

РЕШЕНИЕ

№ 919

гр. София, 18.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-22 СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Стефан Ис. Шекерджийски

при участието на секретаря Капка Н. Лозева
като разгледа докладваното от Стефан Ис. Шекерджийски Гражданско дело № 20231100106173 по описа за 2023 година

искове с пр.осн. чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, съединен при условията на евентуалност с претенция по реда на чл. 211 от ГПК, във вр. с чл. 124, ал. 1 от ГПК, във вр. с чл. 266 от ЗЗД:

Ищецът – Й. Д., твърди, че на 11.03.2020г., като купувач, сключил с ответника - „Г.-П.” ЕООД, като продавач, договор за покупко-продажба и за строителство на недвижими имоти - ателие № 21, във вход Б и паркомъсто 82, находящи се в жилищен комплекс „1 Хоум”, гр. София.

Така, продавачът се задължил да построи със свои средства и да продаде на купувача в изцяло завършен вид следните недвижими имоти в Жилищен комплекс „1 Хоум”, гр. София:

Ателие 21, находящо се във вход „Б“, на пети етаж, кота + 12,93 метра, с чиста застроена площ 53,13 м², състоящ се от: входно преддверие, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, балкон, при съседи: апартамент 22, външен зид, стълбище, коридор, отгоре - апартамент 22, отдолу ателие 15, заедно с идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 9,81 м², с обща площ 62,94 м², заедно с припадащите се към апартамента ид.ч. от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, което ателие е заснето като СОС 68134.305.507.37.99, област София (столица), община Столична, гр. София, район Възраждане, п.к. 1000, ул. *****, вид собств. Частна, тип Ателие в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 53.13 м², 0.186 % (9.81 м²) ид.ч. от общ.ч. на сградата; и

Паркомясто 82, находящ се в подземен гараж ПЕ1, в сутерен - 2, кота -7,15 метра, с площ 13,38 м², при съсед: паркомясто 79, зона за маневриране, паркомясто 81, рампа, ведно с идеални части от правото на строеж върху поземления имот, върху който е построена сградата.

До момента купувачът заплатил сума от 15 600 евро (€), представляваща първа вноса по погасителния план, от която сума при подписване на предварителния договор бил приспаднал платения депозит в размер на 5 000 €. Купувачът не бил канен по предвидените в Договора начини за подписване на Нотариален акт или за заплащане на някоя от следващите вноски, въпреки че за сградата имало издаден акт Образец 14. Вместо това му било изпратено уведомление, че предварителният договор бил прекратен от страна на продавача без да са налице условията за това и при положение, че продавачът бил неизправна страна по договора.

С оглед изложеното, моли, на основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД да се обявя за окончателни договорът.

Претендират и разноси.

Ответникът - "Г.П." ЕООД, оспорва иска:

- действително бил сключен договор;
- видно от платежните нареждания, представени към исковата молба, ищецът бил неизправна страна по сделката;
- имало и ненастъпило договорно условие;

По тези съображения моли искът да се отхвърли.

На основание чл. 211 от ГПК, във вр. с чл. 307 от ТЗ, предявява насрещен иск.

В хода на строителните дейности дружеството е уведомило купувача, че поради настъпило съществено изменение на обстоятелствата, които не били предвидени, било необходимо предоговаряне на продажната цена поради разразилата се коронавирусна инфекция, която на 11.03.2020г. била обявена за пандемия от Световната здравна организация, както и поради обявеното на 13.03.2020г. от Народното събрание на Република България.

Счита, че при така изменената икономическа обстановка възникнало драстично нарушение на еквивалентността на насрещните престации, тъй като запазването на продажната цена по договора противоречало на изискванията за справедливост и добросъвестност. То би имало прекомерно обременителен характер за дружеството и би довело до неоснователно обогатяване на купувача.

С оглед изложеното моли да измени Предварителен договор за покупко-продажба и за строителство на недвижим имот от 11.03.2020г. в частта му относно продажната цена, като тя се увеличи от 62 400 € на 81 120 €.

Първоначалният ищец счита, че претенцията е неоснователна, тъй като в областта

на строителството нямало съществени икономически изменения, въпреки пандемията.

Навежда и други доводи.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 12 и чл. 235, ал. 3 от ГПК, приема за установено следното:

от фактическа страна:

Не се спори, че на 11.03.2020г. страните са сключили предварителен договор относно жилището, описано в исковата молба (към него има и разпределено паркомясто).

Съгласно нормата на чл. 1: продавачът се задължава да построи със свои средства и да продаде на Купувача, а Купувачът се задължава да купи при условията на този договор в изцяло завършен вид, така както е посочено в приложение № 1, следните недвижими имоти ...

Цената е 62 400 €, ако се спази финансовия план (чл. 2). Сумата от 15 600 € капаро (задатък) се заплаща при подписване на договора (в нея влиза и депозитът от 5 000 € (чл. 3).

Сумата от 15 600 € се заплаща в срок до 7 дена след изпращане на уведомление от продавача, че е получил Акт образец 14 за сградата.

След това се заплащат различни суми, в зависимост от развитието на строежа и уведомления до купувача.

Срокът за подписване на окончателен договор е 31.07.2022г.

До купувача на 16.05.2023г. е изпратено съобщение, че сделката се разваля от страна на изпълнителя, поради неплащане (л. 12), като не се спори, че то е получено.

В насрещната искова молба се твърди, че: в хода на строителните дейности „Т.П.“ ЕООД е уведомило ответника, че поради настъпило съществено изменение на обстоятелствата, които не са били предвидени, е необходимо предоговаряне на продажната цена поради разразилата се коронавирусна инфекция, която на 11.03.2020 г. (а това е датата на сключване на договора) бе обявена за пандемия от Световната здравна организация, както и поради обявеното на 13.03.2020 г. от Народното събрание на Република България извънредно положение във връзка със същата, които съставляват извънредни обстоятелства, които са настъпили след възникване на договорните отношения между страните и не са могли да бъдат предвидени, в резултат на което в интерес на представляваното от мен дружество е да упражни конститутивното си право по чл. 307 ТЗ.

Насрещната искова молба няма приложения. Към отговора на първия иск е приложен само договорът по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

На 06.04.2020г. ответникът е уведомил ищеца, че има разрешение за строеж от 24.02.2020г., влязло в сила на 12.03.2020г. Вече се работело, въпреки извънредното положение, което не се очаквало да повлияе на процеса по изграждане на сградата (л. 73-4).

Депозирани са две заключения на ССЧЕ и СТЕ, неоспорени от страните и приети от съда, като компетентно изготвени. От тях, както и от разпита в о.с.з. на второто в.л.-е, се установява, че:

I. По процесния предварителен договор за покупко-продажба и за строителство на недвижими имоти - Ателие № 21 във вход Б и Паркомясто 82, находящи се в жилищен комплекс „1 Хоум“, гр. София от 11.03.2020г., Й. Д. е заплатил на „Г.-П.“ ЕООД обща сума в размер на 30 510,94 лева, или 15 600 евро:

- на 01.11.2019г. - 9 779,15 лева (5 000 евро); и
- на 18.03.2020г. - 20 731,79 лева (10 600 евро).

