

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 13407

гр. София, 27.03.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и седми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ**

като разгледа докладваното от **КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ** Гражданско дело № 20241110101384 по описа за 2024 година

Постъпила е искова молба от **Р. А.**, гражданин на **КБ**, роден на **\*\*\*\*\*г.**, притежаващ удостоверение за пребиваване в **Р Б № \*\*\*\*\***, издадено на 07.08.2018г. от **МВР**, с адрес: **АДРЕС** съдебен адрес: **АДРЕС** чрез адв. **А. С. С.** срещу **„ФИРМА” ЕООД**, ЕИК: **\*\*\*\*\***, със седалище и адрес на управление: **АДРЕС**, представлявано от управителя **РМ** за която съдът констатира, че е редовна, а предявения с нея иск – допустим.

Водим от горното и на основание чл. 140, ал. 1 и ал. 3 ГПК, Софийският районен съд,

## ОПРЕДЕЛИ:

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **30.04.2023 г. от 11.45 часа**, за които дата и час да се призоват страните.

**СЪОБЩАВА** на страните проекта си за доклад по делото:

**Производството е образувано по искова молба от Р. А.**, гражданин на **КБ**, роден на **\*\*\*\*\*г.**, притежаващ удостоверение за пребиваване в **Р Б № \*\*\*\*\***, издадено на 07.08.2018г. от **МВР**, с адрес: **АДРЕС** съдебен адрес: **АДРЕС** чрез адв. **А. С. С.** срещу **„ФИРМА” ЕООД**, ЕИК: **\*\*\*\*\***, със седалище и адрес на управление: **АДРЕС**, представлявано от управителя **РМ** с петитум съдът да осъди ответника да заплати на ищеца сумата в размер на **10 000 лева- частична претенция от сумата в пълен размер от 115 760,89 лева**, представляваща заплатена сума на отпаднало основание, в следствие на развален предварителен договор за продажба на недвижим имот от **06.08.2021 г.**, ведно със законна лихва върху присъдената сума от дата на завеждане на иска/08.01.2024 г./ до окончателно погасяване на задължението

Твърди се, че на 06.08.2021 г. **„ФИРМА” ЕООД**, ЕИК **\*\*\*\*\*** е сключило с **Р. А.**

предварителен договор за продажба на недвижим имот, по силата на който ответното дружество се е задължило да прехвърли в полза на ищеца следните собствени на ответника недвижими имоти, а именно:

А/ АПАРТАМЕНТ № 4 /четири/, разположен на втори етаж, на кота +2,70 /плюс две цяло седемдесет стотни / м., с обща застроена площ от 68,76 /шестдесет и осем цяло седемдесет и шест стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, баня с тоалетна, дневна с кухня и трапезария, спалня и тераса, при съсед: АПАРТАМЕНТ № 3, от две страни двор, АПАРТАМЕНТ № 5 и коридор, заедно с прилежащите към апартамента 3,53 % , равняващи се на 10,56 кв.м. идеални части от общите части на сградата, 2,79% идеални части от правото на строеж върху имота, върху който е построена сградата; и□

Б/ АПАРТАМЕНТ № 7 /седем/, разположен на трети етаж, на кота +5,45 /плюс пет цяло четиридесет и пет стотни / м., с обща застроена площ от 73,76 /седемдесет и три цяло седемдесет и шест стотни/ кв.м., състоящ се от; антре, баня с тоалетна, дневна с кухненски бокс и трапезария, две спални, баня е тоалетна и тераса, при съсед; от две страни двор, АПАРТАМЕНТ № 8 и коридор/стълбищна клетка, заедно с прилежащите към апартамента 3,79 % , равняващи се на 11,33 кв.м. идеални части от общите части на сградата, 2,99% идеални части от правото на строеж върху имота, върху който сградата е построена,

намиращи се в жилищна сграда, построена в УПИ - парцел \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), от квартал \*\*\* (\*\*\*\*\*), по плана на МЕСТНОСТ, при съсед:ПАРЦЕЛИ цялото с площ от 733 (седемстотин тридесет и три) кв. м.

Сочи се, че съгласно сключения между страните предварителен договор ищецът се е задължил да закупи двата имота, а ответникът - да продаде посочените недвижими имоти за обща цена в размер на 246 615 (двеста четиридесет и шест хиляди шестстотин и петнадесет) евро без вкл. ДДС или сума в размер на 295 938 (двеста деветдесет и пет хиляди деветстотин тридесет и осем) евро с вкл. ДДС, платими по банков път съгласно условията на предварителния договор.

