

# РЕШЕНИЕ

№ 1345

гр. Бургас, 19.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: АННА ИВ. ЩЕРЕВА

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова  
като разглежда докладваното от АННА ИВ. ЩЕРЕВА Гражданско дело №  
20222100100697 по описа за 2022 година  
за да се произнесе, взе предвид следното :

Производството е образувано по искова молба на Т. А. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от \*\*\*, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Алеко Константинов“ № 8, ет.1 - адвокат Марин Милев, **против** „СИТИ БИЛД ГРУП“ ЕООД с ЕИК 204384543 със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Хан Крум“ № 3, ет.6, представлявано от управителя Владимир Недялков Колев, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет.1, офис 14 – адвокат Мартин Богдев. Ищецът иска да бъде обявен за окончателен склучения между страните предварителен договор от 29.03.2021г. за продажба на самостоятелен обект - апартамент № \*\*\* с площ от 98,02 кв.м, ведно с 12,69 кв.м. от общите части на сграда, с обща площ от 110,71 кв.м, находящ се на ет.1 във вход \*\*\*, в сграда със смесено предназначение, изградена в поземлен имот с идентификатор 07079.501.593 по КKKP на гр.Бургас с адрес на имота \*\*\* с площ от 8000 кв.м.

Обстоятелства, на които се основава искът :

Ответното дружество е собственик на описания поземлен имот с идентификатор 07079.501.593 по КKKP на гр. Бургас, за който изготвил инвестиционен проект и се снабдил с разрешение за строеж № И-62/18.12.2020г. за строителството на сграда със смесено предназначение, като започнал да извършва така наречените продажби „на зелено“ - сключвал предварителни договори за продажба на отделните проектирани самостоятелни обекти в сградата. Подписал такъв договор и с ищеца - на

29.03.2021г. с договорена продажната цена от 73 000 евро с ДДС, платима на следните вноски: - при сключването на договора – 60 % от цената или 43800 евро; - втора вноска в размер на 10 % или 7300 евро - при изграждане на съответния етаж на сграда, където е разположен апартаментът; - трета вноска в размер на 10 % или 7300 евро - при завършване на сградата в груб вид с изготвяне на акт 14; - четвърта вноска в размер на 10 % или 7300 евро - при завършване на сградата до степен на годност за приемане с акт 15; - пета вноска в размер на 10 % или 7300 евро - при окончателното завършване на сградата и въвеждането ѝ в експлоатация с акт 16.

След подписването на договора ищецът започнал да изпълнява поетите договорни задължения, като още на следващия ден превел по сметка на ответника сума от 85 665,35 лева - първа договорена вноска по договора в размер на 43 800 евро, а на 09.07.2021г. заплатил и втората вноска в размер на 14 277,56 лева. Ответникът не изпълнил своите договорни задължения. На 22.02.2022г. ищецът получил уведомително писмо изх. № 22, че ответникът се отказва от изпълнението на сключения договор, като на основание чл.11 от предварителния договор ответникът превел на ищеца сумата от 131 333,98 лева - връщане на платените суми и неустойка за договорно неизпълнение в размер на 10 % от продажната цена на апартаментът.

Ищецът счита, че отказът на ответника е неправомерен, тъй като не може едностранно да прекрати валидно възникнало договорно правоотношение, по което ищецът е изправна страна. Освен това ответникът не е преустановил изпълнението на строителството, като за сградата е налице издаден акт обр. 14 от 06.04.2022г. Поради това е налице възникнало вещно право на собственост върху процесния апартамент, който е придобит от ответника по приращение. Сочи, че ответникът отказва да изпълни своето договорно задължение в нарушение на задълженията си, воден от стремежа към по-висока печалба.