II. При извършения оглед на място на процесните имоти се установи, че същите са изградени на етап, доближаващ се до договорената степен на завършеност, описана в Приложение № 1 към сключения Предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижими имоти.

За периода от месец март 2020г. до месец юли 2023г. са настъпили промени в цените на отделните видове СМР – средно около 54,88 %.

Процесният недвижим имот се състои от Ателие № 21 и Паркомясто № 82, които са част от новоизграждащата се жилищна сграда, поради което отделни количества изпълнени СМР не могат да се определят при оглед на място и част от тях са от тип „скрити“ работи и такива, които са технологично необходими за изпълнение на последващи видове СМР, като например кофражните работи. В тази връзка без подробна количествена сметка за отделните обекти не може да се установи точния обем на изпълнените СМР. Отчетени са и строителните показатели от предоставената таблица за площообразуване, съгласно която общата РЗП, заедно със сутерена е 36 523,95 м² и площ на общи части 12 428,48 м².

Средната строителна стойност на сградата и процесните обекти към 12.03.2020г. е:
22 046 714,54 лева (сграда) – 39 996,23 лева (ателие) – 5 270,96 лева (паркомясто).

Към 12.09.2022г. тези стойности са:

31 419 692,85 лева (сграда) – 56 027,71 лева (ателие) и 8 147,87 лева (паркомясто).

- пазарната стойност на недвижимите имоти към месец юли 2023г. общо е в размер на 240 352,00 лева.

- пазарната цена на АТЕЛИЕ № 21 към юли 2023г. е в размер на 208 020 лева

- пазарната цена на ПАРКОМЯСТО № 82 към юли 2023г. е в размер на 32 332 лева.

Пазарните стойности са изчислени на база застроената площ на обектите и средни пазарни строителни цени към съответните периоди. При направеното проучване на пазарните цени се установи, че за периода от 12.03.2020г. до 12.09.2022г. строителната стойност за изграждане на жилищната сграда е увеличена с 48,65 %.

Разходите, формиращи себестойността на строителната продукция включват следното:

- разходи за проектиране;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;
- разходи за организация на строителната площадка и временно строителство;
- разходи за изпълнение на строителството;
- разходи за изграждане на външни връзки; и
- разходи за държавни такси.

Към момента на извършване на оглед на 22.12.2023г. не могат да се определят количествата на изпълнените видове СМР по изграждане на процесния недвижим имот, предмет на сключения предварителен договор, тъй като липсва подробна количествена сметка за всеки обект и голяма част от изпълнените дейности са от вида „скрити“ работи.

Към момента на извършване на огледа на 22.12.2023г. сградата е в процес на строителство, като продължава изпълнението на различни видове СМР. Завършена изцяло е на етап „груб строеж“. Отделните недвижими имоти са завършени както следва:

- АТЕЛИЕ № 21 - изпълнено е на етап „груб строеж“ с монтирана входна врата, монтирани външни дограми, изцяло завършена тераса, изпълнени ВиК инсталация на нИ. тапа, електроинсталация завършена с монтирани розетки, изпълнена циментова замазка, изпълнена машинна мазилка по стени и тавани, положени тръби за отоплителна инсталация. Жилището е завършено съгласно описаната степен на завършеност в Приложение № 1 към сключения предварителен договор само относно СМР касаещи конкретния обект. Предстои завършване на общи части, фасади, вертикални планировки, външни връзки и др.

- ПАРКОМЯСТО № 82 - паркомястото е изцяло завършено с настилка със шлайфан бетон, като не е направено очертанието му и номерацията.

Няма как точно за самия обект да бъдат отделени изпълнените СМР. Не могат да бъдат отделени СМР, които касаят това ателие и това парко-място. Всички стойности включени в експертизата са на база средни пазарни цени, а не на конкретните, които са използвани в обекта са направени таблиците с увеличението на цените в строителството за различните години и за съответните материали, както са посочени в другите точки.

Вещото лице е изготвило и снимков материал (л. 104). От него може да се направи извод, че дограмата не е монтирана изцяло. На всички изображения се виждат поставени прозорци, а жилището е с относително малки размери. Същевременно има поставена вероятно външна врата, но не и интериорните такива. Например на фотоизображение (втора колона, второ) се вижда лежаща врата, а на първа колона – първо, няма поставени врати в стаите.

Проектно доклада, с който делото е насрочено, е от 21.09.2023г. Дружеството е получило съобщението на 26.09.2023г. (л. 81б). Датата на о.с.з. е 06.02.2024г., т.е. след 4

месеца и 10 дена.

Според ЕИСС, делата (чл. 19, ал. 3 от ЗЗД), заведени срещу ответника, за момента са поне 28.

В о.с.з. дружеството моли да се даде възможност да представи допълнителна документация на в.л.: Тъй като не е даден отговор на въпроса в депозирания от нас насрещния иск формулиран в т. 3.2, моля да се изготви допълнително заключение, което да вземе предвид изготвената количествено стойностна сметка от страна на изпълнителя, след като вещото лице се запознае с техническата документация, която имаме готовност да му предоставим. Както казах тази документация беше подготвена след като вещото лице даде заключението си. Става дума за изключително голям обем от документи – договори, фактури за изграждане на сградата.

По разбиранията на състава, дружеството е имало възможността, а и интереса, да представи конкретната документация, но след като не го е сторило в рамките на един доста продължителен срок, приложима е нормата на чл. 161 от ГПК.

от правна страна:

1. по иска с пр.осн. чл. 19, ал. 3 от ЗЗД:

Предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да се сключи в писмена форма. Предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. Всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор. В такъв случай договърът се счита сключен в момента, в който решението влезе в законна сила (чл. 19 от ЗЗД).

Предварителния договор по арг. на чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД, има за предмет прехвърляне право на собственост или ограничено вещно право. Той представлява двустранен договор, по силата на който едно лице наричано обещаител (продавач) поема задължението да прехвърли по нотариален ред притежавано от него право на собственост или ограничено вещно право срещу насрещното задължение на друго лице - купувач, да заплати договорената цена, като уговорката можела да бъде плащането да се извърши изцяло или отчасти в/до определен срок. Целта на предварителния договор е да подготви сключването на окончателния договор между страните в съответната форма - а именно под формата на нотариален акт - чл. 18 от ЗЗД.

Причините, поради които се сключват предварителните договори, са различни, но най-често те са породени от липсата на готовност у страните в момента да сключат окончателен договор. Една от тях е че първоначално точни граници на обекта (обикновено апартамент в сграда) е невъзможно да се опишат – предметът на сделката не може да се индивидуализира в достатъчна степен (това е съобразено и при тълкуването на чл. 1 от Договора).

