

РЕШЕНИЕ

№ 3172

гр. Варна, 03.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 31 СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Любомир Нинов

при участието на секретаря Анелия Ц. Николова
като разгледа докладваното от Любомир Нинов Гражданско дело № 20223110109454 по описа за 2022 година

Ищцата Н. К. заявява, че е собственик на недвижимия имот – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2515.**** находящ се в гр.Варна, *** с площ от 60.50кв.м., ведно с 7.0073% представляващи 4.85кв.м. ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 10135.2515.***, като на 21.05.2021г. чрез пълномощника, е сключила с ответницата Т. Х. предварителен договор за покупко-продажба на имота, по силата на който се е задължила в срок до 30.07.2021г. да и прехвърли собствеността си върху същия. Срокът на предварителния договор е бил удължаван двукратно с анекси от 30.07.2021г. и 30.09.2021г. Със сключването на договора на 21.05.2021г. по настояване на ответницата, пълномощника на ищцата и е предал владението върху същия на 23.05.2021г. На 20.12.2021г., когато е изтичал повторно удължения срок за сключване на окончателен договор, такъв не е сключен, тъй като Х. не е разполагала все още с необходимите и средства. Същата е отлагала непрекъснато сключването на окончателния договор, въпреки многократните обаждания и покани от страна на продавача. На 18.05.2022г. ищцата, действаща чрез пълномощник е отправил до ответницата, нотариална покана за сключване на окончателен договор. Ответницата се е явила на 01.06.2022г. в нотариалната кантора на нотариуса и след запознаване със съдържанието на поканата е отказала да я получи. В нотариалната покана е изрично указано, че окончателен договор следва да се сключи на третия ден след получаване на същата в 10ч., а ако е неработен ден в първия следващ работен ден, както и че в случай, че не се яви, то следва да освободи имота и да заплати всички разходи по ползването му. На 06.06.2022г. пълномощника на ищцата се е явил

в 10ч. в нотариалната кантора на нотариуса, снабден с всички необходими документи за продажбата на имота, но ответницата не се е явила. Съставен е констативен протокол акт № 88, том I, рег. № 1939/06.06.2022г. Към датата на депозиране на настоящата искова молба имота се владее без основание от ответницата и същата отказва да го освободи, поради което ищцата предявява иск за осъждането и да и предаде владението върху процесния недвижим имот и за присъждане на сторените в производството разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответницата, че оспорва исковата претенция. Счита депозираната искова молба за допустима, но неоснователна и недоказана като представят следните аргументи:

Не е спори, че ищцата се явява собственик на процесния имот, че на 21.05.2021г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на гореописания недвижим имот между Н.К. от една страна като продавач и Т. Х. от друга страна като купувач, че срокът за изповядване на окончателен договор е бил последователно изменян с анекс №1/30.07.2021г. и анекс №2/30.09.2021г.

Предвид, че в чл.1, т.1.1. от раздел I предмет на договора от предварителния договор продавачът приел задължение да прехвърли правото на собственост на обект с предназначение - жилище, апартамент. В чл.2.1 от Раздел II. начини на плащане от предварителния договор ответницата поела насрещно задължение за заплащане на уговорената продажна цена. Като сумата от 4400евро, следвало да се плати до един ден след подписване на договора по сметка на пълномощника К.. На платената първа вноска страните придали роля на задатък по договора. В чл.1, ал.1 и ал.2 от раздел III е уговорено, че окончателното прехвърляне ще бъде извършено в срок до 30.07.2021г. като точния час и място следвало да бъдат съгласувани допълнително между страните. С ал.3 от същия член било прието, че „Продавачът дава право на Купувача да живее в имота възмездно по този договор до датата на предаване на владението. Купувачът се задължава да заплаща сумата от 200 евро за всеки месец не по-късно от 25 число". Продавачът бил уведомен, че изплащането на уговорената продажна цена ще се извърши чрез ипотечен банков кредит, поради което и с чл.6, Раздел IV. Продавачът поел задължение „да предостави всички изискуеми от банката-кредитор и нотариус документи до 15.07.2021г.". Страните в раздел VI отговорности и санкции в чл.3 приели, че договорът се разВ. с едностранно писмено изявление от едната страна до другата страна, на адресите, посочени в договора. В предварителният договор ищцата се е легитимирила като немски гражданин, който е представляван от своя пълномощник. Като адреси за кореспонденция с нея бил посочен единствено адрес в Федерална република Германия. Електронна поща, адрес в България или телефон за кореспонденция не били предоставени на ответницата. Предварителният договор бил сключен с посредничеството на „Имоти Премиер" ООД, за което бил съставен договор за депозит от 07.05.2021г. В изпълнение на договора ответника заплатил сумата от 500лв. като депозит за закупуване на процесния недвижим имот. Дори преди самото подписване на предварителния договор същата, депозирала необходимите документи за кредитиране на сделката и на 18.05.2021г. заплатила сумата от 120лв. за извършване на оценка на имота. С цел изпълнение на вече официално поетите с договора задължения на

