

# РЕШЕНИЕ

№ 119

гр. Пловдив, 01.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XV СЪСТАВ**, в публично заседание на  
шести октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мариана Ил. Димитрова

при участието на секретаря Каменка Т. Кяйчева  
като разгледа докладваното от Мариана Ил. Димитрова Гражданско дело №  
20215300102965 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на М. Ю. К.,  
гражданка на \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\*, със съдебен  
адрес: \*\*\*\*\* против “СТАР ИНВЕСТ”ЕООД, ЕИК  
115274150 със седалище и адрес на управление на дейността:  
с.Войводиново, обл.Пловдивска, ул.”Христо Ботев”№53.

Ищцата твърди, че на 16.09.2011г. е сключен предварителен  
договор за покупко-продажба на недвижим имот между нея в  
качеството ѝ на купувач и ответното дружеството в качеството му на  
продавач. По силата на този договор продавачът се задължил да  
прехвърли на ищцата в срок до 30.09.2012г. собствеността върху  
следния недвижим имот: апартамент №Г-30 със застроена площ от  
50.94 кв.м., разположен на 5 жилищен етаж, заедно с 9.27 кв.м.  
ид.части от общите части на сградата, изграден в почивен комплекс  
„\*\*\*\*\*“ в УПИ I, кв.6101 по плана на комплекс \*\*\*\*\*,  
община \*\*\*\*\*, който имот към настоящия момент представлява:  
самостоятелен обект в сграда с идентификатор №51500.506.637.4.30  
по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.\*\*\*\*\*,

комплекс \*\*\*\*\*, апартамент на едно ниво, с площ от 50.94 кв.м., построен в имот с идентификатор №51500.506.637. Уговорена била цена в размер на 46 800,00 евро или легова равностойност по курса на БНБ с включен ДДС в размер на 91 532,84 лева. Твърди се, че ищцата е заплатила изцяло тази сума на ответника с разписки от 24.09.2008г., 09.09.2009г., 10.09.2009г. и 30.08.2010г. Въпреки това продавачът отлагал изпълнението на задължението си, което наложило страните да сключат допълнителни споразумения на 14.09.2012г., 12.09.2013г., 06.09.2014г., 05.09.2015г., 10.06.2016г., с които последният договорен срок за прехвърляне на имота бил определен до 30.09.2017г. Посочва се, че до настоящия момент ответникът не е изпълнил задължението си. Нещо повече – през 2014г. той се разпоредил с имота, апортирайки го в капитала на друго търговско дружество. С уточняваща молба от 29.11.2021г. ищцата заявила, че разваля предварителния договор на основание чл.87, ал.2 от ЗЗД, тъй като изпълнението е станало невъзможно поради забава на дружеството. Тъй като с разваляне на договора е отпаднало основанието за плащане на цената на имота, ищцата претендира връщане на платената сума. Настоява, че е налице хипотезата на чл.14, ал.2 от договора, даваща й основание да претендира уговорената неустойка, тъй като продавачът е в пълно неизпълнение на поетите задължения. От съда се иска да постанови решение, с което да осъди ответника да заплати на ищцата сумите: 46 800,00 евро или леговата равностойност с включен ДДС в размер на 91 532,84 лева, представляваща платената цена по договора; 4 576,64 лева, представляваща неустойка, дължима съгласно чл.14, ал.2 от договора в размер на 5% от продажната цена. Сумите се претендират ведно със законна лихва, считано от подаване на исковата молба до окончателното изплащане. Претендират се и направените по делото разноски.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор от ответника, който

чрез пълномощника си оспорва исковете по основание и размер. Оспорва, че е налице идентичност между описания в предварителния договор имот и самостоятелен обект в сграда с идентификатор №51500.506.637.4.30. Твърди, че ищцата е неизправна страна, тъй като не е платила уговорената цена. Счита, че не дължи неустойка, а уговорката по чл.14, ал.2 от договора намира за нищожна, тъй като клаузата противоречи на закона и го заобикаля, а така също противоречи на добрите нрави, доколкото излиза извън присъщите обезпечителна и обезщетителна функции на неустойката. Евентуално счита, че размерът на неустойката е прекомерен, като се позовава на чл.92, ал.2 от ЗЗД. Ответникът оспорва представените споразумения и платежни документи като неверни, неавтентични и неистински, тъй като не носят подпис на законния представител на дружеството или на друг, валидно действащ от името и за сметка на дружеството.