Сделката, както бе посочено, е възмездна - задължение да се изработи нещо с материали за предприемача – съчетание между договор за продажба и изработка. Прилагат съответните специалните правила за тези договори (така, Решение № 1035 от 27.06.2003г. по

гр.д. № 1808/2002г., V гр. о. на ВКС: Предварителният договор за продажба на жилище, което продавачът се задължава да построи по силата на същия договор, съдържа елементи и на договор за изработка. Ако е уговорено цената да се определи след завършването на строежа му, при неспазване на срока за това цената се определя към момента на изтичането на този срок, а не към момента на предаването на жилището на купувача; Решение № 219 от 21.02.2000г. по гр.д. № 1276/1999г. на ВКС).

Купувачът е изрядната страна по предварителния договор. Доводите на продавача за обратното са неоснователни, като съображенията на съда са следните:

1. В чл. 1 от договора действително се сочи „изцяло завършен вид“. Клаузата следва да се тълкува по реда на чл. 20 от ЗЗД: при тълкуването на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора обичаите в практиката и добросъвестността.

Уговорката, по разбирането на решаващия орган, всъщност е със следния смисъл – ответникът следва да изгради изцяло двата обекта (ателие и паркомясто), като за това се дължи и договорената цена. Или срещу цената се дължи пълно изпълнение.

Макар и да е посочено, че това е задължение за купувача, всъщност клаузата съдържа задължения и за двете страни. Тя не може да се ползва от страна на неизрядната страна (налице е забавяне от страна на продавача – крайният срок е 31.07.2022г.) – никой не може да черпи права от собственото си неправомерно поведение (*nemo ex delicto suo actionem consequi debet*). Договорката не е пречка за купувача да закупи обектите, стига те да са юридически обособени от общата сграда – т.е. наличие на груб строеж (карабина) - арг. от § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ; и да е настъпил падежът (в Решение № 426 от 23.01.2024г. на СГС по в.гр.д. № 2081/2023г., което е с идентичен предмет е цитирано Решение № 1210 от 19.11.2008г. на ВКС по гр.д. № 3804/2007г., IV о., ГК, докладчик съдията Соколова: Срокът съставлява падежът на задължението на всяка от страните по предварителния договор, след изтичането на който възниква правото както за продавача, така и за купувача, в рамките на съществуващото облигационно отношение да търсят реално изпълнение на своето вземане чрез предявяване на иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, съответно да претендират обезщетение по реда на чл. 79 и сл. ЗЗД; в този смисъл и Определение № 1319 от 18.12.2014г. на ВКС по гр.д. № 4686/2014г., III г.о., ГК, докладчик съдията Даниела Стоянова; Решение № 45 от 25.06.2019 г. на ВКС по гр.д. № 1466/2018г., III г.о., ГК, докладчик председателят Емил Томов).

Само един пример – при обикновен договор за изработка, ако предметът не е завършен от изпълнителя, поръчителят може да приеме изпълнението във вида в който е (ако има интерес за това) и да иска обезщетение за лошо изпълнение.

2. Действително е платена само вноската по чл. 3, ал. 1, т. А. Плащането на следващата вноска обаче е предопределено от уведомяване за това от страна на продавача, а доказателства в тази насока не са ангажирани от страна на дружеството (чл. 154 от ГПК). Това означава, че купувачът не е поставен в забава. Не можа да се приеме, че това е сторено и с Уведомлението за разваляне. Потребителят би се поставил в абсурдната ситуация, с цел юридически да запази правата си, да плати на кредитор, която очевидно недобросъвестно се

опитва да се освободи от договорните си задължения.

Освен това, съобразно указанията, дадени в Тълкувателно решение № 4 от 9.05.2023 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2020 г., ОСГТК, докладчик съдията Филип Владимиров, съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко - продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена. Практиката, цитирана в отговора на дружеството протИ.речи на ТР.

Според ЗЗД двустранна сделка може да се прекрати (терминът, използван в ЗЗД е „развали“ с потестативно волеизявление, но само от страна, която има право да го стори. Т.е. при установено нарушение на съконтрахента.

Трябва да е налице неизпълнение на задължение на насрещната страна по договора. Когато договорът е породил повече от едно задължение, неизпълнението на едно от тях е достатъчно, за да се развали договорът, освен ако се прилага чл. 87, ал. 4 от ЗЗД. Нормата на чл. 87, ал. 1 от ЗЗД не посочва какво трябва да бъде неизпълнението. Следователно поначало всяка форма на неизпълнение може да бъде основание за разваляне на договора (Р. 228-1897-I ГО, Р. 518-1898-II ГО - пълно неизпълнение, забавено изпълнение, частично изпълнение - Р. 1024-1997-II ГО, Р. 386-2003-II ГО, лошо изпълнение и т.н.).

Друга обща предпоставка за възникване на правото да се развали договорът е неизпълнението да се дължи на причина, за която длъжникът отговаря. Няма съмнение, че когато неизпълнението е виновно, изправната страна може да развали договора - Р. 1159-1994-II ГО, Р. по МАД № 57 от 1994г. Този извод се налага от систематическото тълкуване на чл. 87, ал. 1 и чл. 81, ал. 1 от ЗЗД, който предпоставя отговорността от наличието на вина. Без значение е формата на вината. Изправната страна може да развали договора както при умишлена, така и при небрежна вина. Изискването за вина се предпоставя от разбирането на законодателя, че развалянето следва да се допуска само при нарушаване на изискването за съобразяване на изпълнението с дължимата грижа - чл. 63, ал. 2 от ЗЗД. Въвеждането му може да бъде обяснено и с възможността да се търси обезщетение за вреди, уредена в чл. 88, ал. 1 от ЗЗД.

Това е правилото, доктрината обосновава и изключения, но те нямат отношение към предмета на този спор.

Съобразно изложеното, волеизявлението на продавача за развалянето не е породило никакво действие. Изложеното е за пълнота, тъй като, видно от отговора на първоначалния иск, тази позиция е изоставена от дружеството.

Съобразно изложеното, искът е основателен.

По долу (в т. 3) решаващият орган ще разгледа цената, която следва да се доплати на ответника.

2. по иска с пр.осн. чл. 266 от ЗЗД:

Поради сбъждане на вътрешното процесуално условие – констатиране, че първата претенция е основателна, съдът дължи произнасяне по втората.

- относно правната квалификация на насрещната претенция:

Ако исковата молба е неясна, от значение е нейният смисъл, а не буквалното ѝ съдържание - 18-60-IV. Същевременно, ищецът не е длъжен да сочи правното естество на претендираното от него право, т.е. да го квалифицира правно (например като вземане от заем, наем, недължимо платено и т. н.). И да даде такава квалификация, тя не обвързва, съда. Той е длъжен да я определи служебно (например: Р. № 705 от 17.01.2011г. на ВКС, IV г.о., по гр.д. № 1388/2009г. Р. № 644 от 12.10.2010г. на ВКС, IV г.о., по гр.д. № 1269/2009г.; Р. на ВКС, ТК II г.о. № 51 от 07.04.2009г. по гр.д. № 623/2008г.; ВС: 66-75-1; 139-83-III; 2224-84-II; 75-88-ОСГК; 288-89-III; 1208-98-V). Насрещният иск е квалифициран от ответника като претенция по чл. 307 от ТЗ.

