

# РЕШЕНИЕ

№ 759

гр. Бургас, 26.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на осми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АННА ИВ. ЩЕРЕВА

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова  
като разгледа докладваното от АННА ИВ. ЩЕРЕВА Гражданско дело №  
20232100100026 по описа за 2023 година  
за да се произнесе, взе предвид следното :

Производството е образувано по искова молба на М. И. Щ. с ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Генерал Гурко“ № 9, ет.3, офис 1 - адвокат Петя Станчева - Минкова, **против** „СИТИ БИЛД ГРУП“ ЕООД с ЕИК 204384543 със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Хан Крум“ № 3, ет.6, представлявано от управителя Владимир Недялков Колев, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет.1, офис 14 – адвокат Мартин Богдев. Ищецът иска да бъде обявен за окончателен сключения между страните предварителен договор от 07.07.2021г. за продажба на самостоятелен обект - апартамент № Г501 с площ от 85,04 кв.м, сега с идентификатор 07079.501.593.11.196, ведно с 11,57 кв.м. от общите части на сградата, находящ се на ет.5 във вход Г, в сграда със смесено предназначение, изградена в поземлен имот с идентификатор 07079.501.593 по КККР на гр.Бургас с адрес на имота гр. Бургас, ж.к.“Изгрев“ с площ от 8000 кв.м.

Обстоятелства, на които се основава искът :

На 07.07.2021г. ищцата М. Щ. сключила с ответното дружество предварителен договор за покупко-продажба описания самостоятелен обект с идентификатор 07079.501.593 по КККР на гр. Бургас с договорена продажната цена от 77 290 евро с ДДС, платима на следните вноски: - при сключването на договора – 10 % от цената; - втора вноска в размер на 10 %, платима на кота 5-и жилищен етаж; - трета вноска в размер на 10 %, платима на кота 10-и

жилищен етаж; четвърта вноска в размер на 10 % - при приемане на конструкцията с акт 14; - пета вноска в размер на 20 % - при получаване на акт 15 за установяване на годността за приемане на строежа; - шеста вноска в размер на 40 % - при завършване на сграда и въвеждането ѝ в експлоатация с акт 16. Договорено било сключване на окончателния договор до 20.12.2022г. Ищцата заплатила първите четири вноски. След 07.12.2022г. упълномощеният представител на ответника, с когото дотогава контактувала ищцата, преустановил комуникацията, като ответникът не е изпълнил задължението си за сключване на окончателния договор в уговорения срок.

В преклузивния срок по чл.131, ал.1 от ГПК ответникът представя **писмен отговор**. относно правоотношението, но оспорва основателността на предявения иск. Твърди, че към момента на вписването на настоящата искова молба – 27.01.2023г. ответното дружество вече не се легитимира като собственик на процесния имот, тъй като на 13.12.2022г. го е прехвърлило на трето лице – „Унистрой Холдинг“ АД. Пзовава се на клаузата на чл.11 от предварителния договор, която дава право на продавача да се откаже от сключване на окончателния договор в нотариална форма срещу неустойка в размер на 10 % от продажната цена на имота. Мотивите за включването на тази клауза били продиктувани от несигурността в обществено-икономическата обстановка и епидемиологична обстановка в световен мащаб. Сочи, че на основание чл.9 от ЗЗД страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави, а съгласно чл.20а от ЗЗД уговорките между страните по договора имат силата на закон за тях, като договорът е подписан от ищеца без забележки. Ответникът упражнил договорното си право на отказ, като на 12.12.2022г. уведомил ищцата за отказа си от договора и на 13.12.2022г. ѝ върнал всички авансово внесени суми по договора – 60 466,44 лв. и дължимата неустойка в размер 15 116,61 лв.

Пзовава се на съдебна практика, като твърди, че няма пречка в договор да съществува уговорка за отказ от него независимо от изправността на страните, при която страната, която прекрати договора заплаща и съответната неустойка, като процесната договорна клауза на чл.11 в пълна степен охранява интересите на ищеца - получил е неустойка в достатъчно висок размер, за да обезпечи настъпилите за него вреди от неизпълнението на предварителния договор. По тези съображения счита, че валидно е развалил договора и липсва задължителна предпоставка за уважаване на предявения иск.

