

РЕШЕНИЕ

№ 180

гр. С., 13.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – С., ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: Росица Н. Кокудева

Членове: Петранка Р. Прахова
Зоя Ст. Шопова

при участието на секретаря Зорка Т. Янчева
като разгледа докладваното от Петранка Р. Прахова Въззивно гражданско
дело № 20235400500202 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 – чл. 273 от ГПК.

С Решение № 374/29.12.2022 г. по гр. д. № 520/2022 г. С. районен
съд е осъдил „БУЛ ХОУМС - 2“ Е* гр. С., да заплати на основание чл. 55 ал. 1
предл. Трето от ЗЗД на К. М. М. от гр. С. сумата от 2 000 евро, платена на
отпаднало основание по договор за депозит, сключен на 25.11.2021 г., ведно
със законната лихва върху главницата, считано от 03.06.2022 г. до
окончателното заплащане на вземането, както и 756, 47 лева деловодни
разноски.

Това решение се обжалва пред С. окръжен съд от ответникът „БУЛ
ХОУМС - 2“ Е* – гр. С., чрез пълномощник адв. А.А., с оплаквания, че е
неправилно, постановено в нарушение на материалноправните норми и
съдопроизводствените правила, както и е необосновано.

Във въззивната жалба се правят твърдения за немотивираност на
първоинстанционното решение.

Твърди се, че ответникът е изправна страна по договора за
депозит, като е изпълнил всички задължения, поети с него. Ответникът е
изпратил на ищцата проект на предварителен договор след учредяване право
на строеж след влизане в сила на разрешението за строеж, при пълно
съобразяване на параметрите, описани в договора за депозит. Сочи се, че за

периода от м.11.2021 г. до м.04.2021 г. имотът не е бил предлаган на трети лица, установено от свид. М.. Прави се позоваване на разпоредбите на чл. 93 ал. 2 от ЗЗД и чл. 308 от ТЗ, както и на съдебна практика.

Сочи се, че съгласно договора за депозит, страните по него са се съгласили, че до три дни от учредяването на право на строеж и въз основа на влязло в сила разрешение за строеж, ще подпишат предварителния договор. Соци се, че разрешението за право на строеж е влязло в сила на 22.04.2022 г., поради което срокът за сключване на предварителен договор е изтекъл на 27.04.2022 г., към която дата ответникът многократно е изразявал готовност за сключване на предварителния договор. Твърди се, че ищцата е изпаднала в забава преди 30.04.2022 г. и е била неизправна страна по договора, поради което не може да претендира връщане на заплатения задатък, а за ответника е възникнало право да го задържи като обезщетение за неизпълнението от страна на ищцата.

Твърди се, че именно виновното поведение на ищцата е причина за липсата на сключен предварителен договор, като се анализират доказателства, установяващи, че ищцата не е продала друг свой имот, със средствата от продажбата на който е смятала да закупи процесния имот. Твърди се в жалбата, че по делото не е налице каквото и да е доказателство за несъответствие на предварителните уговорки между страните и проекта за предварителен договор и исканите изменения, с които инвеститорът не се е съгласил, поради което се възразява срещу извода на съда, че до сключване на предварителен договор не се е стигнало поради това несъответствие. Соци се, че и в показанията на свид. Ш. не се сочи в какво са се изразявали несъответствията. Соци се, че и ищцата по никакъв начин не е конкретизирала кое по-точно условие от договора за депозит не е пренесено в предложения проект на предварителен договор.

Във въззивната жалба се излагат доводи, че на основание чл. 172 от ГПК показанията на свидетелите Г. и Ш. не следва да бъдат кредитирани, доколкото първият е баща на ищцата, а вторият живее на семейни начала с процесуалния представител на ищцата, а адв. Х. е ищец в производство пред РС – С. с аналогичен предмет.