В хода на делото прави възражение за нищожност на клаузата на чл.11 от договора, която счита за неравнопоставна по смисъла на чл.143, ал.2, т.3, 6, 10 и 19 от Закона за защита на потребителите. Прави и възражение за нищожност на клаузата поради противоречие на добрите нрави – допуска ответникът като неизправна страна по договора да се обогати неоснователно от противоправното си поведение. Въвежда и твърдение, че с клаузата на чл.11 е договорена отстъпнина по смисъла а чл.308 от ТЗ, която не е приложима в случая, тъй като изпълнението на договора е започнало и ищецът е изправна страна по него.

В преклузивния срок по чл.131, ал.1 от ГПК ответникът представя **писмен отговор**. Не оспорва въведените от ищеца факти, но оспорва основателността на предявения иск.

Позовава се на клаузата на чл.11 от предварителния договор, която дава право на продавача да се откаже от сключване на окончателния договор в нотариална форма срещу неустойка в размер на 10 % от продажната цена на

имота. Мотивите за включването на тази клауза били продиктувани от несигурността в обществено-икономическата обстановка и епидемиологична обстановка в световен мащаб. Сочи, че на основание чл.9 от ЗЗД страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави, а съгласно чл.20а от ЗЗД уговорките между страните по договора имат силата на закон за тях, като договорът е подписан от ищеца без забележки. Ответникът упражнил договорното си право на отказ, като на 23.02.2022г. върнал на ищеца всички авансово внесени суми по договорите - 116 371,88 лв. и дължимата неустойка в размер на 16 624,56 лв., ведно с авансово удържан данък в размер на 1662,46 лв.

Позовава се на съдебна практика, като твърди, че няма пречка в договор да съществува уговорка за отказ от него независимо от изправността на страните, при която страната, която прекрати договора заплаща и съответната неустойка, като процесната договорна клауза на чл.11 в пълна степен охранява интересите на ищеца - получил е неустойка в достатъчно висок размер, за да обезпечи настъпилите за него вреди от неизпълнението на предварителния договор.

По тези съображения счита, че валидно е развалил договора, а облигационната връзка е преустановила действието си още на 23.02.2022г., поради което липсва задължителна предпоставка за уважаване на предявения иск.

Евентуално твърди, че договорът следва да се счита прекратен и поради неизпълнение на задълженията на ищеца – не е извършил плащания след втората вноска. Твърди, че ищецът е приел прекратяването на договора, като не е уведомил продавача, че счита договора за действащ и не му е върнал възстановените вноски и платената неустойка.

Оспорва допустимостта и основателността на въведените в хода на производството възражения за нищожност на договорната клауза на чл.11. Сочи, че възраженията са несвоевременно въведени в процеса и поради това преклудирани. По същество счита, че в това договорно правоотношение ищецът няма качеството на потребител.

Страните представят и ангажират доказателства в подкрепа на становищата си. Претендират и присъждане на направените по делото съдебни разноски.

След съвкупна преценка на доводите на страните, на събраните по делото доказателства и на разпоредбите на закона, Бургаският окръжен съд намира за установено следното:

Предявеният иск е с правно основание чл.19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/.

Страните не спорят, че на 29.03.2021г. са сключили процесния предварителен договор, с който ответното дружество „Сити билд“ ЕООД се е задължило да построи със собствени средства сграда в поземлен имот с

идентификатор 07079.501.593 по КKKP на гр.Бургас, в \*\*\* и да прехвърли на ищеца Т. А. П. следния самостоятелен обект от сградата - апартамент № \*\*\* с площ от 98,02 кв.м, ведно с 12,69 кв.м. от общите части на сграда, с обща площ от 110,71 кв.м, находящ се на ет.1 във вход \*\*\*. Договорена е продажна цена от 73 000 евро с ДДС, платима на следните вноски : 1. при сключването на договора – 60 % от цената /43 800 евро/; 2. втора вноски в размер на 10 % /7300 евро/ - при полагане на кота на съответния етаж от сградата, където е разположен апартаментът; 3. трета вноски в размер на 10 % /7300 евро/ - при получаване на акт за приемане на конструкцията /акт 14/; 4. четвърта вноски в размер на 10 % /7300 евро/ - при получаване на констативен акт за установяване годността на строежа /акт 15/; 5. пета вноски в размер на 10 % /7300 евро/ - при получаване на протокол за установяване годността на сградата за ползване /акт 16/.