От събраните по делото доказателства се установява следното:

Между „Старт инвест „ЕООД „булстат 115274150 „представлявано от Р. Б., чрез пълномощника си-Р.А. и М. Ю. К. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот на 05.09.2008г., по силата на който страните са се договорили за следното : търговското дружество като собственик ще прехвърли правото си на собственост върху апартамент №\*\* с площ от 52,49 кв.м. разположен на трети етаж, ведно с общите части на сградата, предвиден за изграждане в „\*\*\*\*\*“ в имот №084008, местността \*\*\*\*\*, землището на гр.\*\*\*\*\* в срок до 30.12.2008г., като предаването на владението върху имота ще се осъществи с подписване на приемо-предавателен протокол, за сумата в размер на 49 732,50 евро или левовата равностойност, с ДДС, платима , както следва: 1 000 евро-депозит; 25 200 евро до 30.09.2008г.; 16 600 евро до 30.09.2009г. и 6 932,50 евро до 30.09.2010г. Уговорен е начин на плащане на продажната цена –по банков път или в брой в касата на дружеството.

В чл.14,ал.2 от предварителния договор е уговорено, че в случай,че продавачът откаже да сключи окончателния договор или в случай на пълно неизпълнение на задълженията на продавача,купувачът има право на неустойка в размер на 20 % от продажната цена на имота-предмет на договора.

От заключението на съдебно-почерковата експертиза се установява,че подписът ,положен на продавач в предварителния договор от 05.09.2008г. е изпълнен от пълномощника на ответното дружество Р.А..

С предварителен договор от 16.09.2011г. „Старт инвест „ЕООД, с ЕИК 115274150 представлявано от управителя си Р. Б. ,чрез пълномощника си- Р.А. ,като продавач и ищцата в производството М. К. ,като купувач са се споразумели за следното : търговското дружество като собственик ще прехвърли правото си на собственост върху апартамент №Г-30 с площ от 50,94 кв.м. разположен на пети етаж, ведно с общите части на сградата,предвиден за изграждане в „\*\*\*\*\*I“ в упи I ,кв. 6101 по действащия ПУП на курортен комплекс \*\*\*\*\*, Община \*\*\*\*\*, в срок до 30.09.2012г.,като предаването на владението върху имота ще се осъществи с подписване на приемо-предавателен протокол, за сумата в размер на 46 800 евро или левовата равностойност, с ДДС,изплатена към 16.09.2011г.

От заключението на съдебно-почерковата експертиза се установява,че подписът ,положен на продавач в предварителния договор от 16.09.2011г. не е изпълнен от пълномощника на ответното дружество Р.А..

С платежно нареждане от 24.09.2008г. – съобразно уговореното в Договора от 05.09.2008г. ищцата е наредила в полза на „Старт инвест „ЕООД сумата в размер на 25 200 евро.

Видно от Разписка от 09.09.2009г. ищцата е предала на „Стар инвест“ЕООД, представлявано от Д. Н. сумата в размер на 15 000 евро

,представляваща втора вноска за апартамент \*\*\*\*\*

Видно от Разписка 10.09.2009г. ищцата е предала на „Стар инвест“ЕООД, представлявано от Д. Н. сумата в размер на 1 600 евро ,представляваща трета вноска за апартамент \*\*\*\*\*.

Видно от Разписка 30.08.2010г. ищцата е предала на „Стар инвест“ЕООД, представлявано от Д. Н. сумата в размер на 4 000 евро ,представляваща поредна вноска за апартамент \*\*\*\*\*

От заключението на съдебно-почерковата експертиза се установява,че подписът ,положен за „Стар инвест“ЕООД / Д. Н./ в разписките от 09.09.2009г.,10.09.2009г. и 30.08.2010г. не е изпълнен лицето Д. П. Н..