Сочи се във въззивната жалба, че са неоснователни твърденията, че ищцата не желаела встъпване в договорни отношения с „БУЛ ХОУМС-2“ Е*, а с „БУЛ ХОУМС“ Е* и че лицето, с което са водили кореспонденция нямало представителна власт, като в тази връзка се излагат доводи.

Възразява се срещу извода на районния съд, че строителството не е започнало в уговорения между страните срок. Твърди се, че началото на строителството, като фактическо действие, не е обвързано от съставянето и/или снабдяването с Протокол за откриване на строителна линия. Соци се, че съгласно договора за депозит ищцата има право да получи обратно депозита в случай, че строежът на сградата не започне до края на м. април 2022 г.; клаузата не предвижда задължение за ответника нито да се снабди, нито да

представи на купувача протокол за откриване на строителна линия; волята на страните не следва да се тълкува разширително и началото на строителството да се обвързва с датата на един констативен документ, чиято функция е да удостовери отразените в него обстоятелства, описани в чл. 7 ал. 3 от Наредба № 3/31.07.2003 г. Нещо повече, ответникът не е изразявал съгласие да върне платения депозит в случай, че до края на м. април не е съставен протокол за откриване на строителна линия, а само в случай, че строежът на сградата не е започнал фактически.

Твърди се на следващо място във въззивната жалба, че в хода на производството е безспорно установено, че строежът на сградата е започнал до края на април, като това се установява от показанията на свид. Ч., като се твърди, че при наличие на подготвени строителни материали и ангажиран персонален ресурс, може да се направи обоснован извод, че строежът на сградата е предвиден и започнал в края на м. април. Според жалбоподателят свидетелските показания се потвърждават и от протокола за строителна линия, съгласно т.3.3 от който със същия е констатирано, че в имота няма съществуващи постройки и строителната площадка е разчистена, поради което според жалбоподателя следва да се приеме, че още преди края на м. април 2022 г. в имота са премахнати всякакви стари постройки; следва да бъде отчетено и че премахването на постройките е необходимо условие за започване на строителство, а доколкото това се е случило преди края на м. април 2022 г., то безспорно строежът на сградата е започнал в срок.

В заключение се твърди, че от събраните доказателства се доказва, че началото на строежа е започнало в срок, респективно ответникът е изпълнил задължението си по договора за депозит и за ищцата не е възникнало право да претендира връщане на заплатения депозит.

С въззивната жалба се прави искане за отмяна на обжалваното решение и постановяване на друго, с което да бъде отхвърлен предявения иск като неоснователен и недоказан; претендират се разноски, включително за адвокатско възнаграждение.

В срок е депозиран писмен отговор на въззивната жалба от ищцата К. М. М., чрез пълномощник адв. М. Х., с който се оспорва въззивната жалба и се прави искане да бъде потвърдено първоинстанционното решение.

В отговора се излагат доводи, че в договора за депозит е предвидено прекратително условие – строежът на сградата да не е започнал до края на м. април 2022 г. – при настъпване на това условие депозитът подлежи на връщане. Твърди се, че от страна на ищеца се доказва настъпването на посоченото прекратително условие – протоколът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и нова на строежа е съставен едва на 02.06.2022 г., като ответникът отказва да отчете, че с този документ съгласно чл. 157 ал. 1 от ЗУТ се поставя начало на строежа, поради което същият представлява годно писмено доказателство за установяване на факта кога точно е започнало строителството. Твърди се, че

показанията на свидетелите Ш. и Г., че строителство не е било налично до края на м. април 2022 г., съответстват на данните, отразени в протокола, който е официален документ. Твърди се, че тези показания следва да се кредитират, тъй като с оглед разпоредбата на чл. 172 от ГПК съответстват на другите доказателства по делото.

Развиват се доводи в отговора, че ответникът смесва понятията за задатък и отменина; страните нямат уговорка за отменина. Сочи се в тази връзка, че в конкретния случай депозитът подлежи на задържане от продавача единствено при неизпълнение от страна на купувача; при отменина за изправност изобщо не може да става дума, защото изпълнението не трябва да е започнало.

