело №4605 по описа за 2022год, за да се произнесе взе предвид следното:

Образувано е по предявен от А. Е. Б. срещу „Б.п.“ООД иск с пр.осн.чл.55, ал.1, пр.3 от ЗЗД за осъждане на ответника да заплати сума в размер на 85549,76лева, на отпаднало основание по развален предварителен договор от 30,03,2017год., ведно със законната лихва върху главницата от датата на исковата молба до изплащане на вземането.

Поддържа между страните по делото да е сключен на 30,03,2017год. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр.София, а именно: магазин №2, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор на магазин 68134,4337,9917,1,2; съгласно кадастрална карта и регистри на гр.София, одобрена със заповед №РД-18-51/15,07,2010год. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на имота гр.София, район Овча купел, ул.****, обект №2, разположен в сграда №1, разположен в поземлен имот с идентификатор 68134,4337,9917, с предназначение на самостоятелен обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж-68134,4337,9917,1,3; 68134,4337,9917,1,4; под обекта - 68134,4337,9917,1,28, над обекта-68134,4337,9917,1,7; 68134,4337,9917,1,8; 68134,4337,9917,1,6, съгласно документ за собственост с площ от 60,54кв.м., с включени ид.части от общите части на сградата. Срокът за сключване на окончателен договор е уговорен до 30,07,2017год. При подписване на договора е платено капаро в размер на 20000лв. В периода от 19,04,2017год. до 11,01,2021год. е платена сума в размер на 65549,76лв. По силата на споразумение от 11,01,2021год. срокът за сключване на окончателен договор е договорен до 31,03,2021год. като при нотариалното прехвърляне е дължима и последната вноска в размер на 9175,00лв. Окончателен договор не е сключен. Налице е неизпълнение на договорното задължение на ответника по чл.4, т.4 от предварителен договор- забрана на продавача да ипотекира имота, да учредява ограничени вещни права върху него в полза на трети лица, различни от купувача. На 07,12,2018год. с НА № 44, рег.№32264, н.д.№2510 имотът е обременен с договорна ипотека в полза на „П.г.“ЕООД. Наложени са и две възбрани от ЧСИ О.М. по изп.дело №39/2022год. и от ЧСИ М.П. по изп.д.№2103/2021год.

Поддържа настоящата искова молба да се счита волеизявление за разваляне на договора, поради което се претендира възстановяване на платените суми на отпаднало основание.

Съобразно изложеното моли исковата претенция да бъде уважена. Претендира разноски.

Ответникът-„Б.п.“ЕООД в указания законоустановен едномесечен срок по реда на чл.131 от ГПК излага съображения за неоснователност на исковата претенция. Не оспорва сключването на предварителен договор от 30,03,2017год. Не оспорва извършено плащане по същия като сочи учредяването на договорна ипотека в нарушение на чл.4, т.4 от договора да несъществува по смисъла на чл.87, ал.4 от ЗЗД, респективно не е налице основание за разваляне на договора. Освен изложеното се поддържа ограничението за тежести по договора да е изискуемо към момента на сключване на окончателен договор.

Съобразно изложеното е заявено становище за отхвърляне на исковата претенция. Претендира разноски.

При така изложеното след като обсъди доказателствата по делото, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

Видно от приложените писмени доказателства се установява и не се спори, че между страните е сключен предварителен договор от 30,03,2017год., по силата на който „Белвю пропърти“ООД, в качеството на продавач и А. Е. Б., в качеството на купувач са постигнали договореност за сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот, а именно: магазин №2, находящ се в гр.София, район Овча купел, ул.****, обект 2, разположен в сграда №1, в поземлен имот с идентификатор 68134,4337,9917, с предназначение: за търговска дейност, с площ от общо 60,54кв.м., с включени ид.части от общите части на сградата, при граници посочени в документа.