Подобен иск действително, както се сочи в насрещната искова молба, е конститутивен (Определение № 60363 от 20.10.2021г. на ВКС по ч.т.д. № 1260/2021г., I т.о., ТК, докладчик съдията Десислава Добрева), а това в някаква степен е от значение, за да се прецени действителната воля на страната. Тя не желае да се осъди купувача, а да се установи, че той дължи различна сума (по-голяма от договорената). Всъщност, продавачът няма и правен интерес от осъдителна претенция, с оглед особеностите на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

От твърденията на ответника, изложени в насрещната искова молба, може да се направи извод, че всъщност се иска, поради поскъпване на материалите и труда за изработката на сградата, да се установи (чл. 124 от ГПК), че и цената на апартамента и паркоместото са повишени. Въобще не се обосновава настъпването на изключителен финансов трус. Това е и общоизвестно.

В проекта доклада и доклада по делото е допусната аналогична грешка. Въпреки това, съобразно посоченото по-долу, определението, с което е даден ход по същество не следва да се отменя, тъй като институтът, уреден в нормата на чл. 307 от ТЗ е идентичен по правната си природа с този на чл. 266, ал. 2 от ЗЗД. Става въпрос за едно и също правно-икономическо явление, но с различен интензитет (това, уредено в ЗЗД е много по-ограничено, или съотношението е драстично по-голямо към малко).

2. Ако през време на изпълнението на договора надлежно определената цена на материала или на работната ръка бъде изменена, възнаграждението се съответно изменя, макар и да е било уговорено изцяло (чл. 266, ал. 2 от ЗЗД).

Съдът може по искане на една от страните да измени или да прекрати договора изцяло или отчасти, когато са настъпили такива обстоятелства, които страните не са могли и не са били длъжни да предвидят, и запазването на договора противИ.речи на справедлИ.стта и добросъвестността (чл. 307 от ТЗ).

По-долу са разгледани и двата института, като е наблегната на стопанската непоносимост, за да се обоснове грешната правна квалификация, посочена от страната.

Извънредното положение е обявено с Решение на НС от 13.03.2020г., обн. ДВ

22/13.03.2020г. - от 13 март 2020г. до 13 април 2020г. (продължено е до 13 май 2020г. с Решение на НС, *обн. ДВ 33/ 07.04.2020г.*). Това е няколко дена след сключването на договора. Общо известно е че събитието се очакваше и не бе изненада за никого (в „от фактическа страна“ е цитирано твърдение на дружеството относно датата на обявяване на пандемията от Световната здравна организация, което се въприема от решаващия орган като признание за неизгоден за страната факт – чл. 175 от ГПК).

Не са ангажирани никакви доказателства за преговори или поне уведомяване на купувача за желанието на продавача да се предоговори цената (чл. 154 от ГПК).

Когато след сключването на сделката съотношението в стойностите на насрещните престации се промени коренно, правният ред не трябва да остане безразличен към това. Институтът на стопанската непоносимост държи сметка за тези промени. Такива промени са характерни за периоди на икономическа нестабилност, когато инфлационните процеси могат да доведат до фрапантно нарушаване на еквивалентността на престациите (обикновено примерът е хипер инфлацията в Германия след първата световна война).

Настъпилите инфлационни процеси представляват непредвидими обстоятелства, при които запазването на договора би протИ.речало на справедлИ.стта и добросъвестността (Р. № 224-2001-ВКС, V г.о.).

Идеята, която стои в основата на стопанската непоносимост (чл. 307 от ТЗ), има нормативен израз в отделни разпоредби на завареното от ТЗ законодателство. Така например, ако през време на изпълнението на договора за изработка определената цена на материала или на работната ръка бъде изменена, възнаграждението се изменя съответно (чл. 266, ал. 2 от ЗЗД).

Стопанската непоносимост е способ за изменение или прекратяване на двустранни договори, т.е. на такива договори, при които всяка от страните е длъжник на другата (т.нар. синалагматични договори).

Приложното поле на стопанската непоносимост са договорите с продължително действие или тези с периодично повтарящи се престации, например договорите за: наем, за лизинг, за концесия, за строителство, за продажба на изплащане и др. При стопанската непоносимост е налице изключение от принципа, установен в чл. 20а от ЗЗД, според който договорите имат силата на закон за тези, които са ги сключили.

Изменението или прекратяването на договора може да стане изцяло или отчасти, според обстоятелствата, които са довели до стопанската непоносимост. Тези обстоятелства трябва да са от такъв характер, че запазването на договора във вида, в който е бил сключен, би протИ.речало на справедлИ.стта и добросъвестността. Да протИ.речи на справедлИ.стта означава да се е стигнало да чувствително разминаване в стойностите на насрещните престации. В този случай претенцията на облагодетелстваната страна би била в протИ.речие с добросъвестността. Следователно стопанската непоносимост може да се протИ.постави на тази страна, която несправедлИ. се облагодетелства от промяната в стопанските условия, настъпила след сключването на договора.

Възможността да се иска изменение или прекратяване на договора при стопанска непоносимост е субективно право от категорията на потестативните права. То може да се упражни само по съдебен ред с конститутивен иск.

Активно легитимиран да предяви иска е длъжникът. Той има правния интерес да иска изменението или прекратяването на договора. В негова тежест е да докаже обстоятелствата, които формират стопанската непоносимост. В много от случаите обаче те ще са ноторни обстоятелства, известни на съда и затова неподлежащи на доказване (военни действия, инфлационни процеси, природни бедствия и др. подобни). Ищецът следва да установи причинната връзка между тях и стопанската непоносимост на изпълнението. Той не може да обосновава стопанска непоносимост, ако неблагоприятните обстоятелства са възникнали след изпадането му в забава (в този смисъл р. № 749 от 1999г., ВКС, V г.о.).

Пасивно легитимиран е кредиторът - насрещната страна по договора. Съдът е обвързан от петитума на иска. Той не може да постанови например прекратяване на договора, при положение че се иска само неговото изменение или обратно.

Предпоставките за упражняване на правото на изменение и прекратяване на договора са следните:

- наличие на договор, който е породил действие;
- изпълнението на задължението по договора да не е завършило;
- изпълнението на задължението да е възможно;
- изпълнението на задължението да противоречи на справедливостта и добросъвестността.

Първата предпоставка за приложението на стопанската непоносимост е наличието на породени договорни задължения.

Втората предпоставка е задълженията по договора да не са още изпълнени. Възможно е само едно от задълженията да не е изпълнено или изобщо, или да не е изпълнено докрай. Това трябва да е задължението на страната, която се позовава на стопанска непоносимост.

Следващата предпоставка е изпълнението на дължимата престация да е принципно възможно. Изпълнението на предвиденото в договора задължение обаче би нарушило принципа за възмездно-еквивалентния характер на престациите. Тази страна би понесла неоправдана загуба, а насрещната - би се обогатила несправедливо. Затова се говори за непоносимост, а не за невъзможност за изпълнение.

Стопанската непоносимост наподобява в някои отношения на непреодолимата сила. Общото между тях е, че и в двата случая настъпват непредвидени и юридически и икономически съществени обстоятелства, след сключване на сделката. Те (при стопанската непоносимост), са непредвидени и непредвидими.