В изпълнение на договора на 30.03.2021г. ищецът заплатил първата вноски в размер на 85 665,35 лв. /43 800 евро/, а на 09.07.2021г. – и втората вноски в размер на 14 277,56 лв. /7300 евро/. Следващи плащания не се установяват.

Не е спорно между страните, че на 22.02.2022г. ответното дружество е отправило до ищеца представеното по делото уведомително писмо, с което основавайки се на клаузата на чл.11 от договора, е заявило, че се отказва от продажбата на имота по процесния предварителен договор, който обявява за прекратен, поради което връща получените до момента платени вноски от продажната цена и заплаща дължимата договорна неустойка в размер на 10 % от продажната цена. Безспорно е също, че на 23.02.2022г. ответникът е превел на ищеца сумата от 131 333,98 лева, включваща : - първа вноски от 85 665,35 лв.; - втора вноски от 14 277,56 лв.; - неустойка в размер на 10 % от продажната цена - 14 277,56 лв. /7300 евро/; - плащания по друг прекратен предварителен договор на страните.

Посочената от ответника клауза на чл.11 от договора урежда договорената последица при отказ на продавача от сключване на окончателния договор за продажба – страните са се споразумели, че при такъв отказ продавачът се задължава да върне на купувача платените до момента вноски плюс 10% от продажната цена на имота като неустойка. По идентичен начин са уредени отношенията на страните при отказ на купувача да сключи окончателния договор – съгласно чл.14 в такъв случай продавачът задържа 10% от продажната цена по договора, а останалата част от платените вноски се възстановяват на купувача.

При така установените факти съдът прави следните изводи:

Страните са се обвързали валидно по сключения между тях предварителен договор за покупко-продажба на описания недвижим имот. Възраженията на ищеца за нищожност на договорна клауза са направени по реда на чл.143, ал.2 от ГПК, поради което съдът намира за неоснователно ответниковото възражение за преклудирането им.

Съдът приема за неоснователни твърденията на ищеца, че има качеството на потребител в договорното правоотношение. Нормата на § 13, т.1 от ДР на Закона за защита на потребителите /ЗЗП/ два легална дефиниция на понятието „потребител“ - физическо лице, което придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност. Тъй като целта на процесния предварителен договор за покупко-продажба е ищецът да придобие право на собственост върху недвижим имот, съдът приема, че процесното договорно правоотношение не е за „стока“ или „услуга“, дефинирани с разпоредбите на т.13 и т.14, на §13 от ДР на ЗЗП – движима вещ/ материална или интелектуална дейност. Поради това ищецът като страна по предварителния договор няма качеството на потребител по смисъла на ЗЗП и установените от този закон основания за договорна нищожност не са приложими за процесното правоотношение. /В този смисъл решение № 60072/ 30.07.2021г. по т.д. № 2/ 2021г., I т.о. на ТК на ВКС/.

По силата на договорната връзка на страните за ищеца е възникнало задължението да плати продажната цена на договорените вноски, а за ответника – след като построи сградата да прехвърли на ищеца собствеността върху описания самостоятелен обект – апартамент. На основание чл.63, ал.1 от ЗЗД всяка от страните по договора трябва да изпълнява задълженията си по него точно и добросъвестно. В настоящия случай е безспорно, че ответникът виновно не е изпълнил основното си договорно задължение - да сключи окончателен договор за продажба на имота, като е отправил едностранно изявление за отказ от договора. Правото на отказ от договора не може да се отрече на неизправната страна, която желае да прекрати договорната си обвързаност, като понесе установените от закона и от договора неблагоприятни последици от неизпълнението си. В случая при упражняване на договорната си свобода /чл.9 от ЗЗД/ страните са включили в съдържанието на договора правото на неизправната страна едностранно да се откаже от правоотношението. С договорните клаузи на чл.11 и чл.14 страните са договорили последиците при едностранен отказ на неизправната страна от договора – изправната страна има право да получи неустойка в размер на 10% от продажната цена, като на купувача се възстанови и платеното по договора, което се явява дадено на отпаднало основание. Неоснователно е и възражението на ищеца за нищожност на договорната клауза на чл.11 от договора поради противоречие на добрите нрави, тъй като не е налице твърдяното нарушаване на общоприети морални норми, възплащаващи общественото понятие за справедливост. Липсват доказателства клаузата да е включена в договорното съдържание извън договорната свобода на ищеца, същата защитава негови права и законни интереси, като предвижда договорно обезщетяване на неизпълнението, и е реципрочна на установеното в чл.14 от договора право на едностранен отказ на купувача от договора при изправност на продавача.