Съгласно чл.6, ал.1 от договора окончателния договор за имота ще се сключи до 30,07,2017год., а при обективна невъзможност/ невъзможност за набавяне на необходими документи, предизвикана от държавни и или общински органи, учреждения и институции/ срокът се продължава до 30,08,2017год.-ал.2;

Съгласно чл.3 от договора е посочена цена в размер на 55643,80лв., платима при условията на чл.3,1 от договора, а именно: 20000лв. при подписване на договора, до 30,04,2017год. -10000лв., а остатъкът от 25643,80лв. – в деня на нотариално изповядване на сделката.

С чл.4, ал.1 от договора продавачът декларира, че е единствен собственик на имота. Собствеността на същия не е прехвърлена на други лица и няма сключени предварителни договори за покупко-продажба, имотът не е ипотекиран, няма наложени възбрани, няма вписани искиви молби, няма учредени в полза на трети лица ограничени вещни права, няма предявени реституционни искиве, не е обект на особен залог и не е обект на каквито и да било претенции от трети лица на каквото и да е основание, както и че с евентуалната им продажба не се увреждат права на кредитори по смисъла на чл.135 от ЗЗД, чл.646 от ТЗ и чл.647 от ТЗ, имота не е предмет на отчуждителни, изпълнителни и обезпечителни производства за публични и частни вземания. С чл.4, ал.4 от договора продавачът е поел

задължение да не прехвърля собствеността на имота или части от него, да го ипотекира, да учредява вещни права върху него в полза на лица различни от купувача.

Със споразумение №2, т.2 купувачът се задължава да заплати до 31,04,2017год. 10000лв., а с т.3 сумата от 64724,76лв. не по късно от деня на подписване на окончателния договор.

С анекс към споразумение 2 от 14,07,2017год. се променя т.3 на споразумение 2 като купувачът се задължава да заплати на 14,07,2017год. сума в размер на 9400лв., а окончателното плащане в размер на 50000лв. е дължимо в деня на изповядване на сделката- в 1 седмичен срок след получаване на разрешение за ползване акт 16.

С анекс №2 към споразумение 2 от 19,10,2017 се променя т.3 от споразумението като купувача се задължава да плати на продавача на 19,10,2017год. сумата от 10000лв., а окончателното плащане в размер на 40000лв.-в деня на нот.изповядване на сделката- в 1 седмичен срок след получаване на разрешение за ползване акт 16

С анекс №3 от 20,04,2018год. купувачът се задължава да плати на продавача на 20,04,2018год. сума в размер на 10000лв., а окончателното плащане в размер на 30000лв.- в деня на нотариално изповядване на сделката в 1 седмичен срок от получаване на акт 16.

С анекс 4 към споразумението купувачът се задължава да плати на продавача на 19,12,2018год. сумата от 10000лв. С анекс №5 купувачът се задължава да плати на продавача на 18,02,2019год. -10000лв. Договорен е нов срок за прехвърляне на имота от 30 работни дни, считано от 18,02,2019год. Продавачът се задължава да прехвърли и паркомясто на стойност 7000евро.

С допълнително споразумение към предварителен договор от 30,03,2017год., с нотариална заверка на подписите на страните от 11,01,2021год., страните са удостоверили извършени от купувача плащания на следните дати:

30,03,2017год.-20000лв.; на 19,04,2017год.-10000лв.; на 14,07,2017год.-9400лв.; на 19,10,2017год. -10000лв.; на 20,04,2018год.-10000лв.; на 19,12,2018год.-10000лв.; на 18,02,2019год.-10000лв.

Постигнато е съглашение сумата от 6149,76лв. да бъде платена от купувача на 11,01,2021год., а окончателното плащане от 9175лв. –в деня на нот. Изповядване на сделката след подписване на нот.акт до 31,03,2021год.

Не е спорно между страните, че с НА № 44, 07,12,2018год. е учредена договорна ипотека от Б.п. ООД, в качество на собственик на процесния недвижим имот в полза на „П.г.“ ЕООД –т.2,5 от договора и за обезпечаване на договор за заем от 07,12,2018год. за предоставена на заемополучателя И.К. сума в размер на 350123,00евро за главница, лихви, наказателни лихви, разноси и други по посочения в т.1 договор за заем.