Стопанската непоносимост наподобява и на крайната нужда (*laesio enormis*) като основание за унищожение на договора (чл. 33 от ЗЗД). И при крайната нужда, както при стопанската непоносимост, е налице нарушаване на еквивалентността на престациите (но

моментът на възникването ѝ е различен).

Необходимо е да се уточни какво се разбира под „прекомерно“ и крайна нужда“, за да се изясни и понятието „стопанска непоносимост“.

Прекомерно (става въпрос за икономическия трус) – чл. 40 от ЗЗД: вследствие от занижена цена, практиката, в зависимост от фактическата обстановка се ориентира към драстични разлики (Р. № 24 от 09.02.2016г. на ВКС, ГК, III г.о., по гр.д. № 2419/2015г. – 12 пъти); или поне в пъти (Решение № 50072 от 3.07.2023 г. на ВКС по гр. д. № 3073/2022г., I г. о., ГК, докладчик съдията Теодора Гроздева; и Определение № 655 от 24.09.2020г. на ВКС по гр.д. № 1079/2020г., III г.о., ГК, докладчик председателят Емил Томов)

Крайна нужда – първо, един от участниците в сделката по време на сключването ѝ трябва да се е намирал състояние на крайна нужда. А това е състояние на липса или недостатъчност на материални средства за задоволяване на основни потребности, като напр. недостиг на парични средства за издръжка на семейството, за лечение на лицето или на негов близък, за плащане на изискуеми задължения, за набавяне на алкохол или наркотици за пристрастени към тях лица и др.

Второто изискване е сделката да е сключена при явно неизгодни условия за лицето, което се намира в крайна нужда. Това означава, че не е достатъчно да има някакво несъответствие между стойностите на насрещните престации. Разликата между стойността на това, което лицето получава по сделката, и стойността, която то би могло да получи, ако имаше възможност да потърси други съкотрахенти, трябва да бъде значителна. Дали условията са явно неизгодни се преценява конкретно във всеки случай. При висока стойност на предмета на договора и по-големи отклонения от пазарните цени могат да не представляват явно неизгодни условия. Условията на сделката се преценяват към момента на сключването ѝ, като вече бе отбелязано. Последващите изменения в цените не би трябвало да се съобразяват.

Чл. 33 от ЗЗД не изисква насрещната страна по сделката да има намерение да се облагодетелства от нея. Достатъчно е, че тя обективно извлича облага, а договорният ѝ партньор се ощетява.

Изводът е че не е налице хипотеза на стопанска непоносимост – проблемите, свързани с кризата с COVID 19 са били известни и на двете страни, поради което е изпратено и успокоителното електронно съобщение до ищеца. Кризата, както и войната в Украйна (24 февруари 2022г.), доведоха до инфлация, а и може би специфично оскъпяване в сектора. Това обаче въобще не е драстична промяна в икономическите условия (Изпълнението е несправедливо, когато е нарушена еквивалентността при конкретния договор, т.е. когато изпълнението е разорително или прекомерно обременително за страната, поради което е социално неоправдано - Р. № 255-2002-V ГО). По нищо не личи, а и няма ангажирани доказателства в тази насока, за възможност дружеството да изпадне в неплатежоспособност. Ако сделката се запази при първоначалните си условия, предвид заключението на в.л. - само би намаляла печалбата на продавача (по тази причина, цитираното в писмените бележки Решение № 119 от 22.03.2011г. на ВКС по гр.д. № 485/2011г., I г.о., ГК, докладчик съдията Бонка Дечева, е

неприложимо).

Същевременно ЗЗД сочи, че самата промяна на стойността на материалите и труда влияе върху цената. Проф. К. (Облигационно право, 1951г.) счита, че нормата е императивна, което може би е дискуссионно, предвид икономическата обстановка, когато е приет ЗЗД.

Промяната настъпва по силата на закона *ipso jure* (Решение № 102 от 1.08.2017г. на ВКС по гр.д. № 50254/2016г., IV г.о., ТК, докладчик съдията Димитър Димитров).

3. Парите имат и функционална стойност, която изразява покупателната им сила. Инфлацията е причина стойността на парите постоянно да намалява. Стойността на парите има ограничено правно значение, защото икономическата теория не предлага нито точни средства за установяване на причините, нито приложими методи за измерване на нейното изменение. Затова правото не познава правило за изменение на паричните задължения като последица от изменение на стойността на парите.

Корекция е допустима, но вследствие на изменението на цените.

Във вътрешния граждански оборот в Р. България е установен така нареченият принцип на номинализма. Длъжникът плаща редовно, ако изпълни в намиращите се в обръщение парични знаци, сборът от номиналните стойности на които е равен на стойността на дълга. Броят на паричните знаци е ирелевантен.

Номинализмът поставя риска от обезценяването на парите върху кредитора, а риска от повишава нето на тяхната стойност - върху длъжника.

Принципът на номинализма е легално установен (за разлика от валоризационната теория). Плащанията задължително се приемат в пълната номинална стойностна паричните единици - чл. 25, ал. 2 от ЗБНБ.

Изложеното е вярно по принцип, освен при специално правило, а такова е налице. Според доктрината, страните могат да уговорят, че за извършената и приета работа ще се дължи една обща, глобално (форфетерно) определена сума. Това не означава, че поръчващият винаги ще се освободи от задължението си, като заплати на изпълнителя глобално уговорената сума. Може да се случи да плати повече, а може да ес случи да плати по-малко. Ще плати повече, ако през време на изпълнението на договора надлежно определената сума за материали и работна ръка се увеличи. Ще плати по-малко, ако тези цени се намалят. С други думи, никоя от страните не може да се обогати за сметка на другата поради променените обстоятелства поръчващият да прехвърли последиците от поскъпването на вещта (която получава) върху изпълнителя или изпълнителят да си присвои разликата от намалението на цената или на работната ръка, т. е. да им се позволи да реализира доход единият за сметка на другия.

Такава е и съдебната практика: Решение № 169 от 22.04.2003г. на ВКС по гр.д. № 2520/2002г., V г.о., докладчик зам.-председателят Благовест Пунев: Цената на недвижим имот, предмет на предварителен договор за продажбата му след неговото построяване може да бъде определена по строителната му стойност към момента на завършване на обекта при промяна в цените на труда и материалите за

да се прецени дали авансово внесената сума към този момент представлява изпълнение на задължението за заплащане на възнаграждението на строителя, на което съответствува насрещното задължение на последния да прехвърли собствеността му на купувача; и в същия смисъл - Решение № 288 от 02.07.2012 г. на ВКС по гр. д. № 783/2011г., IV г.о., ГК, докладчик председателят Борислав Белазелков: предварителният договор трябва да съдържа съществените условия на окончателния договор. Когато обещанието е за продажба - вещта и цената, когато обещанието е за изработка - работата и възнаграждението и т.н. При договора за продажба цената може да бъде определена като абсолютна сума в някаква валута, но тя може да бъде и определяема, като бъде уговорен начинът, по който тя ще бъде определена. Същото важи и при договора за изработка, но там съществува и възможността уговореното като абсолютна сума възнаграждение да стане определяемо съгласно чл. 266, ал. 2 ЗЗД при промяна на обстоятелствата.