Твърди се в отговора, че страните нямат и уговорка за задатък – задатъкът дава право на изправната страна да се откаже от договора, а когато изправната страна е тази, дала задатъка, то той се дължи в двоен размер; страните по процесния договор за депозит нямат такава уговорка. Сочи се, че продавачът има право да задържи депозитната сума, ако купувачът е неизправна страна, но ако продавачът е неизправна страна – купувачът има право единствено да поиска това, което е дал в изпълнение на договора – т.е. дадената сума не обезпечава изпълнението на договора от страна на продавача, доколкото неговото неизпълнение не е свързано с връщане на сумата в двоен размер; най-близко до уговорката на страните е институтът на неустойката.

Сочи се в отговора, че дори да се приеме, че сумата има функция на задатък, а и на неустойка, за да докаже правото си да го задържи, ответникът следва при условията на пълно и главно доказване да установи неизпълнение на ищеца.

Твърди се в отговора, че ответникът не е ангажирал нито едно доказателство, че именно ищцата носи вина, че предварителен договор не е сключен в указания срок, дори напротив – опитва се да обърне доказателствената тежест, като твърди, че ищецът следва да доказва, че има предложен проект на предварителен договор, който не отговаря на уговореното. Твърди се, че не са представени доказателства кога е представен проект на предварителен договор, какво е съдържал той и дали е отговарял на условията по договора за депозит, дали ищцата е поканена да го подпише, от кого е поканена, къде е поканена, че не се е явила и че е отказала да го подпише. Според ищцата от показанията на свид. М. се установява, че страните са имали кореспонденция по повод на предварителния договор, както и че инвеститорът не е искал да приеме промени, които от показанията на свид. Ш. са именно нанасяне на първоначалните уговорки на страните, което се подкрепя и от електронно писмо на ответника, приложено към исковата молба, с което едва на 11.05.2022 г. „БУЛ ХОУМС – 2“ Е* е изразило съгласие да сключи предварителен договор при уговореното още в договора за депозит условие сградата да бъде изградена и въведена в

експлоатация до 24 месеца от подписване на предварителния договор. Според ищцата към този момент за „БУЛ ХОУМС – 2“ Е* ве е било възникнало задължение да върне предоставения депозит.

По повод доводите във въззивната жалба в отговора се възразява, че ищцата не е твърдяла, че не разполага с парични средства за изпълнение на задълженията си и по тази причина следва да бъде освободена от отговорност, нито се позовава на това, за да иска връщане на платената от нея сума; не се позовава и на притесненията си относно възможностите за изпълнение на ответника и не твърди, че се е отказвала от договора поради извършено проучване на имота и дружеството, резултатите от което не са я удовлетворили. Сочи се, че тези обстоятелства са извън предмета на производството и не са фактическите основания, на които ищцата основава твърденията си, нито са такива, които съдът е взел предвид при мотивиране на решението си.

Излагат се доводи в отговора, че твърденията на ответник какво е било действителното намерение на страните не притежават никаква конкретика и не почиват на доказателствата; първоинстанционният съд не е приравнил уговорката на страните за започване на строителството със съставянето на протокол за откриване на строителната площадка, а вярно е оценил, че той е доказателство, че такова със сигурност не е било започнало до 02.06.2022 г. Сочи се, че това, на което се основава иска, е липсата на започнало строителство към края на м. април 2022 г., както страните са уговорили в договора за депозит. Твърди се, че от една страна „БУЛ ХДУМС – 2“ Е* не е провело успешно насрещно доказване, че е изпълнил договореното в договора за депозит начало на строителството; от друга страна – липсва дори едно доказателство, че ищецът е виновен за липсата на сключен предварителен договор, който факт ответникът следва да докаже пълно и главно, щом желае да се позовава на него.