В предоставен срок **ищцата** изразява становище по отговора на ответника. Прави възражение за нищожност на договорната клауза на чл.11, като противоречаща на закона и на добрите нрави, също и като неравноправна – внася дисбаланс в правата на купувача и продавача. Оспорва и надлежното си уведомяване за едностранното прекратяване на договора, като твърди, че не е получила уведомително писмо от ответника. Оспорва и твърдението, че поведението на продавача се дължи на обективно променени

непредвидими условия. Счита, че включването на тази клауза в договора е индичия за недобронамереност на продавача

Страните представят и ангажират доказателства в подкрепа на становищата си. Претендират и присъждане на направените по делото съдебни разноски.

След съвкупна преценка на доводите на страните, на събраните по делото доказателства и на разпоредбите на закона, Бургаският окръжен съд намира за установено следното:

Предявеният иск е с правно основание чл.19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/.

Страните не спорят, че на 07.07.2021г. са сключили процесния предварителен договор, с който ответното дружество „Сити билд“ ЕООД се е задължило да построи със собствени средства сграда в поземлен имот с идентификатор 07079.501.593 по КKKP на гр.Бургас, в ж.к.“Изгрев“ и да прехвърли на ищеца М. И. Щ. следния самостоятелен обект от сградата – апартамент № Г501 с площ от 85,04 кв.м, ведно с 11,57 кв.м. от общите части на сградата, находящ се на ет.5 във вход Г. Договорена е продажна цена от 77 290 евро с ДДС, платима на следните вноски : 1. при сключването на договора – 10 % от цената /7729 евро/; 2. втора вноса в размер на 10 % - на кота на съответния етаж от сграда, където е разположен апартаментът /5-и етаж/; 3. трета вноса в размер на 10 % - на кота 10-и етаж; 4. четвърта вноса в размер на 10 % - при получаване на акт за приемане на конструкцията /акт 14/; 5. пета вноса в размер на 20 % - при получаване на констативен акт за установяване годността на строежа /акт 15/; 6. шеста вноса в размер на 40 % - при получаване на протокол за установяване годността на сградата за ползване /акт 16/.

Не е спорно, че в изпълнение на договора на същата дата - 07.07.2021г. ищецът заплатил първата вноса в размер на 15 116,61 лв. /7729 евро/, на 06.10.2022г. 27.01.2022г. и 20.04.2022г. – съответно втора, трета и четвърта вноса по 7729 евро /с легова равностойност по 15 116,61 лв./. Следващи плащания не се установяват.

Ответното дружество твърди, че на 12.12.2022г. отправило до ищцата представеното по делото уведомително писмо, с което основавайки се на клаузата на чл.11 от договора, заявило, че се отказва от продажбата на имота по процесния предварителен договор, който обявява за прекратен, поради което връща получените до момента платени вноски от продажната цена и заплаща дължимата договорна неустойка в размер на 10 % от продажната цена. Като доказателство за изпращането на уведомлението на ищцата представя разпечатка от електронната си поща /[arenaizgrev@gmail.com](mailto:arenaizgrev@gmail.com)/ за изпратено електронно писмо до адреса на ищцата \*\*\*, като и двата и-мейл адреса са посочени в договора на страните като адреси за кореспонденция между тях. Посочената от ответника клауза на чл.11 от договора урежда договорената последица при отказ на продавача от сключване на

окончателния договор за продажба – страните са се споразумели, че при такъв отказ продавачът се задължава да върне на купувача платените до момента вноски плюс 10% от продажната цена на имота като неустойка. По идентичен начин са уредени отношенията на страните при отказ на купувача да сключи окончателния договор – съгласно чл.14 в такъв случай продавачът задържа 10% от продажната цена по договора, а останалата част от платените вноски се възстановяват на купувача. От приложеното преводно нареждане се установява, че на следващия ден 13.12.2022г. ответникът е превел на ищцата сумата от 75 583 лева, включваща : платените вноски от 60 466,44 лв. /4 x 7729 евро/; - неустойка в размер на 10 % от продажната цена – 15 116,61 лв. /7729 евро/. Действително банковата сметка, по която са преведени сумите не е на ищцата, а на трето лице – Екатерина Михайлова Стоева, която не е спорно по делото, че е майка на ищцата, както и не е спорно, че това е банковата сметка, от която е извършено плащането на първата вноска по процесния договор.