Обстоятелствата са променени:

Средно цените на строителните материали са се покачили, видно от заключението на в.л., но релевантната дата не е към 2023г., а към 31.07.2022г. След това, оскъпяването е за сметка на ответника. Оскъпяването на самата сграда също е без значение. Нормата на чл. 266 от ЗЗД, която дерогира тази на чл. 25, ал. 2 от ЗБНБ, се отнася само до промяната на стойността на труда и материалите.

В заключението има данни в тази насока, но те не са изчерпателни (таблица 4). Становището на експерта е за средно увеличение и то, както бе посочено, до дата, която е последваща релевантния период. До 12.09.2022г. стойността на строителните цени е към 48,65 %.

Освен това, за да няма обедняване или обогатяване, би следвало да се установи, че необходимите материал са закупени не преди оскъпяването. Следва да се установи и кои точно са материалите, тъй като цените им биха били с относително различна тежест в общата сметка. Например, ако е предвидено поставянето на ръчно ковани решетки, чието оскъпяване е 10 % (защото може би търсеното е спаднало), но стойността им е значителна – това би било различно от оскъпяването със 60 % на евтините плочки, поставени в мазетата. Идеята е че трудно може да се приеме, че средният процент на оскъпяване на всички пера, може и да не сочи точно правилната стойност на оскъпяването.

Относно всичко това няма събрани коректни доказателства от страна на ответника (чл. 154 от ГПК). Приложимо е правилото на чл. 162 от ГПК (Решение № 91 от 1.06.2015 г. на ВКС по гр. д. № 5023/2014 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Светла Димитрова: При наличие на доказателства за основателност на иска, съдът не може да го отхвърли по съображения, че няма достатъчно данни за неговия размер. Той е длъжен, съгласно разпоредбата на чл. 162 ГПК, да определи размера по своя преценка или като вземе заключението на вещо лице; също: Решение № 133 от 18.06.2014г. по гр.д. № 5247/2013г. на ВКС; Решение № 175 от 06.06.2011г. по гр.д. № 1242/2010г. на ВКС.

Извънсъдебно, изчисленията следва да се направят от страна на ответника и ако те бъдат приети, да се съобрази повишената цена при последващите плащания. Ако не се постигне съгласие, може да се прибегне към оценка на оценител (аргументация в тази насока е изложена в Решение № 288 от 2.07.2012г. на ВКС по гр. д. № 783/2011г., IV г.о., ГК, докладчик председателят Борислав Белазелков) или да се предяви иск за дължимата или не на допълнителната цена.

Причината е че купувачите, които не са търговци, не се занимават със строителство и няма как да знаят какво точно е увеличението и какви са допълнителните конкретни разходи на изпълнителя. Те знаят че има увеличение, тъй като са наясно със ситуацията в страната, но това автоматично не ги поставя във забава.

Нормално е да се предположи, предвид писмото на ответника да потребителя, че поне първоначално (поне 2 месеца), дружеството е разполагало с необходимите му материали (при установяване на обективната истина, съдът може да си служи и с човешки презумпции - Решение № 400/13.04.55г., по гр.д. № 1962/55г., на I г.о., или с други думи, неустановените от закона предположения не са нищо друго освен заключения на съдията за истинност на един оспорен факт от наличните установени и потвърдени факти).

Така на основание чл. 162 от ГПК съдът приема, че увеличението е 25 % (дружеството претендира 32 %).

Първоначалните уговорки са следните:

Цена 62 400 евро €

Чл. 3 (1). Цената по предходния член Купувачът се задължава да плати на продавача на вноски, съобразно утвърден финансов план, както следва:

а) сума в размер на 15 600 €, се заплаща при подписването на този договор, като тази сума представлява капаро (задатък). Платеният от Купувача депозит в размер на 5 000 се приема и зачита от страните по настоящия договор като част от първото плащане на продажна за цена за Имота, след постъпване на сумата в размер на 10 600 € по сметката на Продавача.

б) сума в размер на 15 600 € (+ 25 % = 19 500 €), се заплаща в срок до 7 дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 14 за сградата;

в) сума в размер на 15 600 € (+ 25 % = 19 500 €), се заплаща в срок до 7 дни след изпращането на уведомление от продавача, че е монтирана дограма на Имота, предмет на настоящия договор;

г) сума в размер на 9 360 € (+ 25 % = 11 700 €), се заплаща в срок до 7 дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 15 за сградата;

д) сума в размер на 6 240 € (+ 25 % = 7 800 €), се заплаща в срок до 7 дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 16 за сградата (Удостоверение за въвеждане в експлоатация/ Разрешение за ползване).

$62\,400\text{ €} + 25\% = 78\,000\text{ €}.$

Първата вноска е платена, което означава, че се дължи само горницата:

$25\% \text{ от } 15\,600\text{ €} = 3\,900\text{ €};$

Втората вноска възлиза на 19 500 €. Тя също е дължима, тъй като има издаден акт образец 14.

Общо - 23 400 €.

Според проф. Калайджиев, правилото на чл. 362, ал. 2 от ГПК не важи за случаите, в които страните са уговорили друг срок за изпълнение на задълженията на ищеца по окончателния договор, както и когато престацията на ищеца е с трайно изпълнение (Решение № 518 от 28.II.1970г. по гр.д. № 2474/69г., I г.о.).

Това означава, че останалите вноски се дължат при настъпване на съответните условия – степен на довършване на сградата.

В решението съдът трябва да възпроизведе клаузите на окончателния договор и да даде пълно описание на неговия предмет (Решение № 30 от 5.IV.1973г. по гр.д. № 13/73г., ОСГК – целта е да се избегне евентуална неяснота; и Определение № 526 от 28.04.2011г. на ВКС по гр.д. № 1421/2010г., III г.о., ГК, докладчик съдията Жива Декова).

Това се отнася до съществените клаузи – предмета на договора и цената (според решението на с-я Белазелков).

Всички останали клаузи са идентични с тези по предварителния договор, но с едно уточнение:

Според решение Решение № 46 от 7.03.2018г. на ВКС по гр. д. № 2489/2017г., IV г.о., ГК, докладчик съдията Борис Илиев: По първия материалноправен въпрос съдът приема, че паркинг, изграден върху покривна плоча на подземни гаражи с определена площ, местонахождение и граници, но без оградни стени и покрив, не представлява самостоятелен обект на правото на собственост. Такъв самостоятелен обект могат да бъдат паркинг - **гаражите** в сгради в режим на етажна собственост, когато са част от постройката и са обособени с инвестиционния проект (срв. решение № 199/10.08.2015 г. по гр. д. № 5955/2014 г., IV г. о.). Това разрешение важи и преди приемането на действащата нормативна уредба по чл. 37, ал. 4 ЗУТ, но нито преди, нито след промените в тази уредба, направени ДВ бр. 86/2012 г. и бр. 101/2015 г., законът допуска изграждането на открит паркинг като самостоятелен обект на собственост в дворното място или върху друга обща част на сградата. Съгласно чл. 43, ал. 1 ЗУТ, за новите сгради необходимите места за паркиране се осигуряват задължително в границите на У, в който е построена сградата, но тези места, дори да са наименувани "паркинг", не са самостоятелен обект на собственост: също: решение, същото е прието в решение № 171/08.08.2014г. по гр.д. № 4175/2013 г., IV г. о. и решение № 189/06.01.2015г. по гр.д. № 2640/2014г., I г.о.).

Нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ е със следното съдържание: За нови сгради необходимите гаражи и места за паркиране задължително се осигуряват в границите на урегулирания поземлен имот.

Така, според Определение № 60713 от 19.10.2021г. на ВКС по гр.д. № 1919/2021г., III г.о., ГК, докладчик съдията Александър Цонев, "паркомасто" не е самостоятелен обект на правото на собственост и не може да се прехвърля самостоятелно заради невъзможен предмет на договора, но в случая страните са уговорили покупко-продажба на ид.ч. от мястото- самостоятелен обект, където е обособено паркомастото. Оттук съдът е направил извод за действителност на уговорката. Съгласно практиката на ВКС- на основание чл. 20

33Д, клаузите от договора трябва да се тълкуват по начин, който да води до действителност, а не до нищожност на волеизявленията. Тълкуването цели запазване на цялото действие на договора така, както в действителност е желано от страните, независимо от съдържащите се в него непрецизни, неточни и дори неправилни формулировки при посочването на неговия предмет (решение № 46/19 г. на IV ГО). Като е тълкувал волята на страните да се продадат ид. ч. от гараж, самостоятелен обект, обособени като паркомясто № 23, въззивният съд е целял запазване на договора, а това тълкуване съответства на трайната практика на ВКС по приложението на чл. 20 33Д.

Ситуацията е идентична – има предварително разпределение на паркоместата, като те са част от идеалните части на различните собственици на обекти в сградата.

по разносните и публичните задължения:

1. Според Решение № 1352 от 24.02.2009г. по гр.д. № 395/2007г., г.к., II г.о. на ВКС, съдът не издава препис на ищеца от решението по чл. 19, ал. 3 33Д, без да са заплатени разносните по прехвърлянето, данъците и другите публични задължения на праводателя му към държавата и общината по седалището му. Тежестта на доказване за липса на задължения е на ищеца, като е без значение кой ще погаси задълженията.

2. По първоначалния иск на ищеца се дължат разноски в пълен размер – 9 091,18 лева.

Относно насрещния иск – съгласно нормата на чл. 78, ал. 1 от ГПК, заплатените от ищеца такси, разноски по производството (т.е. делото) и възнаграждение за един адвокат ... С други думи, за разлика от таксите по исковете и начина на определяне на възнагражденията на адвокатите, законодателят не прави разлика по отношение на брой искове и тяхната насоченост.

За второто, доколкото Наредбата все още е приложимо право – арг. от РЕШЕНИЕ НА СЪДА (пети състав) от 28 юли 2016г., по дело С-57/15 (т. 21, 23 и 24); и в същия смисъл: РЕШЕНИЕ НА СЪДА (втори състав) 25 януари 2024 година. „Преюдициално запитване — Конкуренция — Картели — Член 101 ДФЕС — Определяне от съсловна организация на адвокатите на минималните размери на адвокатските възнаграждения — Решение на сдружение от предприятия — Забрана за съда да присъжда разноски за адвокатски възнаграждения в размер, по-нисък от минималните размери — Ограничаване на конкуренцията — Обосновки — Легитимни цели — Качество на предоставяните от адвокатите услуги — Изпълнение на решение от 23 ноември 2017 г., ЧЕЗ Електро България и Фронтекс Интернешънъл (С 427/16 и С 428/16, EU:C:2017:890) — Възможност за позоваване на съдебната практика Wouters при наличие на ограничение на конкуренцията с оглед на целта“, по дело С 438/22 – т. 39, 41, 44, 50, 53-55.

Освен това, съобразно по-новата практика на ВКС, която този състав споделя, предвид масовата злоупотреба с нормата на чл. 38 от ЗА (л. 71), близките отношения подлежат на доказване, а това не бе сторено - Определение № 50635 от 24.11.2022 г. на ВКС по т. д. № 34/2022 г., II т. о., ТК, докладчик председателят Костадинка Недкова: Въпреки изхода на спора, на адвоката на ответничката по касация не може да бъде присъдено

адвокатско възнаграждение по реда на чл. 38, ал. 2, вр. ал. 1, т. 2 и т. 3 ЗАдв., тъй като към момента на касационното производство ищцата, предвид влязлото в сила въззивно решение в частта за присъждане в полза на ищцата на обезщетение по чл. 432, ал. 1 КЗ за неимуществени вреди в размер на 40 000 лева, не се явява материално затруднено лице по см. на чл. 38, ал. 1, т., **нито са налице доказателства да е лице по см. на чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗАдв.**, поради което не се ползва с право на безплатна адвокатска защита по чл. 38, ал. 1 ЗАдв.; и Определение № 50045 от 20.03.2023 г. на ВКС по т. д. № 34/2022 г., II т. о., ТК, докладчик председателят Костадинка Недкова.

По втория иск на ответника се дължи сумата от 9 194,71 лева.

Разноските се компенсират (Определение № 798 от 24.11.2011г. по ч.т.д. № 756/2011г., т.к., I т.о. на ВКС); разноските се компенсират - (Р. № 14 от 15.02.2021г. на ВКС, IV г.о., гр.д. № 5165 по описа за 2016г.).

Тока, ищецът дължи - 9 194,71 лева - 9 091,18 лева = **103,53 лева**.

Воден от гореизложеното, **СЪДЪТ**

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по иска с пр.осн. чл. 124, ал. 1 от ГПК, във вр. с чл. 266 от ЗЗД, предявен от "Г.П." ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „***** представявано от управителя Х.Г.Ч., съд.адр.: гр. София, ул. „*****, чрез адв. К. З. от АК – Смолян, срещу **Й. Д.**, ЕГН *****, гр. София, ж.к. *****, съд.адр.: гр. София, ул. „*****, тел. +***** чрез адв. В. С. Х. от САК, че цената за жилището и паркомаястото към него, предмет на договора от 11.03.2020г., сключен между страните, възлиза на **78 000 (седемдесет и осем хиляди) €**, като **ОТХВЪРЛЯ** претенцията за горницата до пълния предявен размер от **81 120 (осемдесет и една хиляди сто и двадесет евро) €**, като **НЕОСНОВАТЕЛНА**

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН по отношение на "Г.П." ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „***** представявано от управителя Х.Г.Ч., съд.адр.: гр. София, ул. „*****, чрез адв. К. З. от АК – Смолян, като продавач, сключения на 11.03.2020г. между него и ищеца **Й. Д.**, ЕГН *****, гр. София, ж.к. *****, съд.адр.: гр. София, ул. „*****, тел. +***** чрез адв. В. С. Х. от САК, като купувач, **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР** за продажба на следните недвижими имоти в Жилищен комплекс „1 Хоум”, гр. София, изградени до момента до груб строеж (има издаден акт образец 14), чието съдържание е следното:

1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1 Продавачът се задължава да построи със свои средства и да продаде на Купувача, а Купувачът се задължава да купи при условията на този договор в изцяло завършен вид, така както е посочено в Приложение № 1, следните недвижими имоти в Жилищен комплекс „1 Хоум” гр. София:

Ателие 21 (двадесет и едно), находящо се във вход „Б“ (буква „Б“), на пети етаж, кота +12,78 метра, с чиста застроена площ 53,13 (петдесет и три цяло и тринадесет стотни) м², състоящ се от: входно преддверие, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, балкон, при съсед: апартамент 22, външен зид, стълбище, коридор, отгоре - ателие 27, отдолу - ателие 15, заедно с идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 9,81 (девет цяло и осемдесет и една стотни) кв.м., с обща площ 62,94 (шестдесет и две цяло и деветдесет и четири стотни) м², заедно с припадащите се към апартамента идеални части от правото на собственост върху поземления, и

ид. ч. от гараж, самостоятелен обект, обособени като паркомясто **Паркомясто 82** (осемдесет и две), находящ се в подземен гараж ПГ1, в сутерен - 2 кота - 7,15 метра, с площ 13,38 (тринадесет цяло и тридесет и осем стотни) кв.м, при съсед: паркомясто, 81, зона за маневриране, паркомясто 83, рампа, ведно с идеални части от правото на стоеж върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ Поземлен имот с идентификатор 68134.305.507 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, триста и пет, точка, петстотин и седем) по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на Изп. директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район Възраждане, ул. *****, е площ 10 611 м² (десет хиляди шестстотин и единадесет квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, при съсед: ПИ с идентификатор 68134.305.406, ПИ с идентификатор 68134.305.137, ПИ с идентификатор 68134.305.408, ПИ с идентификатор 68134.305.493, ПИ с идентификатор 68134.305.139, ПИ с идентификатор 68134.305.491, които имоти ателие и паркомясто, ще бъдат наричан за краткост, заедно и поотделно - Имота.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 2. (1) Купувачът се задължава да плати на Продавача определената продажна цена за придобиване правото на собственост върху Имота, предмет на този договор.

(2) В случай, че Купувачът спазва утвърдения финансов план по чл. 3 по-долу, продажната цена за придобиване правото на собственост върху недвижимия имот, предмет на този договор е в размер на **78 000 €**.

(3) В случай, че Купувачът не спазва утвърдения финансов план по чл. 3 по-долу, продажната цена за придобиване правото на собственост върху недвижимия имот, предмет на този договор се променя на EUR 67 800 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин евро) + 25 %. Разликата между двете суми по ал. 3 и ал. 2 на настоящия чл. 2 е дължима от Купувача към датата на последната вноска от финансовия план за плащане на продажната цена на Имота, но не по-късно от определената крайна дата по чл. 4 ал. 1 за подписване на

окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот под формата на нотариален акт.

Чл. 3. (1), Цената по предходния член Купувачът се задължава да плати на Продавача на вноски, съобразно утвърден финансов план, както следва:

а) сума в размер на **19 500 € (15 600 € + 25 %)**, се заплаща при подписването на този договор, като тази сума представлява капаро (задатък). Платеният от Купувача депозит в размер на EUR 5 000 (пет хиляди евро) се приема и зачита от страните по настоящия договор като част от първото плащане на продажната цена за Имота, след постъпване на сумата в размер на EUR 10 600 (десет хиляди и шестстотин евро) по сметката на Продавача.

б) сума в размер на **19 500 €**, се заплаща в срок до 7 (седем) дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 14 за сградата;

в) сума в размер на **19 500 €**, се заплаща в срок до 7 (седем) дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е монтирана дограма на Имота,

предмет на настоящия договор;

г) сума в размер на **11 700 €**, се заплаща в срок до 7 (седем) дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 15 за сградата;

д) сума в размер на **7 800 €**, се заплаща в срок до 7 (седем) дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 16 за сградата (Удостоверение за въвеждане в експлоатация/ Разрешение за ползване).

(2). Всички плащания съгласно настоящия член, се извършват по банков път.

ПРИ УСЛОВИЕ, че **ИЩЕЦЪТ** заплати на **ОТВЕТНИКА** сумата от **23 400 (двадесет и три хиляди и четиристотин евро цента) €**, дължими до момента вноски по чл. 3, ал. 1, б. А-Б от Договора, в двуседмичен срок от влизането в сила на решението.

ДАВА 6-МЕСЕЧЕН СРОК на **Й. Д.**, ЕГН *********, гр. София, ж.к. *********, съд.адр.: гр. София, ул. „*****“, тел. +***** чрез адв. В. С. Х. от САК, да извърши отбелязване на настоящото решение в службата по вписванията, съгласно чл. 115, ал. 2 от ЗС.

ОСЪЖДА на основание чл. 86, т. 3, вр. чл. 85, ал. 2 от ЗННД, във вр. с чл. 8 от Тарифа за нотариалните такси към закона за нотариусите и нотариалната дейност, **Й. Д.**, ЕГН *********, гр. София, ж.к. *********, съд.адр.: гр. София, ул. „*****“, тел. +***** чрез адв. В. С. Х. от САК, да заплати в приход на държавния бюджет сумата от **834,70 (осемстотин тридесет и четири лева и седемдесет стотинки) лева**.

ОСЪЖДА на основание чл. 45, вр. чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ, във вр. с чл. 15 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци, **Й. Д.**, ЕГН *********, гр. София, ж.к. *********, съд.адр.: гр. София, ул. „*****“, тел. +***** чрез адв. В. С. Х. от САК, да заплати в приход на ТДД гр. София, сумата от **4 563 (четири хиляди петстотин шестдесет и три) лева**.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 от ГПК, **Й. Д.**, ЕГН *********, гр. София, ж.к. *********, съд.адр.: гр. София, ул. „*****“, тел. +***** чрез адв. **В. С. Х.** от САК, да заплати на **"Г.П." ЕООД**, ЕИК *********, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „*****“ представлявано от управителя **Х.Г.Ч.**, съд.адр.: гр. София, ул. „*****“, чрез адв. **К. З.** от **АК – Смолян**, сумата от **103,53 (сто и три лева и петдесет и три стотинки) лева** – сторени деловодни разноски, съобразно отхвърлената част от исковете и направена компенсация.

На основание чл. 364, ал. 1 от ГПК нарежда да се впише възбрана върху недвижимия имот, описан в настоящото решение, до заплащането на разноските върху прехвърлянето им. Препис от решението да се изпрати служебно на службата по вписванията при Софийски районен съд за вписване на възбраната.

Препис от настоящото решение да се издаде след представяне на доказателства за заплатени разноски по прехвърляне на собствеността върху описания имот, данъците и другите публични задължения на **Й. Д.**, ЕГН *********, гр. София, ж.к. *********, съд.адр.: гр. София, ул. „*****“, тел. +***** чрез адв. **В. С.**, към държавата и към община София (арг. и от чл. 50 от ЗМДТ).

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____