Със споразумение от 14.09.2012г. ответното дружество „Старт Инвест“ ООД ,представлявано от С. А. Б. и ищцата М. К. са се споразумели срока, уговорен в чл. 4 от Предварителния договор за покупко-продажба на апартамент \*\*\* в жилищен комплекс „\*\*\*\*\*“ разположен в курортен комплекс \*\*\*\*\* ,подписан на 16.09.2011г. да бъде удължен в срок до 30.09.2013г. като страните са декларирали,че нямат финансови претенции помежду си.

От заключението на съдебно-почерковата експертиза се установява,че подписът ,положен за „Стар инвест“ООД / С. А. Б. / е изпълнен от С. А. Б..

Със споразумение от 12.09.20213г. ответното дружество „Старт Инвест“ ООД ,представлявано от С. А. Б.,чрез пълномощника си Г. В. О. и ищцата М. К. са се споразумели срока, уговорен в чл. 4 от Предварителния договор за покупко-продажба на апартамент\*\*\* в жилищен комплекс „\*\*\*\*\*“ разположен в курортен комплекс \*\*\*\*\* ,подписан на 16.09.2011г. да бъде удължен в срок до 30.09.2014г. като страните са декларирали,че нямат финансови претенции помежду си.

От заключението на съдебно-почерковата експертиза се

установява, че подписът, положен за „Стар инвест“ ООД, представлявано от пълномощник Г. В. О. в споразумението от 12.09.2013г. е изпълнен от Г. В. О..

При така установената фактическа обстановка от правна страна съдът приема следното :

Съобразно изложеното в исковата молба и изрично изявление на ищцата направено в съдебно заседание съдът приема, че претенцията на ищцата е за връщане на даденото на отпаднало основание, а именно: поради развалянето на договора, на основание чл.55, ал.1, предл. трето от ЗЗД. Съгласно задължителната и трайно установена практика, обективирана в ППВС № 1/1979 г., на отпаднало основание може да се претендира връщане на платената сума въз основа на договор, развален поради неизпълнение. С връчване на препис от исковата молба на ответника „Старт Инвест „ООД, ЕИК 115274150 сключеният между страните по делото предварителен договор за продажба на недвижим имот : апартамент №... със застроена площ от 50.94 кв.м., разположен на 5 жилищен етаж, заедно с 9.27 кв.м. ид.части от общите части на сградата, изграден в почивен комплекс „\*\*\*\*\*“ в УПИ I, кв.6101 по плана на комплекс \*\*\*\*\*”, община \*\*\*\*\* за продажна цена в размер на 46 800 евро е развален. Общото правило за действието на разваляне на договора, съдържащо се в чл. 88, ал.1 от ЗЗД е, че развалянето има обратно действие. Това означава, че след разваляне на договора, обвързаността на страните се премахва с обратна сила. На това основание те следва да си върнат престациите, които са си разменили, за да бъде възстановено преддоговорното състояние. Договорът, като правно основание за размяна на престациите е отпаднал, поради което се дължи връщане на полученото на отпаднало основание – чл.55, ал.1, предложение трето от ЗЗД. Съгласно закона отпадането на основанието за даване на престацията по договора не е обусловено от вината за неговото неизпълнение, поради обратното действие на

развалянето на договора,което настъпва независимо по инициатива на коя от двете страни е настъпило развалянето . Вината е от значение за упражняване на правото за развалянето му, но не и за отпадане на основанието да се задържи получената вече престация. Принципът ,че всичко получено в изпълнение на развален договор се връща на основание чл.55,ал.1 от ЗЗД е застъпен непротиворечивата съдебна практика.

В настоящият казус, безспорно е установено,че съществуващата между страните облигационна връзка е развалена с връчването на препис от исковата молба на ответника.От този момент правната връзка помежду им е прекратена и всяка от тях дължи връщане на полученото по нея.

При предявен иск за връщане на платени по договор суми в хипотезата на чл. 55, ал. 1, предл.трето от ЗЗД, спорът следва да се концентрира върху въпроса налице ли е основание за тяхното задържане. / в този смисъл Решение № 13 от 7.03.2012 г. на ВКС по т. д. № 15/2010 г., II т. о., ТК/.