С отговора се прави искане да бъде потвърдено първоинстанционното решение; претендират се разноски за въззивната инстанция.

В съдебно заседание страните не се явяват и не изпращат представители. В писмена молба жалбоподателят поддържа въззивната жалба. С писмена молба въззиваемият оспорва въззивната жалба.

С. окръжен съд, след като взе предвид изложеното във въззивната жалба и в отговора и прецени доказателствата поотделно и в тяхната съвкупност, намира въззивната жалба за процесуално допустима като депозирана в законно установения срок от надлежна страна, ДТ е внесена, а по същество съобрази следното:

Между страните е сключен Договор за депозит от 25.11.2021 г., по силата на който ищцата К. М. М. се задължава да заплати сумата от 2 000 евро депозит за покупка на недвижим имот, за който ответникът „Бул хоумс 2“ ООД има намерение да придобие правото на строеж и се задължава да

изгради в УПИ III-299 в кв. 93В на ул. „Ж.в.“ в гр. С. и въведе в експлоатация. В договора са уговорени условията и сроковете за сключване на предварителен договор, както и начините на плащане на покупната цена. В договора за депозит е предвидено, че ако срокът за подписване на предварителния договор за покупко-продажба не бъде спазен виновно от страна на К. М., депозираната сума не се връща. Предвидено е също така, че в случай, че срокът за подписване на предварителния договор не бъде спазен виновно от страна на „Бул хоумс 2“ ООД и/или строежът на сградата не започне до края на м. април 2022 г., депозитът от 2 000 евро ще бъде върнат на М. в срок от три работни дни.

Ищцата твърди, че в началото на м. април 2022 г. по имейл получила проект за предварителен договор от ответното дружество, в който клаузите не отговаряли на уговорките по договора за депозит и били включени условия, които не били договаряни, с оглед на което започнала да води кореспонденция за корекции в предложения предварителен договор. Ищцата твърди също, че ответникът не е започнал строителството в уговорения в договора срок.

Не се спори, че ищцата е изплатила сумата от 2 000 евро съгласно договора за депозит по сметка, посочена от ответното дружество, както и ответникът не спори, че не е върнал тази сума на ищцата.

Настоящата инстанция споделя извода на районния съд, че ищцата е доказала предпоставките, вменяващи в задължение на ответното дружество връщането на сумата по депозита от 2 000 евро.

От доказателствата по делото се установява, че строителството не е започнато от ответното дружество в уговорения в договора за депозит срок – края на м. април 2022 г.

От приетия като доказателство по делото Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа се установява, че откриването на строителната площадка в УПИ III-299 кв. 93В на ул. „Железни врата“ в гр. С. и определяне на строителна линия и ниво на строеж е осъществено на 02.06.2022 г.

С показанията си свид. Г. и свид. Ш. установяват, че строителството на процесния имот не е било започнало нито към края на м. април, нито в началото на м. май 2020 г. Неоснователни са доводите във въззивната жалба, че показанията на тези свидетели не следва да се кредитират с оглед заинтересоваността им от изхода на делото. Показанията на двамата свидетели са последователни и безпротиворечиви, а с оглед разпоредбата на чл. 172 от ГПК и кореспондирането им с писмените доказателства – Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строеж от 02.06.2022 г., тези показания следва да бъдат кредитирани.

Категорична е разпоредбата на чл. 157 ал. 1 от ЗУТ, която сочи, че за начало на строежа съобразно издаденото разрешение за строеж се счита **денят на съставяне на протокола** за откриване на строителна площадка и

определяне на строителна линия и ниво на строежа. Поради това не намират никаква опора в закона съжденията на жалбоподателя относно характера на този документ. Отделно от това, с оглед направените от жалбоподателят възражения следва да се допълни, че договорът за депозит между страните не предвижда като условие представянето на протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа на другата страна по договора - ищцата, но предвижда строителството да е започнало до края на м. април 2022 г., а именно протоколът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа установява момента на започване на строежа – 02.06.2022 г., поради което и чрез този протокол се установява, че жалбоподателят не е спазил задължението си да започне строителството до края на м. април 2022 г.