От приложената по делото справка от Агенция по вписванията за периода от 01,11,2008год. до 24,03,2022год., както и при извършена служебна справка се установи да липсва отбелязване на заличаване на договорната ипотека върху обекта. Налице са данни за

частично заличаване относно магазин 2 на учредена договорна ипотека от 15,09,2015год. и 18,04,2017год. на 12,12,2018год., но не и на процесната от 07,12,2018год. с вх.№83309. От ответната страна не са релевираны твърдения за заличаване на ипотеката, както и не са представени доказателства в тази насока. Отделно от изложеното съдът констатира освен учредената договорна ипотека по отношение на магазин 2 да е вписана възбрана на 22,01,2021год., вписана възбрана на 31,03,2022год. по изпълнително дело №20228460400039 по описа на ЧСИ О.М., вписана възбрана на 13,04,2022год. по изп.дело №20218510402103 по описа на ЧСИ М.. Впоследствие се установи вписване на 2 броя искиви молби с ищец Г.К. и ответници П.г. ООД и Б.п. ООД и ищец Е.Д. и ответници П.г. ООД и Б.п. ООД.

При така изложената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:

Предявена е искова претенция с пр.кв.чл.55, ал.1 пр.3 от ЗЗД-за връщане на дадено поради отпаднало основание.

Предпоставките на фактическия състав на посочената норма включват установяване на валидно възникнало договорно правоотношение между страните по него, изпълнение на задължението за плащане на цената по договора и разваляне на същия, поради неизпълнение на ответната страна. В тежест на ответника е установяване изпълнение на поетото от него договорно задължение, респективно основателност на заявените възражения. В конкретната хипотеза ищецът се позовава на възникнало право на разваляне на договора, упражнено чрез връчване на исковата молба.

За да възникне преобразуващото право да се развали един договор, е необходимо наличието на следните предпоставки: 1/ между страните да е сключен договор, който да не е прекратен на друго основание; 2/ да има неизпълнение на задължение на насрещната страна по договора - пълно неизпълнение, забавено, лошо, несъответно на уговореното или частично неизпълнение; 3/ неизпълнената част от договора да е значителна; 4/ неизпълнението да е виновно, т. е. да се дължи на причина, за която длъжникът отговаря; 5/ кредиторът трябва да бъде изправен. Правото да се развали договорът отпада, ако длъжникът не отговаря за неизпълнението, например, ако неизпълнението е в резултат на забава на кредитора, неосказано съдействие от негова страна.

На общо основание намират приложение разпоредбите на чл.87 и сл. от ЗЗД. Тъй като не е предвидена форма на развалянето на двустранната връзка, то волеизявлението за развалянето следва да е в писмена форма доколкото е налице сключен писмен договор. Упражняването на потестативното право на кредитора едностранно да развали договора, е възможност и не настъпва автоматично. В хипотезата на едностранно разваляне на облигационната връзка е необходимо кредиторът да отпрати волеизявление до длъжника, виновното неизпълнение на задълженията на който обуславя интересът от това. Последователно съдебната практика приема, че волеизявление за разваляне на договора може да бъде заявено с искова молба. Договорът се счита развален, ако длъжникът не изпълни в хода на делото от момента на връчване на исковата молба.