Твърди се, че в изпълнение на чл.2 /1/ от предварителния договор ищецът е превел в полза на ответника, на 06.08.2021 г., сума в размер на 1 15 760,89 лева с включено ДДС - първа вноска за закупуване на имотите.

Излагат се твърдения, че съгласно чл.4 от Предварителния договор, страните са се съгласили да сключат окончателен договор за покупко-продажба на посочените по-горе апартаменти в срок до 01.09.2021 г., като е предвидена възможност този срок да бъде удължен съответно до получаване на одобрение от финансиращата банка на ищеца за отпускане на банков кредит за покупката на имотите. Срокът за сключване на окончателния договор не е фиксиран с точна дата и час. Посочено е, че сделката следва да се извърши при Нотариус ЕИ, рег. № \*\*\* на НК в кантората ѝ в АДРЕС. Поддържа се, че ищецът е изпълнил задълженията си по Предварителния договор. Окончателен договор не е подписан.

Твърди се, че страните устно са уговорили дата и час за явяване пред Нотариус, след

одобряване на кредита, необходим за закупуване на имотите, като е променен уговорения нотариус, предвиден съгласно предварителния договор. На 15.09.2021 г., без да бъде изрично уведомен ищеца, ответникът се е явил пред Нотариус и е изготвен Протокол, в който е отразено, че РП не се е явил за изповядване на сделката. Ищецът твърди, че дори се е явил при нотариуса, когато разбира, че има готовност за сделка, но ответникът вече не е бил на място и в този момент му става известно за изготвения протокол. Незабавно се е обадил на представител на Продавача, но не е получил отговор и са прекратили всякаква комуникация с него. В последствие ищецът получил уведомление от ответника за разваляне на предварителния договор и задържане на авансово платената сума. Ответното дружество е задържало платените авансово суми и е продало посочените имоти на трети лица.

Твърди се, че на 11.10.2021г. ищецът депозирал искова молба срещу ответното дружество на основание чл.19 ЗЗД и било образувано гр.д. №57503/21г. по описа на СРС, 41 състав, изпратено по подсъдност на СГС -гр. дело №1255/22г. като вписването на исквата молба станало на 17.05.22г. Междувременно ответното дружество се разпоредило с имотите на 08.02.2022г. и 15.03.2022г. С Определение на съда от 21.02.23г. делото било прекратено, поради липса на основание.

Поддържа се, че многократно към ответното дружество са отправяни покани за възстановяване на платената сума в размер на 115 760,89 лева с включен ДДС, но сумата не е върната.

Представени са писмени доказателства.

Иска се да бъде изискано и приложено гр.д. №1255/22г. 1-4 с-в СГС.

Иска се да бъдат допуснати до разпит двама свидетели за обстоятелствата водени ли са преговори с ответника за удължаване срока за изповядване на окончателния договор, кога е извършено одобряването на кредита за закупуване на имотите от кредитиращата банка налице ли е уведомяване за изповядване на Окончателен договор кога и как е разбрал за деня и часа на сделката, явил ли се е ищеца при нотариуса, кога и какво е констатирал на тази среща.

Препис от исквата молба е връчен на ответника и в срока по чл. 131 ГПК ответната страна е депозирала писмен отговор, с който искът с е оспорва като неоснователен.

Не се оспорва наличието на предварителен договор, като се сочи, че договор ищеца сам е предложил да заплати по- висок размер на задатъка от обичайния и е поискал значителна отстъпка от продажната цена, което било прието като условие от ответника. След сключване на договорите, от страна на ищеца имало многобройни искания и претенции по строителството и довършителните работи в имота. Твърди се, че ищецът е бил уведомен за датата на сделката и не отговаряло на истината, че същия е узнал датата в същия ден.Твърди се, че той е поискал среща в имота в деня на продажбата, където е бил чакан от представител на строителя, но не е отишъл в имота и не е имало връзка с него, като предходната вечер заявил, че се отказва от сделката, защото не му харесвала една

лайн в жилището.

Сочи се, че между страните е подписан анекс за удължаване на срока за подписване на окончателен договор за продажба на имотите /по искане на банката/ и в него изрично е записано, че крайната дата на която следва страните да се явят пред нотариус е 15.09.2021г. –т.е. още на 03.09.2021г. ищеца вече е знаел на коя дата ще бъде сделката.