С оглед доводите на жалбоподателя по отношение на този протокол от 02.06.2022 г. следва да се допълни, че действително в него не е описано наличие на стара сграда, каквато е имало в имота. Но факта, че сградата е била премахната към 02.06.2022 г. не означава, че тя е премахната до края на м. април 2022 г. или че нейното премахване е начало на строителството, както се опитва да внуши жалбоподателя. А както се посочи, тези доводи на жалбоподателя са в разрез с разпоредбата на чл. 157 ал. 1 от ЗУТ.

Възраженията на жалбоподателя като ответник по иска не се установяват и с показанията на ангажираните от него свидетели. Показанията на свид. Ч. по никакъв начин не установяват започнало към края на м. април 2022 г. строителство, защото този свидетел твърди само наличие на струпани строителни материали, малък камион и хора на терена. Факти, касаещи именно започнало строителство, свидетелят не сочи. В показанията си свид. М. сочи, че не знае кога е започнало строителството. Показанията на свид. М. са насочени към установяване на твърдение, че ищцата е възнамерявала със средства от продажба на друг имот да закупи имота по договора за депозит, но имота на ищцата не се продал, ищцата не е разполагала с парични средства за сделката с ответното дружество и поради това не е подписала предварителния договор и се отказва от сделката. Липсват обективни доказателства ищцата да се е отказала от сделката поради липса на финансови средства. От друга страна, ищцата се позовава на неизпълнение на договора между страните и това неизпълнение е доказано – строителството не е започнало в уговорения срок, поради което ответникът по иска дължи връщане на сумата от 2000 евро, каквато е уговорката в договора за това неизпълнение.

Що се касае до въпроса за сключването на предварителния договор: В отговора на исковата молба ответникът въвежда възражение, че ищцата в срока по договора за депозит виновно не е подписала предварителния договор за покупко-продажба, поради което те я неизправна страна и депозиранията сума по договора от 25.11.2021 г. не следва да ѝ се връща. Ищцата сочи в исковата молба, че в началото на м. април 2022 г. по

имейл е получила проект за предварителен договор от ответното дружество, но клаузите в него не отговаряли на уговорките между страните в договора за депозит, както и били включени условия, които до този момент страните не са договаряли. В тази връзка следва да се посочи, че ответникът не представя по делото изпратения до ищцата в началото на м. април 2022 г. проект за предварителен договор, за да се установи дали условията по така предложения предварителен договор съответстват на договореното между страните в договора за депозит от 25.11.2021 г. Поради това ответната страна не доказва възражението си, че ищцата е неизправна страна по договора за депозит, тъй като виновно не е подписала предварителен договор в уговорения срок.

Предвид гореизложеното обосновано и законосъобразно районният съд е приел, че ответникът по иска поради неизпълнение на договора за депозит от 25.11.2021 г. – строителството не е започнало в уговорения срок, дължи връщане на депозита в размер на 2 000 евро. Поради това обжалваното решение следва да бъде потвърдено, а жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на въззивавемата деловодни разноси за настоящата инстанция за адвокатско възнаграждение в размер на 600 лева.

Водим от горното С. окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА РЕШЕНИЕ № 374/29.12.2022 г. по гр. д. № 520/2022 г. на С. районен съд.

ОСЪЖДА „Бул хоумс – 2“ Е*, ЕИК 206274558, гр. С., ул. „Славееви гори“ № 24, ет. 2, да заплати на К. М. М., ЕГН *****, разноси за въззивната инстанция в размер на 600 лева за адвокатско възнаграждение..

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване предвид ограниченията на чл. 280 ал. 3 т. 1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____