Преди предявяването на настоящия иск /на 05.01.2023г./ и вписването на исковата молба /на 27.01.2023г./ ответното дружество е отчуждило процесния недвижим имот, предмет на предварителния договор – с договор за покупко-продажба от 13.12.2022г., видно от представеното извлечение от електронната партида на имота в Служба по вписванията.

При така установените факти съдът прави следните изводи:

Страните са се обвързали валидно по сключения между тях предварителен договор за покупко-продажба на описания недвижим имот. По силата на договорната връзка на страните за ищеца е възникнало задължението да плати продажната цена на договорените вноски, а за ответника – след като построи сградата да прехвърли на ищеца собствеността върху описания самостоятелен обект – апартамент. На основание чл.63, ал.1 от ЗЗД всяка от страните по договора трябва да изпълнява задълженията си по него точно и добросъвестно. В настоящия случай е безспорно, че ответникът виновно не е изпълнил основното си договорно задължение - да сключи с ищцата окончателен договор за продажба на имота, като е отправил едностранно изявление за отказ от договора. Дори и да се кредитира възражението на ищцата, че не е получила уведомлението за отказ от договора, изпратено от ответника по и-мейл, съдът приема, че същото надлежно е достигнало до ищцата най-късно на 13.12.2022г., когато ответникът е върнал по банков път заплатеното до момента по договора, ведно с договорената неустойка. Най-късният възможен момент, в който ищцата е узнала за отказа на ищеца от договора е връчването на препис от писмения отговор на ответника в настоящото производство. Правото на отказ от договора не може да се отрече на неизправната страна, която желае да прекрати договорната си обвързаност, като понесе установените от закона и от договора неблагоприятни последици от неизпълнението си. В случая при упражняване на договорната си свобода /чл.9 от ЗЗД/ страните са включили в съдържанието на договора правото на неизправната страна едностранно да се

откаже от правоотношението. С договорните клаузи на чл.11 и чл.14 страните са договорили последиците при едностранен отказ на неизправната страна от договора – изправната страна има право да получи неустойка в размер на 10% от продажната цена, като на купувача се възстанови и платеното по договора, което се явява дадено на отпаднало основание. Не се установява противоречие на договорната клауза чл.11 с императивна правна норма. Неоснователно е и възражението на ищцата за нищожност на тази клауза поради противоречие на добрите нрави, тъй като не е налице твърдяното нарушаване на общоприети морални норми, възплъщаващи общественото понятие за справедливост. Липсват доказателства клаузата да е включена в договорното съдържание извън договорната свобода на ищцата, същата защитава нейни права и законни интереси, като предвижда договорно обезщетяване на неизпълнението, и е реципрочна на установеното в чл.14 от договора право на едностранен отказ на купувача от договора при изправност на продавача.

Съдът приема, че в това договорно правоотношение ищцата няма качеството на потребител по смисъла на ЗЗП. Нормата на § 13, т.1 от ДР на Закона за защита на потребителите /ЗЗП/ дава легална дефиниция на понятието „потребител“ - физическо лице, което придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност. Тъй като целта на процесния предварителен договор за покупко-продажба е ищецът да придобие право на собственост върху недвижим имот, съдът приема, че процесното договорно правоотношение не е за „стока“ или „услуга“, дефинирани с разпоредбите на т.13 и т.14, на § 13 от ДР на ЗЗП – движима вещ/ материална или интелектуална дейност. Поради това установените от ЗЗП основания за договорна нищожност не са приложими за процесното правоотношение. /В този смисъл решение № 60072/ 30.07.2021г. по т.д. № 2/ 2021г., I т.о. на ТК на ВКС/. По тези съображения неоснователно е и възражението на ищцата за нищожност на договорната клауза на чл.11 от ЗЗП като неравноправна.