21.05.2021г. заплатила уговореното капаро от 8605лв. по сметка на пълномощника. В договора не било посочено, че обектът не е завършен и негоден за използване по предназначение и кредитиране напротив в клаузата на чл.1, ал.3 от раздел III. Продавачът предоставил на купувача право да живее в имота, като уговорил дължимост и на насрещни наемни възнаграждения и в чл.6, раздел IV. Задълженията поел изрично задължение да предостави всички изискуеми от банката-кредитор и нотариус документи до 15.07.2021г. След извършване на проверка от страна на банката се установило, че сградата не е въведена в експлоатация. Многократно ответницата била уведомявана от брокерският посредник, че сградата ще бъде въведена в експлоатация много скоро и не по-късно от август-септември 2021г. Именно с оглед получените уверения тя подписвала последователно Анекси, но удостоверение за въвеждане в експлоатация така и не било предоставено. Твърди, че такова не е налице и към настоящия момент. Предвид, липсата на всички изискуеми документи от банката отказали извършване на кредитиране на процесната сделка, тъй като била отново уверена, че въвеждане в експлоатация следва да се предостави скоро тя продължила да ползва и да заплаща наемно възнаграждение на пълномощника на ищцата. През октомври 2021г. се оказва, че дължи заплащане на суми за потребление за ел. енергия в размер на 150%, тъй като промишлените абонати дължели 100% заплащане за настоящото потреблението на ел. енергия и 50% авансова за бъдещо потребление. При разговор със съседка в същия блок установила, че етажната собственост на сградата имат неплатени сметки за ток и на 22.11.2021г. електрозахранването на обекта ще бъде спряно. Общо дължимата сума за целия блок била в размер на 959,33лв. Събеседничката я уведомила, че платените от нея суми за ел. енергия не са внесени в касата на етажната собственост. Незабавно е потърсен контакт с пълномощника на ищца за изясняване на случая, но той отказал да осъществи среща с нея. На 22.11.2021г. ответницата взела заем от своя работодател и заплатила цялото задължение на етажната собственост доколкото в противен случай тя и нейната дъщеря нямало да имат къде да нощуват на топло място през зимния сезон. След случая уведомили брокерския посредник, че отказва да извършва плащания към посредника доколкото има съмнения дали същият валидно представлява ищцата и дали ѝ предоставя получените наемни възнаграждение, суми за режимни разходи и др. След изтичането на срока на втория Анекс ищцата е уведомила брокерските посредници, че разВ. договора и кани ответницата да напусне имота, като изрично отказала да възстанови полученото по договора капаро. На 20.01.2022г. била проведена среща с управителя на брокерския посредник, който я уверил, че са направили всички възможно ищцата да не разВ. договора, но тя била непреклонна. Брокерският посредник поел задължение за осъществяване на среща между страните. През м.март 2022г. чрез получена от ответницата телепоща писменото изявление на ищцата, че счита предварителния договор за продажба за развален достигало до ответницата, била отправена и покана за предаване на ключовете за имота на упълномощените от ищцата лица. На 15.03.2022г. предвид прекратяване на предварителния договор брокерският посредник възстановил платения от ответницата депозит и била издадена разписка от 15.03.2022г. С цел доброволно уреждане на спора между двете страни те приели да бъде

оформено споразумение за прекратяване на предварителния договор, с което ответницата да предаде владение, а ищцата да възстанови полученото капаро по предварителния договор. На 02.05.2022г. в процесния обект с пълномощниците на ищцата адв.Б. и К. била проведена среща за подписване на споразумението и предаване на владението. Пълномощникът К. отказал да подпише споразумението, да възстанови капарото и да получи владението върху имота. Допълнително адв. Б. в качеството ѝ на пълномощник на ищцата била уведомена, че доверителката ни е в процес на закупуване на друг имот и има готовност на предаде ключовете на процесния имот, но няма информация на кого може да ги предаде валидно. На 13.07.2022г. ответницата заплатила всички дължими от нея сметки към етажната собственост на процесната сграда и окончателно напуснала спорното жилище. Не оспорва изпращането на нотариална покана с дата 18.05.2022г. за сключване на окончателен договор, но оспорва, че ищцата е разполагала с право да кани ответницата да сключва окончателен договор по вече прекратен още през 03.2022г. предварителен договор. Оспорва, че ищцата към 06.06.2022г. се е явила с всички необходими документи за изповядване на сделка доколкото и към настоящия момент процесната сграда не е въведена в експлоатация, а ищцата по силата на чл. 6, Раздел IV от предварителния договор е имала задължение да предостави на кредитиращата купувача банка всички необходими документи в това число и при необходимост удостоверение за въвеждане в експлоатация. Счита, че ищцата се е явява неизправна страна по предварителния договор. В условията на евентуалност ако се установи, че предварителният договор между страните не е прекратен валидно моли, настоящият писмен отговор да има роля на едностранно прекратяване на предварителния договор и покана за доброволно заплащане на дължимия от ищцата двоен размер на полученото от нея капаро по предварителния договор или сумата от 17 210 лева. Оспорва, че към датата на депозиране на исковата молба владее имота и отказва да освободи същия. Напротив, считано от октомври 2021 г. същата търси начин за доброволно уреждане на спора и предаване на владение на процесния обект на посочените от ищцата пълномощници, но без успех до момента. Поради изложеното на основание чл.81 от ЗЗД счита, че не носи отговорност за завеждане на настоящото дело. Счита предявения иск за неоснователен и недоказан и молят за неговото отхвърляне. Претендират сторените разноски.