Тълкуването на договора съобразно правилата на чл.20 от ЗЗД не

поражда съмнение, че паричното задължение по чл.11 от договора има характер на неустойка, установена за обезщетяване на вредите от виновното неизпълнение на задължението на продавача да сключи окончателния договор – правото на неустойка е установено в полза на изправната страна по договора, като неизпълнението /отказът от договора от неизправната страна не е ограничено от страните със срок. Не е налице сочената от ищеца уговорка за отметнина по смисъла на чл.308 от ТЗ, при която правото на отказ от договора /прекратяване може да се упражни от всяка от страните, но само до започване на изпълнението на договора. Относно разграничението между двата института и съответното право на отказ от договора настоящият съд споделя мотивите на касационната инстанция, дадени при отговора на касационния въпрос в решение № 39/ 15.05.2014г. по т.д. № 1061/ 2013г. на I т.о. на ВКС.

По тези съображения съдът приема, че ответникът е упражнил с едностранно изявление договорното си право на отказ от договора, с което валидно е прекратил договорното правоотношение на страните по процесния предварителен договор. При установеното пълно договорно неизпълнение на задълженията на продавача за ищеца, който е изправна страна в правоотношението, възниква право на обезщетение за вредите от неизпълнението, за което е заплатена договорната неустойка по чл.11 от договора /чл.92, ал.1, изр.1 от ЗЗД/. Поради това предявеният иск за обявяване на процесния предварителен договор за окончателен е неоснователен и ще бъде отхвърлен.

С оглед изхода от спора, на основание чл.78, ал.3 от ГПК ищецът следва да заплати на ответника направените по делото разноски, които съгласно представения списък по чл.80 от ГПК са в размер на 3200 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение съгласно приложените договор за правна защита и съдействие, фактура и извлечение от банкова сметка.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** иска на Т. А. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от \*\*\*, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Алеко Константинов“ № 8, ет.1 - адвокат Марин Милев, **против** „СИТИ БИЛД ГРУП“ ЕООД с ЕИК 204384543 със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Хан Крум“ № 3, ет.6, представлявано от управителя Владимир Недялков Колев, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет.1, офис 14 – адвокат Мартин Богдев, да бъде обявен за окончателен сключения между страните предварителен договор от 29.03.2021г. за продажба на самостоятелен обект - апартамент № А101 с площ от 98,02 кв.м, ведно с 12,69 кв.м. от общите части на сграда, с обща площ от 110,71 кв.м, находящ се на ет.\*\*\* във вход \*\*\*, в сграда със смесено

предназначение, изградена в поземлен имот с идентификатор 07079.501.593 по КKKP на гр.Бургас, с адрес \*\*\*, с площ от 8000 кв.м.

**ОСЪЖДА** Т. А. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от \*\*\*, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Алеко Константинов“ № 8, ет.1 - адвокат Марин Милев, **да заплати на** „СИТИ БИЛД ГРУП“ ЕООД с ЕИК 204384543 със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Хан Крум“ № 3, ет.6, представлявано от управителя Владимир Недялков Колев, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет.1, офис 14 – адвокат Мартин Богдев, направените по делото съдебни разноси в размер на **3200 лв.**

**Решението** подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд – Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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