Твърди се, че в офиса на Нотариуса са присъствали Управителя на дружеството със сътрудника си, юрист от банката и преводач, които заедно с Нотариуса звънят и издирват купувача(ищец), но няма връзка с него. По-рано сутринта в имота представител на строителя чакал купувача, за да одобри той направените поправки, тъй като предната вечер заявява, че се отказва. Твърди се, че при излизане от кантората на Нотариуса РХ е видяла ХАП, който е стоял на улицата на разстояние от офиса на Нотариуса, без да реагира по никакъв начин.

Сочи се, че съобразно клаузата на чл. 10 от Предварителния договор при отказ на купувача да закупи имота или невявяването му в уговорения ден и час Продавача има право да развали договора и задържи платения задатък.

Иска се да бъдат допуснати свидетели при режим на довеждане за установяване, че ищеца постоянно е предявявал нови искания към инвеститора, включително вечерта преди продажбата, че ищеца е стоял на улицата близо до Нотариалната кантора, но не е влязъл и не е имало никаква възможност за комуникация с него. Иска се да бъде разпитана и СС-служител на банката, отговарял за кредита която е била упълномощена от банката за извършване на сделката.

**ПРАВНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ** на предявените искове е чл.55, ал.1 предл.3 във вр. с чл.88, ал.1, във вр. с чл.87, ал.1 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

По делото няма ненуждаещи се от доказване факти и обстоятелства по смисъла на чл. 154, ал. 2 и чл. 155 ГПК.

**РАЗПРЕДЕЛЯ** доказателствената тежест за подлежащите на доказване факти, както следва:

-Ищецът следва да установи, че процесната сума / 115 760,89 лева / е предадена на ответника. Ищецът следва да установи, че е сключен предварителен договор за покупко-продажба от 06.08.2021 г., че договорът между страните е развален и откога, както и че е бил изправна страна по договора.

-В тежест на ответника е да установи, че полученото от него имущественото благо не е лишено от основание, т. е., че съществува правно призната причина за размятането на благата, което му дава право да задържи полученото. Ответникът може да установи и правопогасяващи, правоотлагащи или правоизключващи юридически факти.

**ДОПУСКА** приложените към исковата молба и отговора писмени доказателства като

допустими, необходими и относими по делото, тъй като се отнасят до релевантни за спора факти.

**ДОПУСКА** събирането на гласни доказателства чрез разпит на един свидетел на ищеца **при условията на чл. 159, ал. 2 ГПК** при режим на довеждане / за обстоятелствата водени ли са преговори с ответника за удължаване срока за изповядване на окончателния договор, кога е извършено одобряването на кредита за закупуване на имотите от кредитиращата банка налице ли е уведомяване за изповядване на Окончателен договор кога и как е разбрал за деня и часа на сделката, явил ли се е ищеца при нотариуса, кога и какво е констатирал на тази среща./, като **УКАЗВА** на ищеца да осигури присъствието на всички свидетели за съдебно заседание, което ще е краен срок за събиране на гласни доказателства.

**ДОПУСКА** събирането на гласни доказателства чрез разпит на един свидетел на ответника /за обстоятелствата, че ищеца е стоял на улицата близо до Нотариалната кантора, но не е влязъл и не е имало никаква възможност за комуникация с него/при режим на довеждане, като **УКАЗВА** на ищеца да осигури присъствието на всички свидетели за съдебно заседание, което ще е краен срок за събиране на гласни доказателства.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ответника за разпит на свидетел за обстоятелствата, че ищеца постоянно е предявявал нови искания към инвеститора, като неотносимо.

**УКАЗВА** на ответника, че в случай, че иска разпит при режим на призоваване на свидетеля СС следва да посочи адрес на призоваване и/или ЕГН и да заплати сума в размер на 50 лева по депозитна сметка на СРС в 7-дневен срок.

**ДА СЕ ИЗИСКА** за послужване гр.д. №1255/22г. 1-4 с-в СГС.

**НАПЪТВА** страните към СПОГОДБА, като указва, че съдебната спогодба има сила на влязло в сила решение и не подлежи на обжалване пред по-горен съд, като при постигане на спогодба се възстановява половината от внесената държавна такса.

**УКАЗВА** на страните, че в срок най-късно в насроченото съдебно заседание могат да изразят становищата си във връзка с дадените от съда указания и проекта за доклад по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия.

**УКАЗВА** на страните, че ако не изпълнят дадените от съда указания в срок, същите губят възможността да направят това по-късно, освен ако пропускът се дължи на особени непредвидени обстоятелства.

**ДА СЕ ВРЪЧИ** препис от определението на страните по делото, а на ищеца и препис от отговора на исковата молба.

Определението не подлежи на обжалване.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_