Тълкуването на договора съобразно правилата на чл.20 от ЗЗД не поражда съмнение, че паричното задължение по чл.11 от договора има характер на неустойка, установена за обезщетяване на вредите от виновното неизпълнение на задължението на продавача да сключи окончателния договор – правото на неустойка е установено в полза на изправната страна по договора, като неизпълнението /отказът от договора от неизправната страна не е ограничено от страните със срок. Уговорката не представлява отмяна по смисъла на чл.308 от ТЗ, при която правото на отказ от договора /прекратяване може да се упражни от всяка от страните, но само до започване на изпълнението на договора. Относно разграничението между двата института и съответното право на отказ от договора настоящият съд споделя мотивите на касационната инстанция, дадени при отговора на касационния въпрос в решение № 39/ 15.05.2014г. по т.д. № 1061/ 2013г. на I т.о. на ВКС.

По изложените съображения за валидност на клаузата на чл.11 от

договора съдът приема, че ответникът е упражнил с едностранно изявление договорното си право на отказ от договора, с което валидно е прекратил договорното правоотношение на страните по процесния предварителен договор. При установеното пълно договорно неизпълнение на задълженията на продавача за ищцата, която е изправна страна в правоотношението, възниква право на обезщетение за вредите от неизпълнението, за което е заплатена договорната неустойка по чл.11 от договора /чл.92, ал.1, изр.1 от ЗЗД/. Поради това предявеният иск за обявяване на процесния предварителен договор за окончателен е неоснователен и ще бъде отхвърлен. Следва да се отбележи, че получаването от страна на ищцата на платеното по договора и на дължимата от продавача неустойка е извън предмета на настоящия спор, ограничен до наличието на предпоставките за обявяване на предварителния договор за окончателен.

Отчуждаването на процесния имот от страна на ответника – продавач по предварителния договор на самостоятелно основание е пречка за обявяването на предварителния договор за окончателен, което съгласно чл.363 от ГПК е възможно да се извърши по съдебен ред, само ако се установи, че продавачът е собственик на имота. Тъй като отчуждаването е извършено преди предявяването на иска и вписването на исковата молба, на основание чл.114, б. „б“ от ЗС същото е противопоставимо на ищцата.

С оглед изхода от спора, на основание чл.78, ал.3 от ГПК ищцата следва да заплати на ответника направените по делото разноски, които съгласно представения списък по чл.80 от ГПК са в размер на 7290 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение съгласно приложените договор за правна защита и съдействие, фактура и извлечение от банкова сметка.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** иска на М. И. Щ. с ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Генерал Гурко“ № 9, ет.3, офис 1 - адвокат Петя Станчева - Минкова, **против** „СИТИ БИЛД ГРУП“ ЕООД с ЕИК 204384543 със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Хан Крум“ № 3, ет.6, представлявано от управителя Владимир Недялков Колев, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет.1, офис 14 – адвокат Мартин Богдев, да бъде обявен за окончателен сключения между страните предварителен договор от 07.07.2021г. за продажба на самостоятелен обект – апартамент № Г501 с площ от 85,04 кв.м, сега с идентификатор 07079.501.593.11.196, ведно с 11,57 кв.м. от общите части на сградата, находящ се на ет.5 във вход Г, в сграда със смесено предназначение, изградена в поземлен имот с идентификатор 07079.501.593 по КKKP на гр.Бургас с адрес на имота гр. Бургас, ж.к.“Изгрев“ с площ от 8000 кв.м.

**ОСЪЖДА** М. И. Щ.с ЕГН \*\*\*\*\* от \*\*\*, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Алеко Константинов“ № 8, ет.1 - адвокат Марин Милев, **да заплати на** „СИТИ БИЛД ГРУП“ ЕООД с ЕИК 204384543 със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Хан Крум“ № 3, ет.6, представлявано от управителя Владимир Недялков Колев, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет.1, офис 14 – адвокат Мартин Богдев, направените по делото съдебни разноси в размер на **7290 лв.**

**Решението** подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд – Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Бургас: \_\_\_\_\_