

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1606

гр. Варна, 17.11.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в закрито заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Цветелина Г. Хекимова

като разглежда докладваното от Цветелина Г. Хекимова Търговско дело № 20233100900001 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

В съдебно заседание на 08.11.2023г. са докладвани предявените от Д. Т. П., ЕГН *****, с адрес в гр. *****, срещу „СПАСОВ” ЕООД, ЕИК 104619481, със седалище гр. Велико Търново, искове:

1/ за разваляне на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД на сключения на 19.04.2018г. между Д. Т. П. и изпълнителя „СПАСОВ” ЕООД, ЕИК 104619481, със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново, ул. „Гео Милев” № 17, представлявано от управителя ВАСИЛ КОСТАДИНОВ СПАСОВ договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот - в частта му по т. 3.4, обективиран в Нотариален акт, вписан в АВ под акт № 163, т. XXII, дело № 4678, дв. вх.рег.№ 9226/2018г., в която е договорено правото на строеж за самостоятелни обекти от бъдещата сграда, при условията на предварителния договор от 24.08.2015г., като Д. Т. П. да получи в изключителна собственост 1/16 идеална част от подземен паркинг с площ от 335.68 кв.м. с 16 броя паркоместа, със застроена площ само на паркинг от 159.68 кв.м., с право на ползване за: ПАРКОМЯСТО № 6 със застроена площ 11.00 кв.м., находящо се на сутеренен етаж на сградата в покрит гараж за 16 автомобили с обща площ от 159.68 кв.м., при граници: калкан и маневрена площ, заедно с 9.98 кв.м. идеални части от маневрената площ на покрития гараж и 0.8026 % ид.ч., равняващи се на 2.21 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, поради неизпълнение на поетите задължения от изпълнителя, и в евентуалност

2 / за заплащане на сумата 12000 евро - обезщетение за вредите от развален договор, обективиран в нот. акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот от 19.04.2018г. в частта по т.3.4, представляващо пропусната от ищцата полза, на основание чл. 88, ал. 1, изр.2 ЗЗД, съставляващо пазарната цена, определена към момента на приключване на устните състезание в настоящото производство на неполучените 1/16 идеална част от подземен паркинг с площ от 335.68 кв.м. с 16 броя паркоместа, със застроена площ само на паркинг от 159.68 кв.м., с право на ползване за: ПАРКОМЯСТО № 6 със застроена площ 11.00 кв.м., находящо се на сутеренен етаж на сградата в покрит гараж за 16 автомобили с

обща площ от 159.68 кв.м., при граници: калкан и маневрена площ, заедно с 9.98 кв.м. идеални части от маневрената площ на покрития гараж и 0.8026 % ид.ч., равняващи се на 2.21 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място;

3/ за заплащане на сумата 15750 евро – дължима сума от изпълнителя съгласно уговореното в чл. 6 от предварителен договор от 24.08.2015г. за разликата между дължимата като обезщетение застроена площ и действително получената от ищцата – 35.00 кв.м. по-малко получена застроена площ като обезщетение, съставляваща доплащане на превишението по определената с предварителния договор цена от 450 евро/кв.м. на основание чл.210 от ЗЗД, ведно със стойността на законната лихва върху главниците, от датата на завеждането на исковете пред ВРС до окончателното им изплащане.

По отношение третия предявен иск в с.з. е изразено становище от проц.представител на ищеца, че определената квалификация е неправилна, въз основа на аргумента, че разпоредбата на чл.210 от ЗЗД регламентира особените правила при продажба на недвижими имоти, а в случая се претендира реално изпълнение по чл.79 от ЗЗД на задължението по т.6 от предварителния договор от 24.08.2015г., предвиждащо заплащане от изпълнителя на разликата в квадратурата между уговорената като обезщетение площ и действително получената.

По така направеното възражение съдът намира, че следва да измени доклада в частта относно определената правна квалификация на иска за заплащане на сумата 15750 евро, доколкото не се касае за продажба на недвижим имот, а видно от уточнителните молби ищцата основава претенциите си на т.6 от предварителния договор от 24.08.2015г. и е формулиран петитум за заплащане на разликата между дължимата като обезщетение площ и действително получената от ищцата по определената в предварителния договор цена от 450 евро/кв.м.

С оглед на изложеното и на основание чл.253 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ИЗМЕНЯ на основание чл.253 от ГПК протоколно определение от 08.11.2023г. в частта относно правната квалификация на иска за заплащане на сумата 15750 евро, като определя правна квалификация по чл.79 от ЗЗД, както и в частта относно определената доказателствена тежест на ищеца по следния начин: „по иска с правно основание чл.79 от ЗЗД ищецът следва да установи наличието на договор между страните, предвиждащ задължение на изпълнителя да заплати сума в определен размер при разлика между договорената и действителната площ на процесния обект, размера на тази разлика и размера на уговорената за заплащане сума.“

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____