Съгласно правилото на чл.55, ал.1 от ЗЗД и трайно установената съдебна практика, изразена в ППВС № 1/1979 г., в тежест на ищеца по иск по чл. 55, чл. 1 от ЗЗД и в трите ѝ хипотези е да докаже факта на плащането, а в тежест на ответника да установи наличието на основание за получаване, респективно за задържане на това плащане.

Въз основа на събраните по делото доказателства ,безспорно се установява,че цената на имота-предмет на предварителния договор от 16.09.2011г. е уговорена в размер на 46 800 евро с валидно сключен помежду им предварителен договор от 05.09.2008г. Че цената е платена на 24.09.2008г., 09.09.2009г., 10.09.2009г. и 30.08.2010г. се установява от приложените по делото пл. нареждания и разписки. Че сумата в размер на 46 800 евро представлява продажната цена на имота, описан в предварителен договор от 16.09.2011г. ,и че същата е заплатена се установява по несъмнен начин от приложените по делото

действителни споразумения от 14.09.2012г. и от 12.09.2013г.

В този смисъл ,съдът съобрази следното :С решение № 156 от 12.01.2015г. по т.д. №2989/2013г. на ВКС, ТК, I т.о. е прието, че приложението на чл.301 от ТЗ предполага изследване на конкретни факти, от които може да се обоснове безспорен извод, че търговецът е узнал за сключването на сделката или действията извършени от негово име, без представителна власт и не се е противопоставил веднага след узнаването. Предмет на доказването е сключването, респ. извършването на съответно действие. В решение № 166 от 17.01.2013г. по т.д. № 636/2011г. на ВКС, ТК, I т.о. е прието, че конклюдентно действие по чл.301 от ТЗ може да бъде осчетоводяването на фактура, издадена от изпълнителя за извършени СМР и съответно осчетоводена от ответника. С решение № 89 от 12.06.2013г. по т.дело № 431/2012г. на II т.о., при друг вид договорни отношения, съставът на ВКС е застъпил принципно становище по приложението на чл.301 от ТЗ- независимо дали липсата на представителна власт засяга сключването на сделката от името на търговеца или изпълнението на сключената от търговеца сделка, и в двете хипотези извършените без представителна власт действия пораждат правни последици за търговеца, ако той не извести своевременно насрещната страна, че те не го обвързват. Приложението на въведената с чл.301 от ТЗ законова презумция предполага изследването на конкретни факти, от които може да се направи несъмнен извод, че търговецът е узнал, но въпреки това не е оспорил извършените от негово име без представителна власт действия.

В конкретният казус от извършеното оспорване се установи,че Предварителен договор от 16.09.2011г. и разписки от 09.09.2009г., 10.09.2009г. и 30.08.2010г. не са подписани от представител на ответното дружество,с ЕИК 115274150. Но, с подписаните от представител на това дружество споразумения от 14.09.2012г. и от



12.09.2013г. ,същото недвусмислено и категорично е одобрило извършените без представителна власт действия ,изрично писмено е потвърдил предмета на предварителния договор от 16.09.2011г. и заплатената по него ,определена с предварителния договор от 05.09.2008г. и получена от дружеството продажна цена в размер на 46 800 евро. По изложените съображения ,възраженията на ответното дружество са изцяло несъстоятелни.

Тъй като с развалянето на договора обвързаността на страните по него е отпаднала с обратна сила, то за да бъде възстановено състоянието на отношенията, такова каквото е било преди договорът да бъде сключен, всяка от страните следва да върне престацията, която е получила тъй като договорът като правно основание за тяхната размяна е отпаднал.

Съставът на чл. 55 от ЗЗД не изисква наличие на обогатяване за сметка на обедняването на друго лице. Обедняването на една от страните при условията на чл. 55, ал.1 от ЗЗД не е релевантно, тъй като в тези случаи предмет на доказване е видът и размерът на престацията, посочена във връзка със сключения договор. При неговото разваляне се дължи връщане на полученото, без съдът да изследва дали някоя от страните се е обогатил или обеднял с нея, тъй като самото основание за размяна на благата е отпаднало.

След като безспорно се установи,че договорът е развален по инициатива на ищцата, с обратна сила е отпаднало задължението на ответното дружество „Старт Инвест“ ООД, ЕИК 115274150 да задържи платената от ищцата продажна цена в размер на 91 532,84 лева-представляваща левовата равностойност на 46 800 евро за имота-предмет на предварителния договор от 16.09.2011г. Законът постановява връщането ѝ, поради отпадане на основанието за даването, без да държи сметка за поведението на ищеца-виновно или пък не ,при изпълнението на договора.