Съдът приема, че предявеният иск намира правното си основание в чл.108 от ЗС.

По исковете по чл.108 от ЗС съставът намира следното:

Страните не спорят, че ищцата е собственик на процесният описан по-горе имот, като това се доказва и от представения по делото нот.акт №16, т.1, рег.№95, д.№16/2019г. в който е обективизирана покупко-продажба на намиращ се към него момент в груб строеж с издаден акт №15 имот.Липсва спор и по отношение на наличието на предварителен договор за покупко-продажба на имота сключен между страните и удължаването на срока за изпълнението му. Ответницата признава твърденията на ищцовата страна, че е била поканена да напусне имота поради разВ.нето на предварителния договор, тъй като в договорения срок не се е стигнало до сключване на окончателен и прави едностранно признание, че в изпълнение на това уведомяване станало през

м.март 2022г. е напуснала жилището на 13.07.2022г., в което се е била настанила по силата на инкорпорираната в предварителния договор уговорка да живее в имота до окончателното прехвърляне на собствеността.

При изложената фактическа обстановка съставът намира, че по силата на Гл.ІІІ, чл.1, ал.3 от предварителния – договор ответницата се е настанила в имота, като за времето до сключване на окончателния договор или респективно до прекратяване на действието на предварителния договор, което по собственото и изявление е станало през м.март 2022г. когато сочи, че е получила телепоща от ищцата-11.03.2022г. съгласно положения печат на представеното доказателство л.64, стр.2 от делото, че договорът е развален. Посоченото ответниково изявление обезсмисля последвалото връчване от страна на ищцата на нотариална покана от 1.06.2022г. за сключване на окончателен договор, за която нотариусът е отбелязал, че е отказано да бъде получена от явилата се пред него ответница и то след като се е запознала със съдържанието и, очевидно поради факта, че тя е приела предварителния договор за прекратен още с получаването на телепощата. Съставът приема, че с разВ.нето на договора е отпаднала възможността да се предаде владението, което е определено като срок до който се предоставя възможност на ответницата да обитава имота по реда на Гл.ІІІ, чл.1, ал.3 от договора и от този момент тя се намира в жилището без правно основание и дължи предаването на същото. Твърдението на ответницата, че не е могла да предаде ключовете от имота на ищцата поради отказ на нейния представител да ги получи при провела се среща за предаване на имота са неотнормими към спора, тъй като от собственото и изявление се потвърждава, че такава среща е имало, а дори и да не се бе осъществила тя за ответницата предвид възприетото становище за отпадане на основанието на което държи имота е възникнало задължението за връщането му и тя е следвало да предаде ключовете от жилището на ищцата., като това е можело да стане вкл. и чрез изпращането им на адреса на същата в съответствие с уговореното в Гл.VІІ, чл.1 от предварителния договор съгласно която цялата кореспонденция между страните следва да бъде водена на адресите им посочени в него.

Воден от горното съдът приема, че ищцата е доказала качеството си на собственик на процесният имот и че ответницата не е предала владението на същия след отпадане на основанието на което се е намирала в него, поради което предявеният иск следва да се уважи, като се приеме, че ищцата е собственик на имота и се осъди ответницата да и предаде владението върху него.

Предвид извода за основателност на претенцията ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищцата и сторените от нея и претендирани разноси за водене на делото възлизащи общо на 1 507.67лв., която сума се определя от състава след вземане предвид на направеното от ответната страна възражение за прекомерност и при отчитане, че по делото са проведени три заседания.

Ето защо, съдът

РЕШИ:

ПРИЕМА за установено в отношенията между страните: Н. К. гражданка на Федерална Република Германия р.*****г. в гр.Е., Руска Федерация съд.адрес гр.Варна, *** в качеството и на ищца и Т. Х. гражданка на Украйна, р.*****г. в гр.О., Украйна пребиваваща в България с разрешение за пребиваване №***/**г. издадено от МВР София с постоянен адрес гр.Варна, ** в качеството и на ответник, че ищцата е собственик на недвижим имот представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2515.**** находящ се в гр.Варна, *** с площ от 60.50кв.м., ведно с 7.0073% представляващи 4.85кв.м. ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 10135.2515.** и ОСЪЖДА ответницата да предаде на ищцата същия, на осн. чл.108 от СК.

ОСЪЖДА Т. Х. гражданка на Украйна, р.*****г. в гр.О., Украйна пребиваваща в България с разрешение за пребиваване №*/**. издадено от МВР София с постоянен адрес гр.Варна, ** да заплати на Н. К. гражданка на Федерална Република Германия р.*****г. в гр.Е., Руска Федерация съд.адрес гр.Варна, *** сумата от 1 507.67лв. сторени по делото разноски, на осн. чл.78 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред ВОС в двуседмичен срок от уведомяването на страните

Съдия при Районен съд – Варна: _____