Не е спорно между страните възникването на облигационна връзка по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот –магазин 2. Не е спорно, с оглед становище от ответника заявено в отговора процесната сума да е платена на продавача. Не е спорно между страните учредяването на договорна ипотека на 07,12,2018год. Спорно между страните е обстоятелството доколко договорното нарушение на чл.4, ал.4 от страна на продавача по предварителния договор е основание за възникване на потестативното право на купувача да развали договора. При тълкуване волята на страните и изследване на клаузите на договора в тяхната взаимовръзка и обусловеност, съдът намира да се обосновава извод продавачът да е поел задължение за прехвърляне на имота чист от ипотеки, права на трети лица и тежести, които с оглед противопоставимост на купувача биха довели до увреждане на интереса от придобиване със сключването на окончателен договор на недвижим имот необременен с тежести, което би гарантирало възможността за необезпокоявано упражняване на правомощията на правото на собственост. Ето защо наличието на учредена договорна ипотека е неизпълнение на поетото договорно задължение за прехвърляне на имота, чист от тежести. Съдът споделя доводите на ответната страна това нарушение да е релевантно към момента на сключване на окончателен договор. /Решение № 153/28.12.2012 г. по т. д. № 1022/2011 г. на I т. о., решение № 231/13.02.2013 г. по т. д. № 1268/2011 г. на II т. о., решение № 35/06.03.2013 г. по т. д. № 74/2012 г. на II т. о., решение № 22/03.04.2013 г. по т. д. № 821/2011 г. на I т. о., решение № 41/16.05.2013 г. по т. д. № 1171/2011 г. на II т. о., решение № 140/19.08.2013 г. по т. д. № 405/2012 г. на II т. о., решение № 57/17.07.2013 г. по т. д. № 29/2012 г. на I т. о. и др., които сочат, че евентуалните негативни последици за купувача по предварителния договор от учредяването от страна на продавача на договорна ипотека върху имота, предмет на предварителния договор са предпоставка за възникването и упражняването на потестативното право на купувача за разваляне на договора, ако съобразно конкретните условия на договора към момента на предаване на имота ипотека не е била заличена/. В конкретната хипотеза посочената крайна дата за това е 31,03,2021год. Не се твърди и не се установява да е сключен договор за покупко-продажба на имота към тази дата, както и към момента на приключване на устните прения. Неоснователни са доводите на ответника това договорно неизпълнение да е незначително по смисъла на чл.87, ал.4 от ЗЗД. В хипотезата на липса на доброволно изпълнение за сключване на окончателен договор в уговорения срок-31,03,2021год., наличие на учредени върху имота ограничения, вписани искиви молби, възбрани и незаличена към 31,03,2021год. договорна ипотека, включително към приключване на съдебното дирене, настоящият състав приема легитимния кредиторски интерес да придобие в определен срок, чист от тежести имот да е осуетен, респективно съществено затруднен, което договорно неизпълнение не може да се приеме да е незначително. Последното би било налице при формално нарушение на задълженията по чл.4, ал.4 от договора, в периода от сключване на договора до прехвърлянето, но когато към датата, на която е следвало да се прехвърли имота учредената привилегия в полза на кредитора е заличена. Ето защо с връчването на препис от исковата молба на /07,10,2022год./ до ответника е достигнало волеизявление за разваляне на договора.

Развалянето на договорите има обратно действие-чл.88 от ЗЗД, поради което ответникът дължи връщане на полученото по договора на отпаднало основание. Не е спорно, плащането на процесната сума от ищеца на Б.п. ООД, поради което и предвид валидно извършеното разваляне платената авансова цена подлежи на връщане на осн.чл.55, ал.1, пр.3 от ЗЗД.

Съобразно изложените мотиви исковата претенция е основателна и следва да бъде уважена в пълен размер или сума в размер от 85549,76лева.

Като законна последица от уважаване на иска се дължи законна лихва от 05,05,2022год. до изплащане на вземането.

По разностите:

На осн.чл.78, ал.1 от ГПК на ищеца се дължат разноси, които съдът намира за доказани в размер на 7822,00лв., от които 3422,00лв.-д.т., 4400,00лв.-адв.хonorар.

Мотивиран от изложеното Софийски градски съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Б.п.“ООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес гр.София, ****, бл.**** да заплати на А. Е. Б., с ЕГН *****, със съд.адрес гр.София, ул.**** на осн. иск с **пр.кв.чл.55, ал.1, пр.3 от ЗЗД** сумата от **85549,76лева**, платена по предварителен договор за продажба на недвижим имот от 30,03,2017год., ведно със законната лихва от 05,05,2022год. до изплащане на вземането.

ОСЪЖДА „Б.п.“ООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес гр.София, ****, бл.**** да заплати на А. Е. Б., с ЕГН *****, със съд.адрес гр.София, ул.**** на **осн.чл.78, ал.1 от ГПК** сума в размер на **7822,00лв.**-разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред САС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____