Относно претенцията за неустойка в размер на 4 576,64 лева

дължима на основание чл. 14,ал.2 от предварителен договор за продажба на недвижим имот сключен на 16.09.2011г., съдът съобрази следното : както се установи от заключението на съдебно-графическата експертиза, този договор е подписан от лице без представителната власт по отношение на ответното дружество. Както възприе съдът, на основание чл.310 от ТЗ в резултат на сключените две споразумения от 14.09.2012 и 12.09.2013г, извършените без представителна власт действия са породили правни последици за ответното дружество ,но само досежно основното съдържание на договора , а именно : индивидуализирания недвижим имот и неговата цена, които са предмет на договора. По отношение на останалите елементи от съдържанието на договора, вкл. уговорена неустойка по делото липсват данни,че са потвърдени от търговеца. Освен това следва да се има предвид,че изявление за разваляне на предварителния договор е отправено с връчване на препис от исковата молба. В конкретният казус не се обсъждат въпроси ,свързани с неизпълнението на договора и отговорността на страната, неизпълнила договорните си задължения, а единственото отговорността на ответника на извъндоговорно основание. Ето защо,само на посочените основания претенцията за неустойка поради неизпълнение на договорни задължения от страна на ответното дружество като неоснователна следва да се отхвърли.

С оглед изхода на спора и съобразно списъците по чл.80 от ГПК, и доказателствата, приложени по делото, удостоверяващи сторените разноси в полза на ищцата следва да се присъди сумата в размер на 7 957,14 лева, а в полза на ответника- 261,90 лева.

По изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** „Стар инвест“ООД, ЕИК 115274150,със седалище и адрес на управление на дейността :с.Войводиново, обл.Пловдивска,

ул."Христо Ботев"№53, представлявано от Ю. Б. да заплати на М. Ю. К., родена на \*\*\*\*\*, от \*\*\*\*\*, обл.\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, със съдебен адрес : гр.\*\*\*\*\*-адв. Д. и адв.Т.- БАК сумата в размер на 91 532,84 / деветдесет и една хиляди петстотин тридесет и два и 0,84/ лева представляваща левовата равностойност на 46 800 евро –продажна цена на недвижим имот,предмет на предварителен договор от 16.09.2011г. дължима на отпаднало основание –на основание чл.55 ,ал.1,предл. трето от ЗЗД,ведно със законната лихва, считано то 07.07.2021г.- датата на предявяване на исковата молба ,до окончателното изплащане на сумата, както и да заплати сторените в производство съдебни разноски в размер на 7 957,14 / седем хиляди деветстотин петдесет и седем и 0,14 / лева.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от М. Ю. К., родена на \*\*\*\*\*, от \*\*\*\*\*, обл.\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, със съдебен адрес : гр.\*\*\*\*\*-адв. Д. и адв.Т.- БАК против „Стар инвест“ООД, ЕИК 115274150,сътс седалище и адрес на управление на дейността : с.Войводиново, обл.Пловдивска, ул."Христо Ботев"№53, представлявано от Ю. Б. иск с правно основание чл. 92 от ЗЗД във вр. с чл.14,ал.2 от Предварителен договор от 16.09.2011г. с цена 4 576,64 лева, като неоснователен.

**ОСЪЖДА** М. Ю. К., родена на \*\*\*\*\*, от \*\*\*\*\*, обл.\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, със съдебен адрес : гр.\*\*\*\*\*-адв. Д. и адв.Т.- БАК да заплати на „Стар инвест“ООД, ЕИК 115274150,сътс седалище и адрес на управление на дейността : с.Войводиново, обл.Пловдивска, ул."Христо Ботев"№53, представлявано от Ю. Б. сумата в размер на 261,90 / двеста шестдесет и един и 0,90 / лева-представляваща сторени съдебни разноски.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните с въззивна жалба пред Апелативен съд

Пловдив.

**Съдия при Окръжен съд – Пловдив:** \_\_\_\_\_